



Lenzing

Kraimsthalstraße

schlüsselfertig

1. Bauabschnitt

62 Mietwohnungen

samt Tiefgarage



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

www.gsg-wohnen.at

Ihr kompetenter Partner in Wohnungsfragen

Wohnen im **Salzkammergut**

Für die Menschen in der Region.



Baubeginn: **Herbst 2023**

Fertigstellung: **Sommer 2025**

Lenzing Kraimsthalstraße

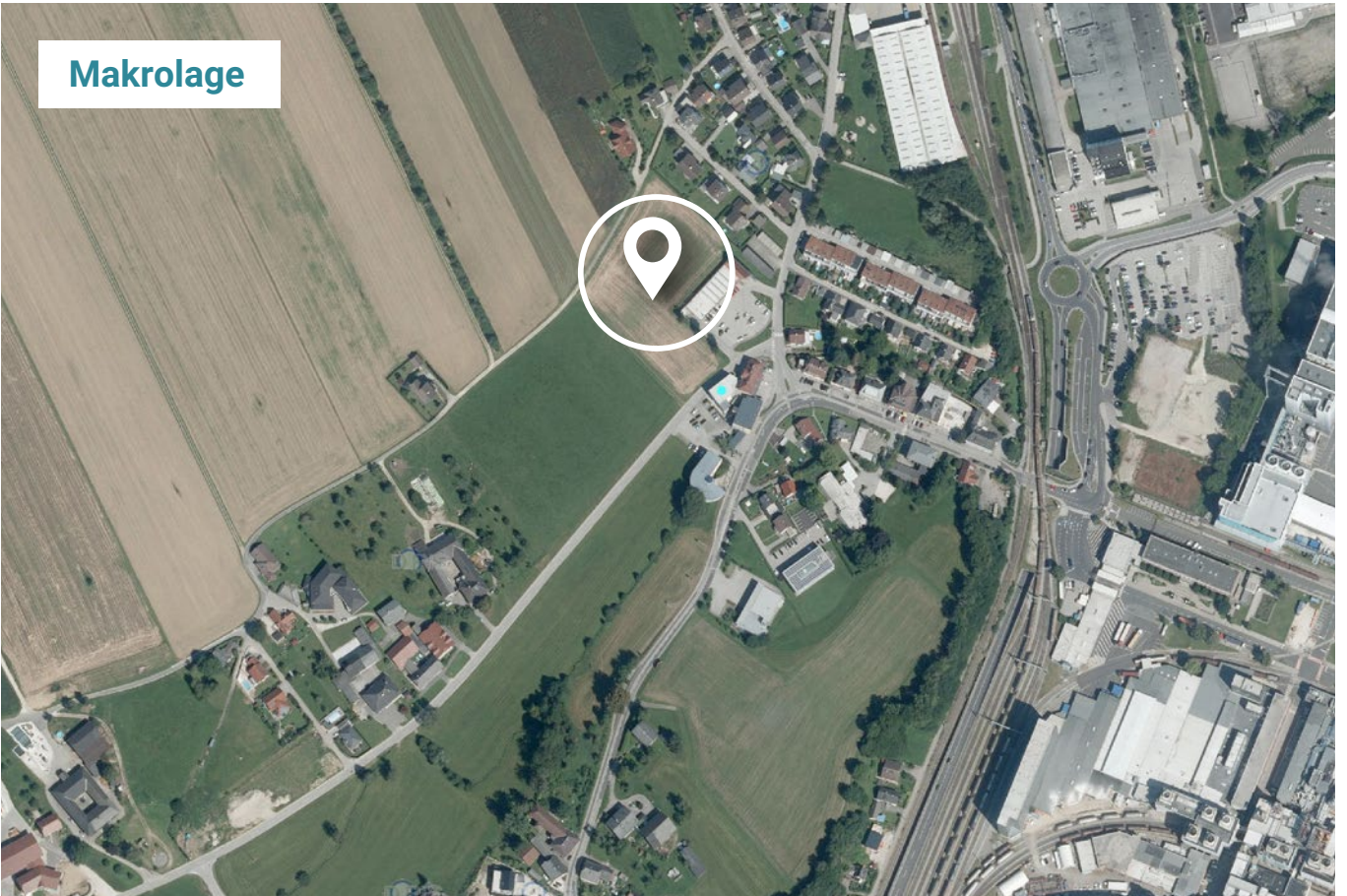
62 Mietwohnungen

Im 1. Bauabschnitt entstehen 62 Einheiten welche über eine optimale Grundausstattung, eine Loggia bzw. Terrasse/Balkon verfügen. Ein barrierefreier Zugang wird durch Personenaufzüge ermöglicht. Die durchdachte Raumplanung bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort. Eine Tiefgarage ergänzt die Ausstattung der Wohnanlage und sorgt gemeinsam mit Besucherparkplätzen für genügend PKW-Abstellmöglichkeiten. Auch an Gemeinschaftsflächen mangelt es nicht: Im Keller gibt es neben Abstellräumen auch einen Wasch- und Trockenraum.

Empfehlenswert ist vor allem auch die ländliche aber dennoch zentrale Lage. Fußläufig erreichbar sind nicht nur der Nahversorger sondern auch weitere Einkaufsmöglichkeiten, ein Zahnarzt, Banken und schulische Einrichtungen.

Die nächstgelegene Stadt Vöcklabruck ist in wenigen Autominuten gut erreichbar. Eine rasche Anbindung an die Autobahn gewährleisten die Auffahrten in Seewalchen und Schörfling.

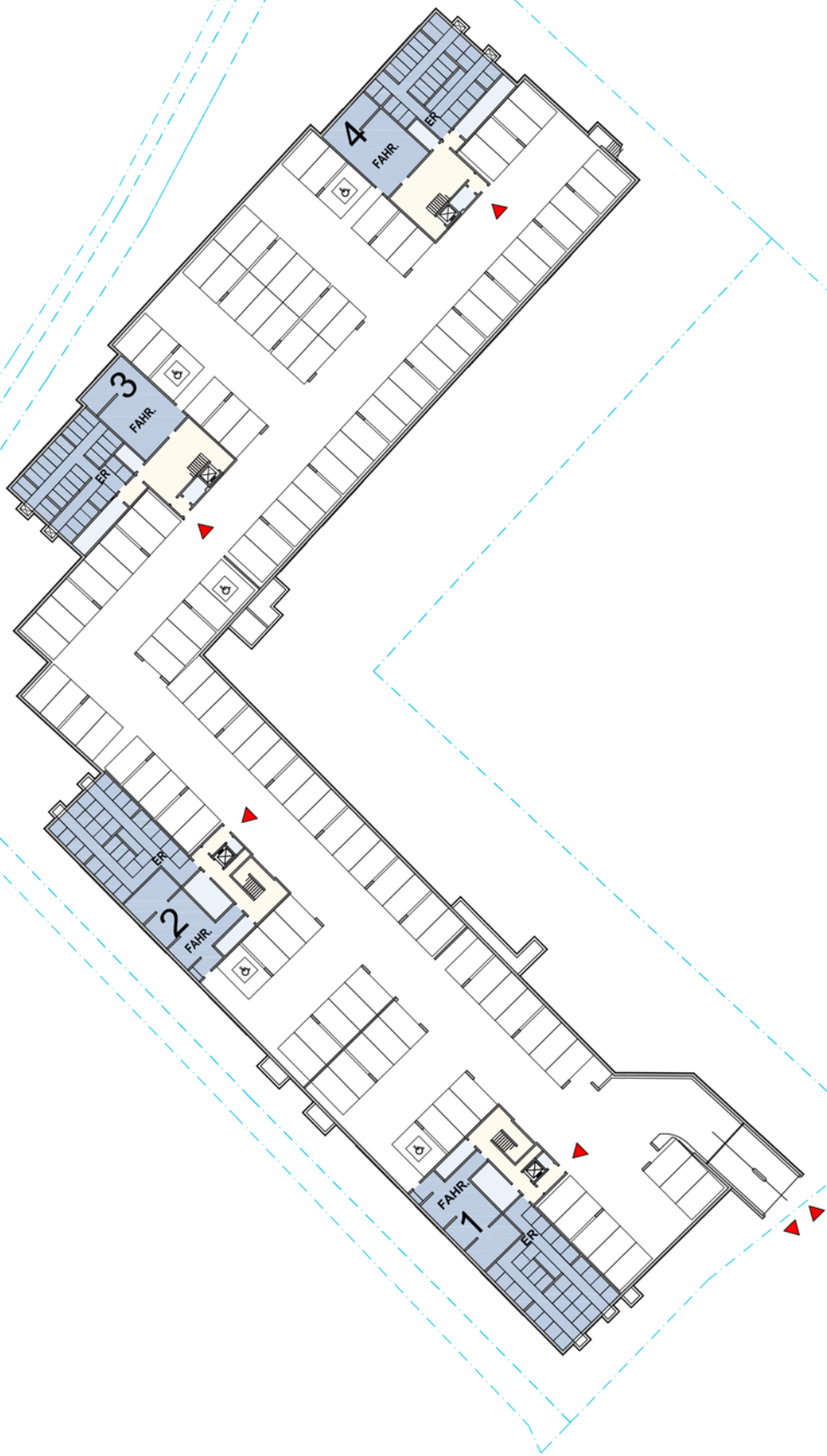
Makrolage



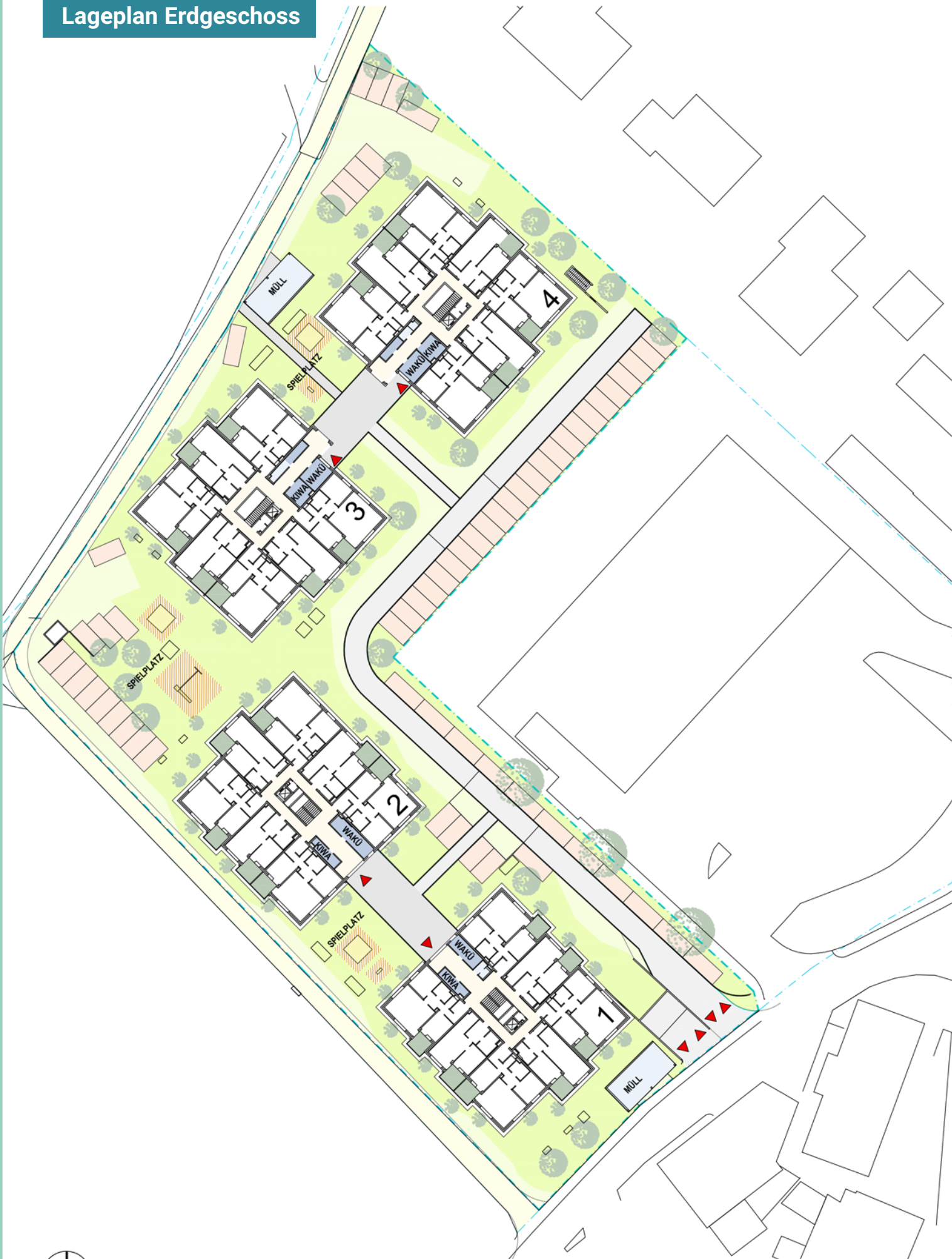
Mikrolage



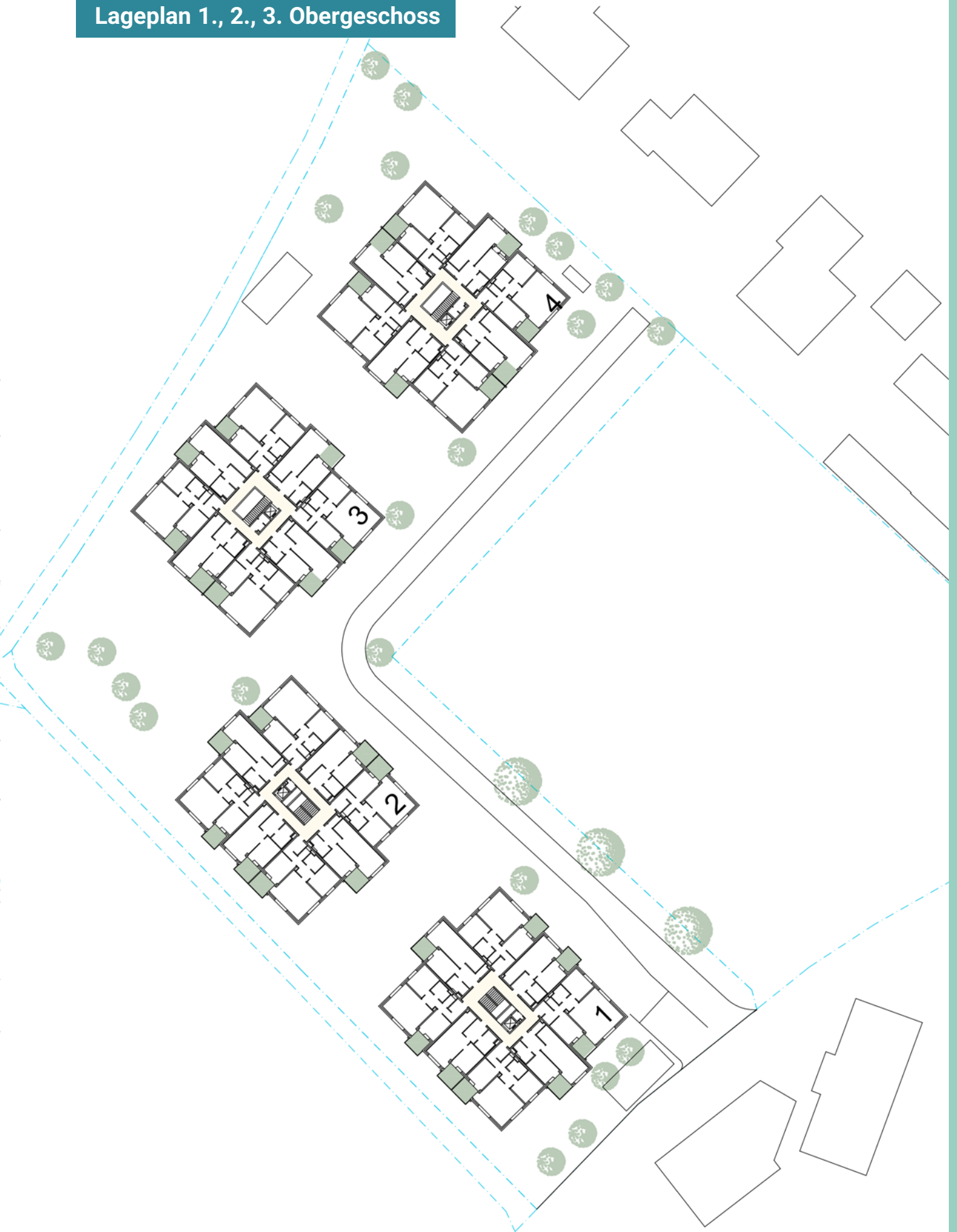
Lageplan Kellergeschoss



Lageplan Erdgeschoss

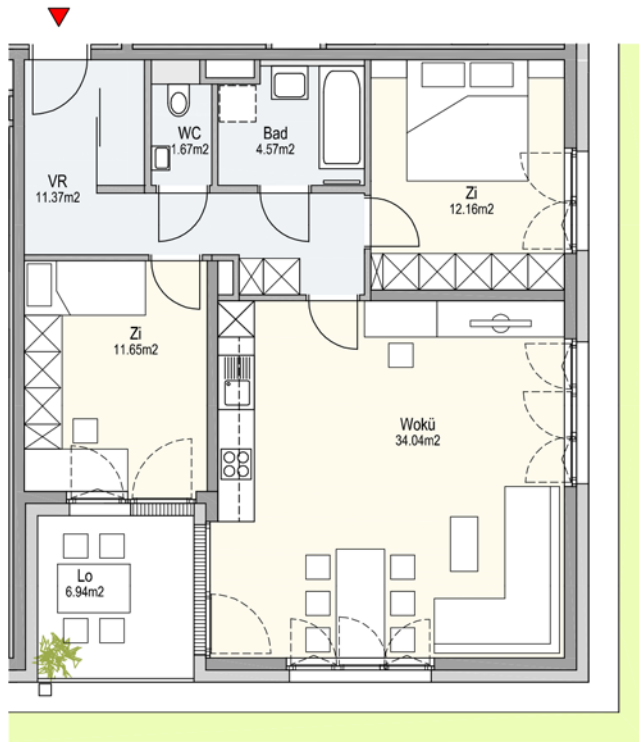


Lageplan 1., 2., 3. Obergeschoss



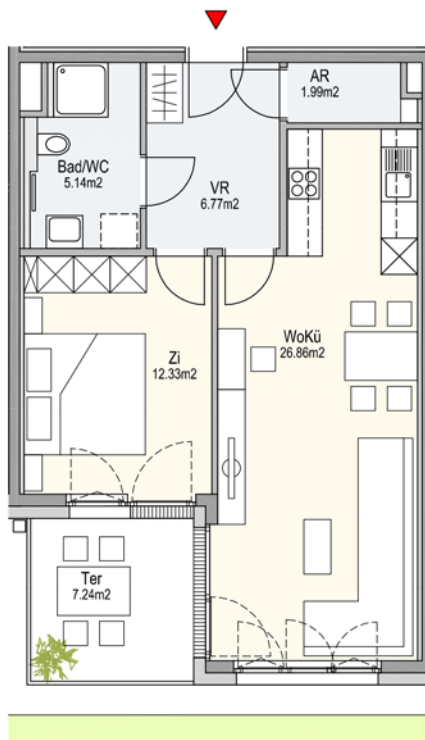
Haus 3 TOP 01 (EG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



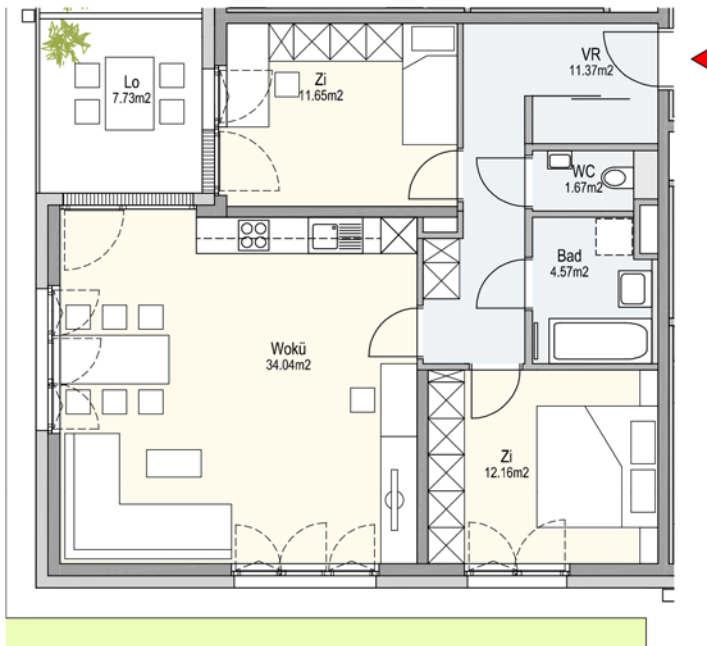
Haus 3 TOP 02 (EG)

Wohnfläche 53,09 m²
 Terrasse 7,24 m²



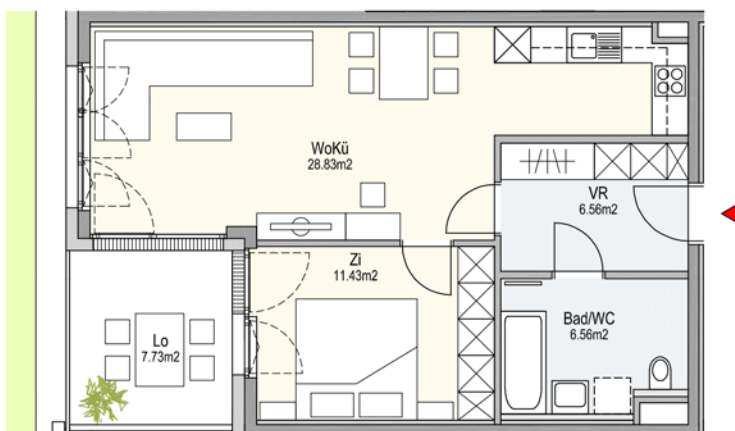
Haus 3 TOP 03 (EG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 7,73 m²



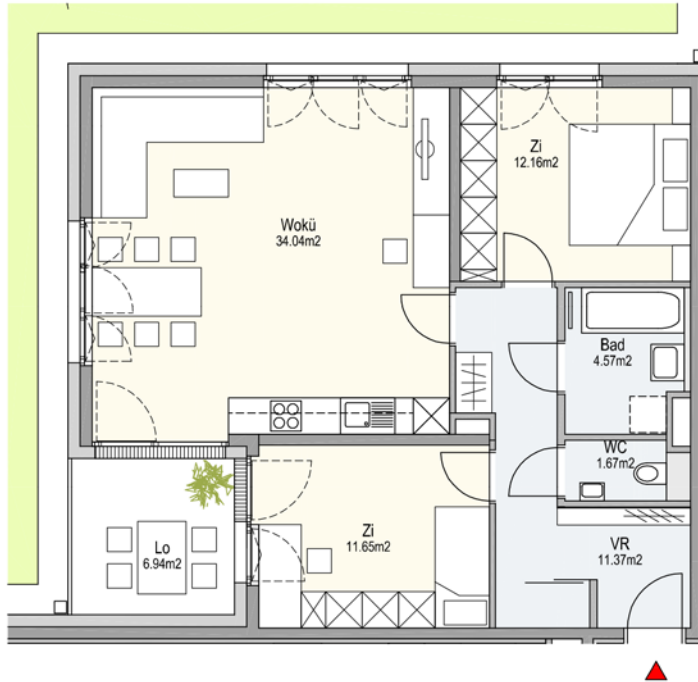
Haus 3 TOP 04 (EG)

Wohnfläche 53,38 m²
 Loggia 7,73 m²



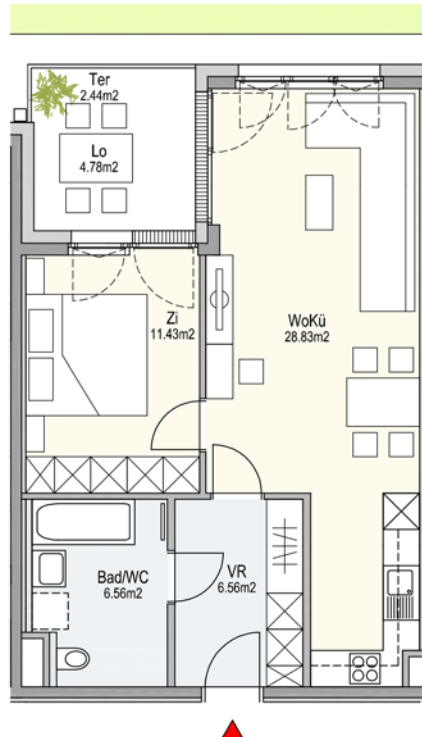
Haus 3 TOP 05 (EG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



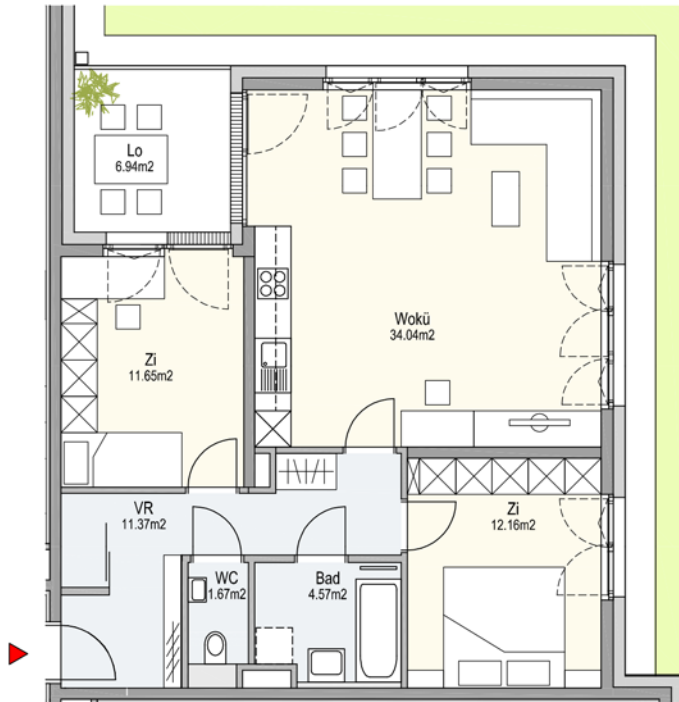
Haus 3 TOP 06 (EG)

Wohnfläche 53,38 m²
 Loggia 4,78 m²
 Terrasse 2,44 m²



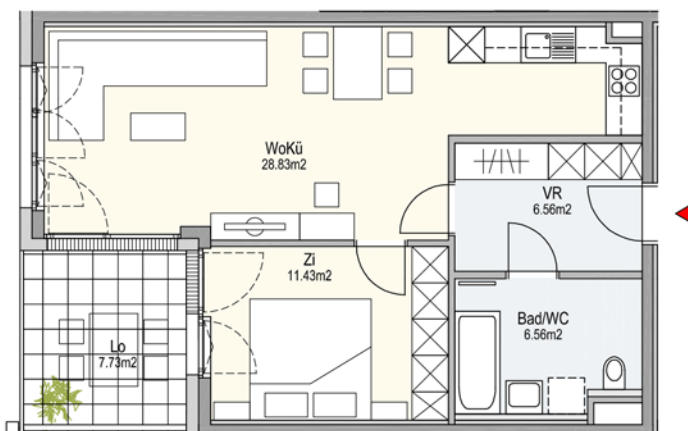
Haus 3 TOP 07 (EG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



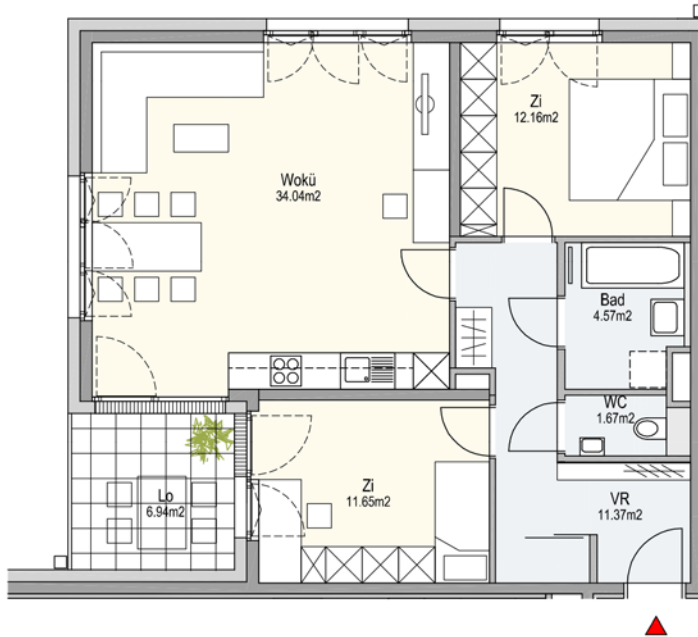
Haus 3 TOP 08 (1.OG) TOP 16 (2.OG) Top 24 (3.OG)

Wohnfläche 53,38 m²
 Loggia 7,73 m²



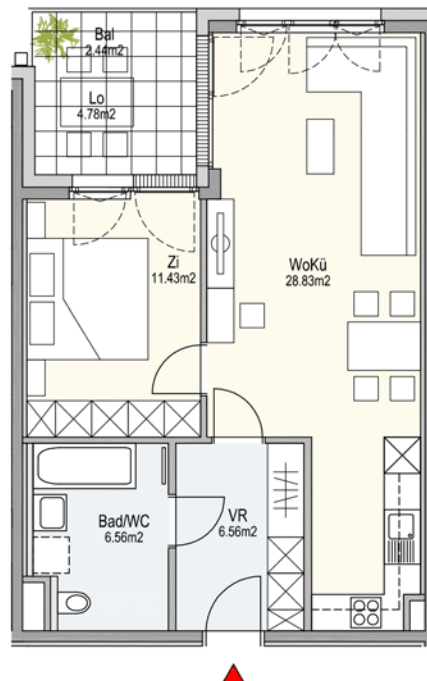
Haus 3 TOP 09 (1.OG) TOP 17 (2.OG) Top 25 (3.OG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



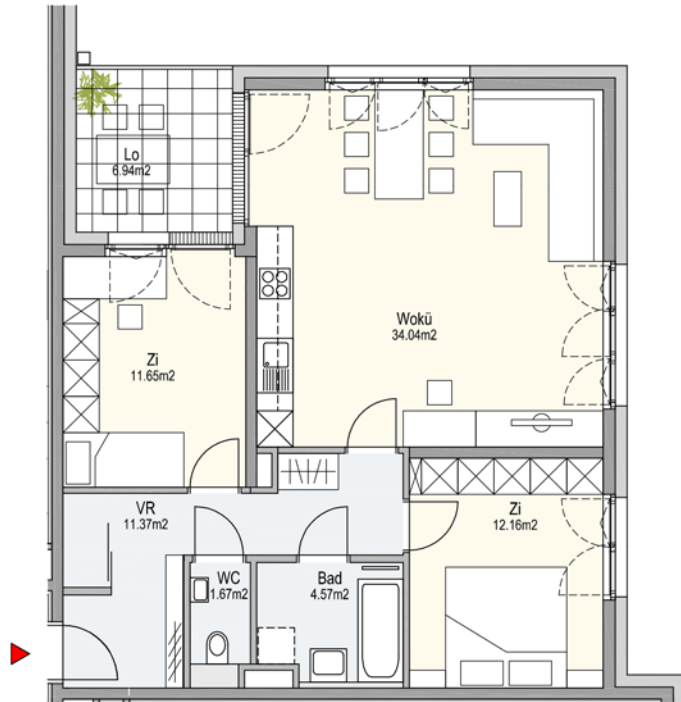
Haus 3 TOP 10 (1.OG) TOP 18 (2.OG) Top 26 (3.OG)

Wohnfläche 53,38 m²
 Loggia 4,78 m²
 Balkon 2,44 m²



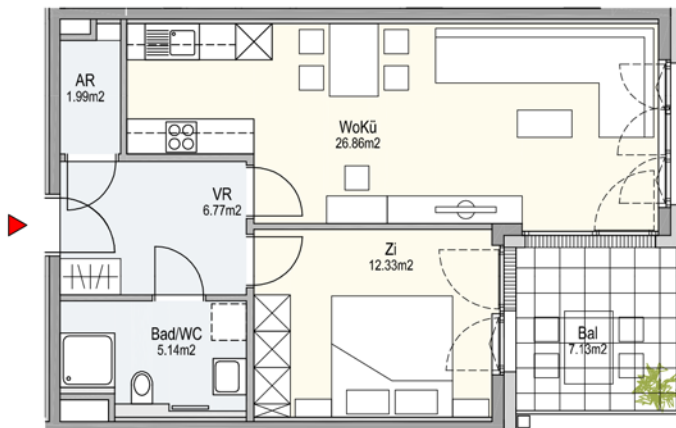
Haus 3 TOP 11 (1.OG) TOP 19 (2.OG) Top 27 (3.OG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



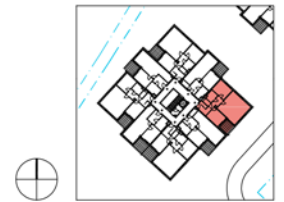
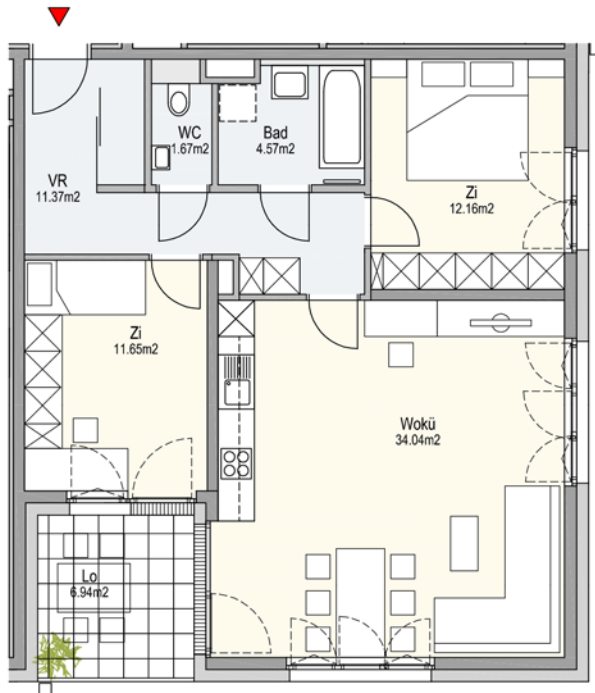
Haus 3 TOP 12 (1.OG) TOP 20 (2.OG) Top 28 (3.OG)

Wohnfläche 53.09 m²
 Loggia 7,13 m²



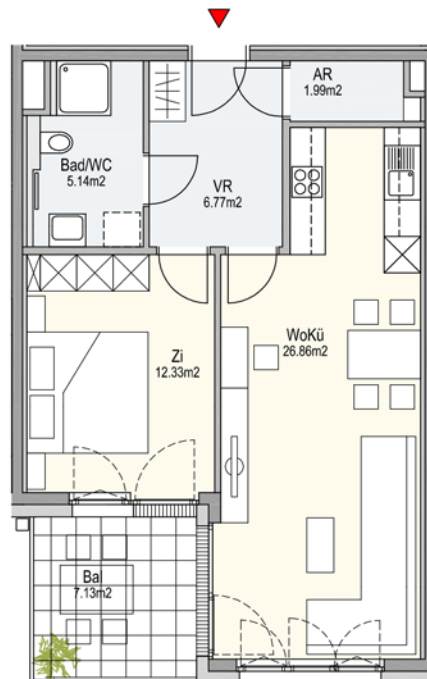
Haus 3 TOP 13 (1.OG) TOP 21 (2.OG) Top 29 (3.OG)

Wohnfläche 75,46 m²
Loggia 6,94 m²



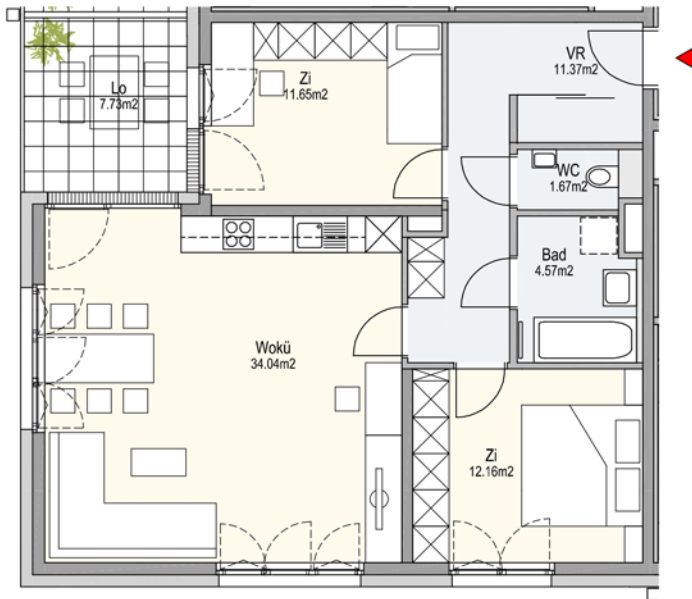
Haus 3 TOP 14 (1.OG) TOP 22 (2.OG) Top 30 (3.OG)

Wohnfläche 53,09 m²
Balkon 7,24 m²



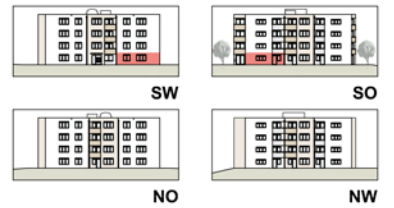
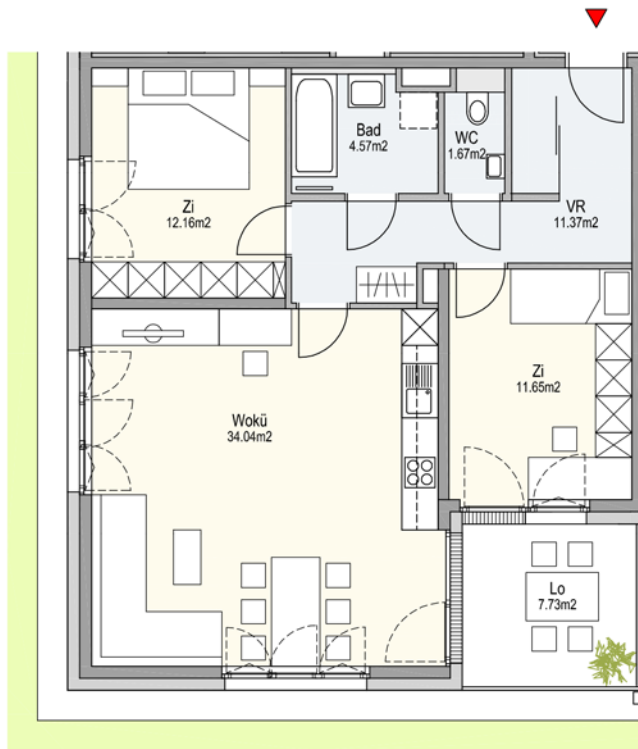
Haus 3 TOP 15 (1.OG) TOP 23 (2.OG) Top 31 (3.OG)

Wohnfläche 75,46 m²
Loggia 7,73 m²



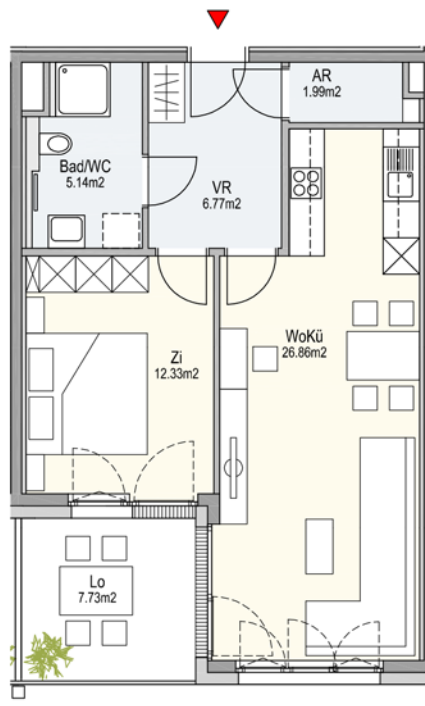
Haus 4 TOP 01 (EG)

Wohnfläche 75,47 m²
Loggia 7,73 m²



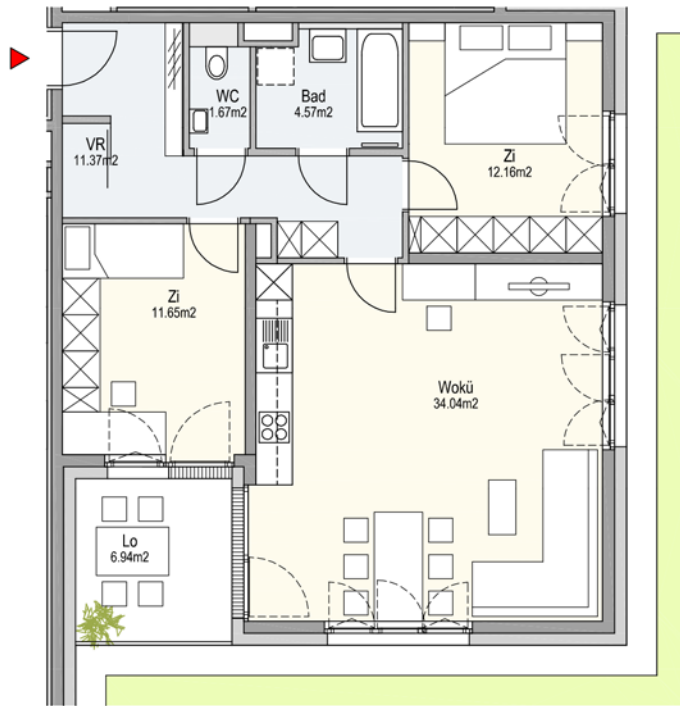
Haus 4 TOP 02 (EG)

Wohnfläche 53,09 m²
Terrasse 7,73 m²



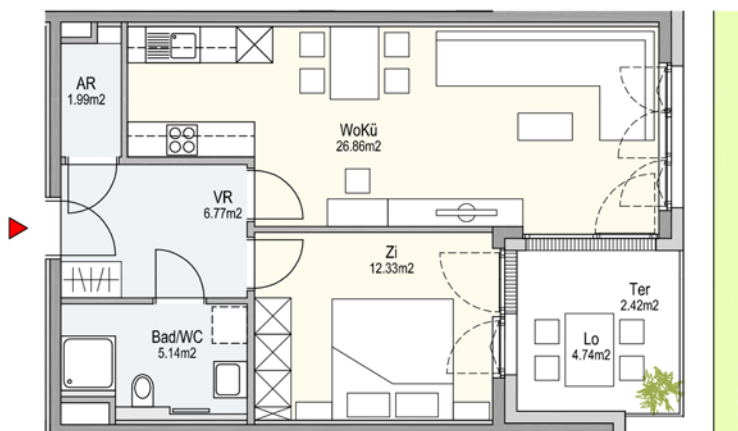
Haus 4 TOP 03 (EG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



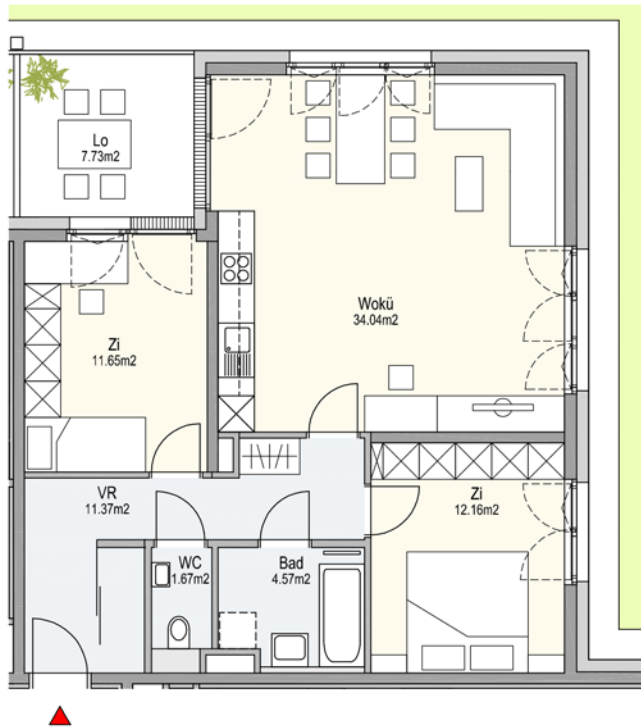
Haus 4 TOP 04 (EG)

Wohnfläche 53,09 m²
 Loggia 4,74 m²
 Terrasse 2,42 m²



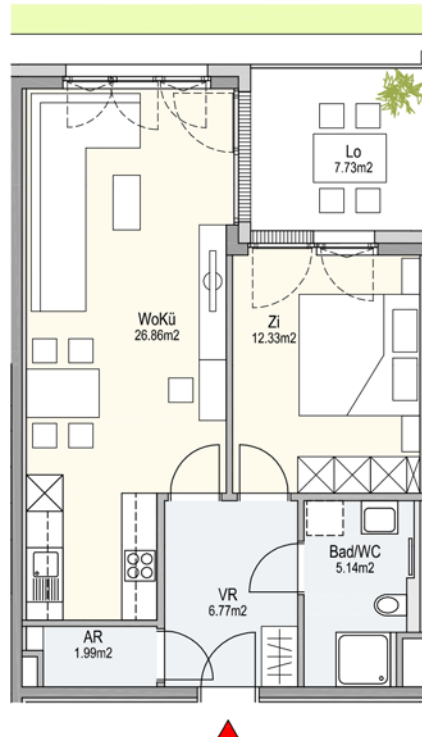
Haus 4 TOP 05 (EG)

Wohnfläche 75,47 m²
 Loggia 7,73 m²



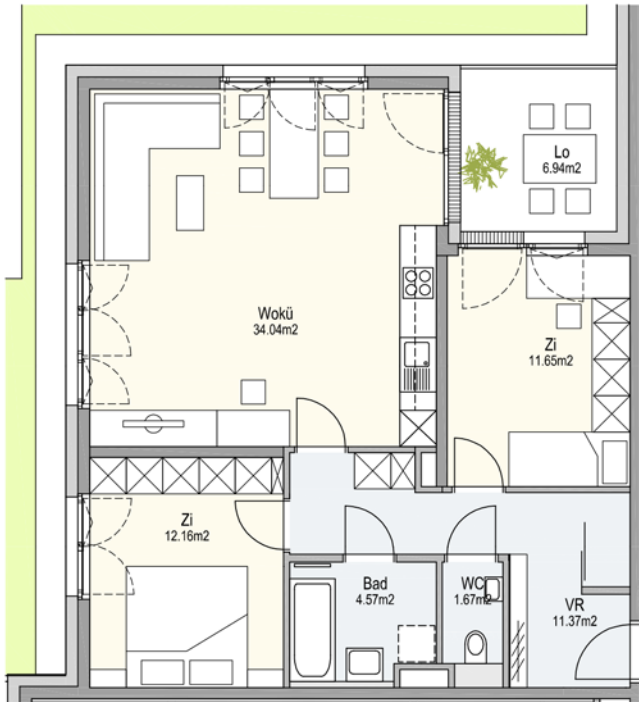
Haus 4 TOP 06 (EG)

Wohnfläche 53,09 m²
 Loggia 7,73 m²



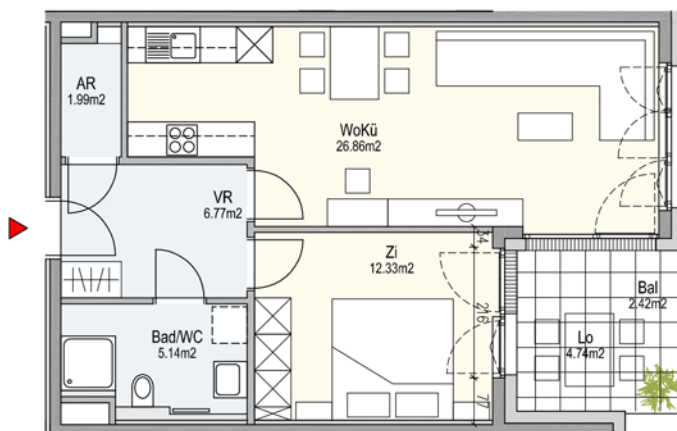
Haus 4 TOP 07 (EG)

Wohnfläche 75,46 m²
Loggia 6,94 m²



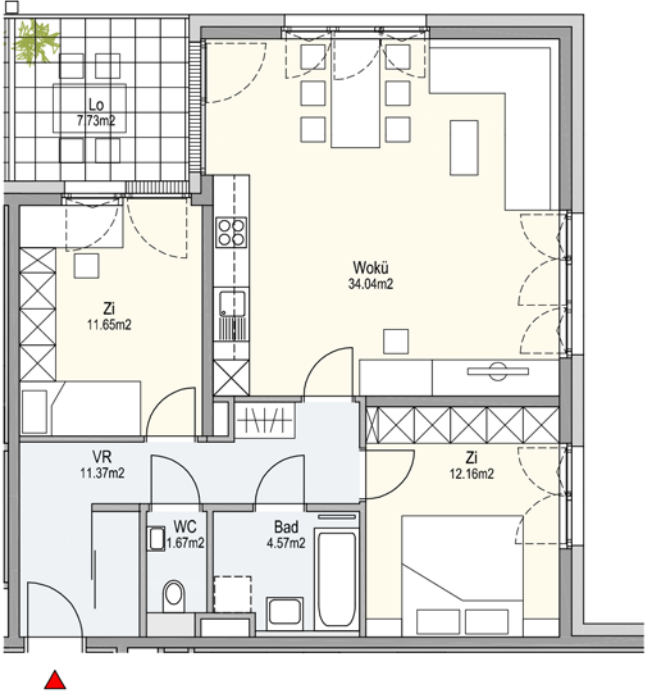
Haus 4 TOP 08 (1.OG) TOP 16 (2.OG) Top 24 (3.OG)

Wohnfläche 53.09 m²
Loggia 4.74 m²
Balkon 2.42 m²



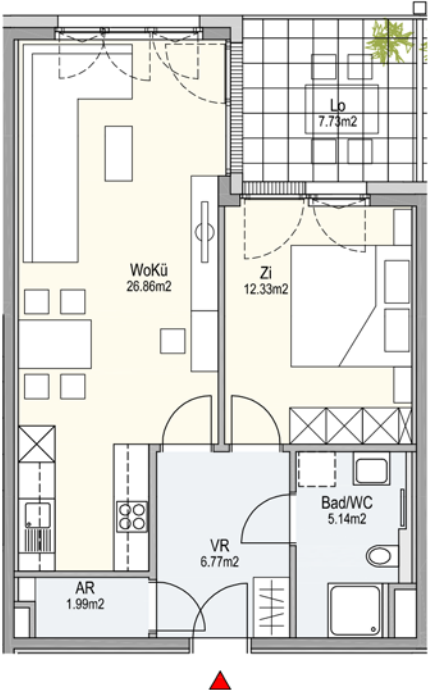
Haus 4 TOP 09 (1.OG) TOP 17 (2.OG) Top 25 (3.OG)

Wohnfläche 75,47 m²
 Loggia 7,73 m²



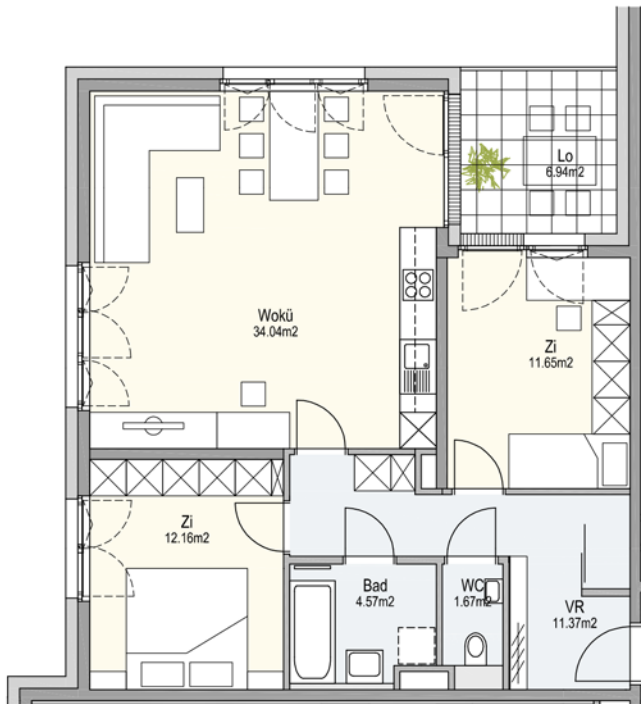
Haus 4 TOP 10 (1.OG) TOP 18 (2.OG) Top 26 (3.OG)

Wohnfläche 53,09 m²
 Loggia 7,73 m²



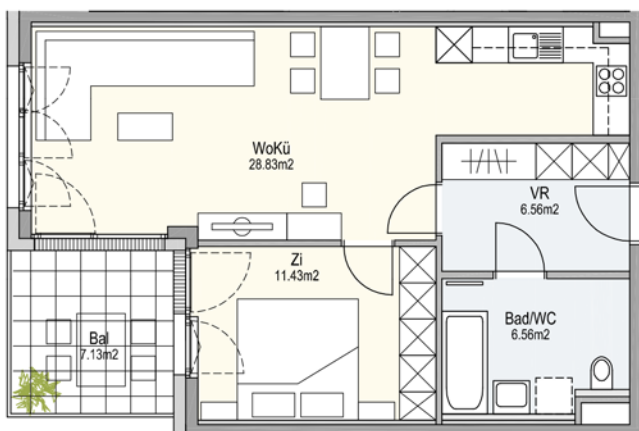
Haus 4 TOP 11 (1.OG) TOP 19 (2.OG) Top 27 (3.OG)

Wohnfläche 75,46 m²
 Loggia 6,94 m²



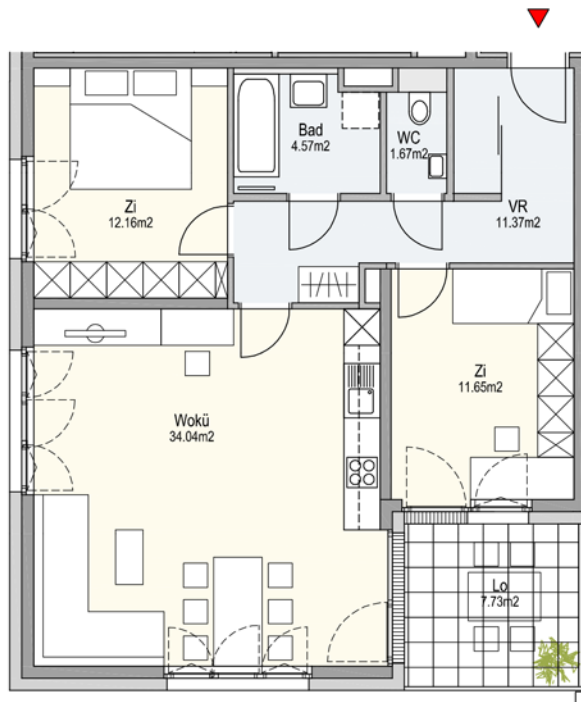
Haus 4 TOP 12 (1.OG) TOP 20 (2.OG) Top 28 (3.OG)

Wohnfläche 53.38 m²
 Loggia 7,13 m²



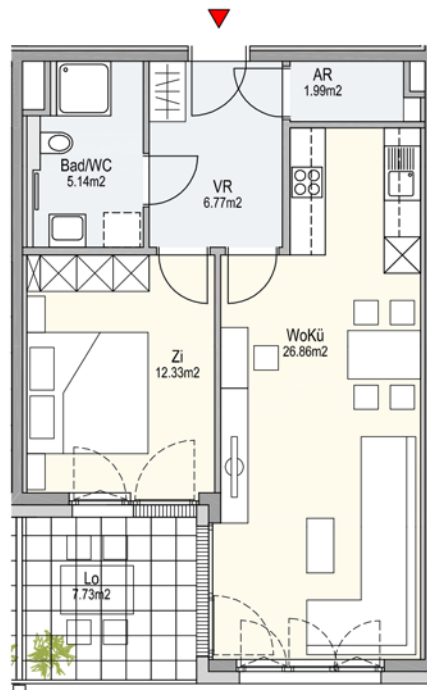
Haus 4 TOP 13 (1.OG) TOP 21 (2.OG) Top 29 (3.OG)

Wohnfläche 75,47 m²
Loggia 7,73 m²



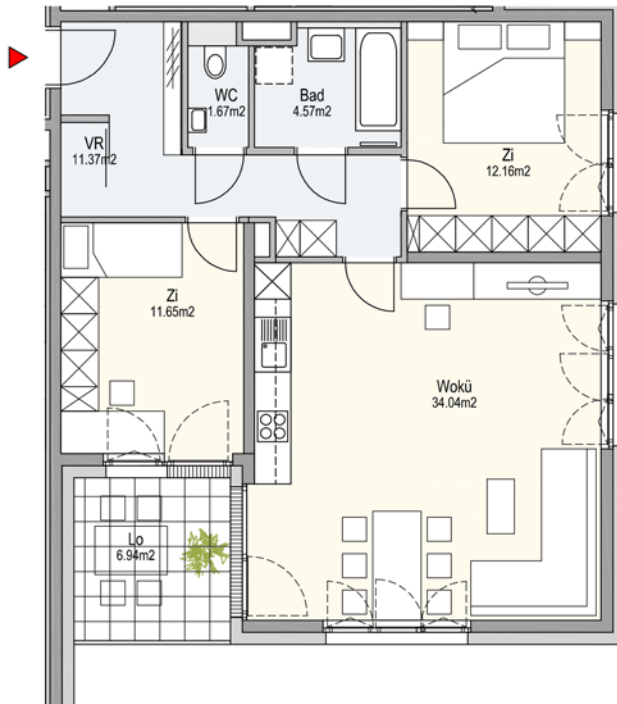
Haus 4 TOP 14 (1.OG) TOP 22 (2.OG) Top 30 (3.OG)

Wohnfläche 53,09 m²
Balkon 7,73 m²



Haus 4 TOP 15 (1.OG) TOP 23 (2.OG) Top 31 (3.OG)

Wohnfläche 75,46 m²
Loggia 6,94 m²



Kalkulation

	Stock	Wo.Nr.	m ² Wohnung	m ² Loggien	m ² Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m ² *)	Miete netto	Betriebs- kosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukosten- beitrag
Lenzing, Kraimthalstraße Haus 3	EG	1	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
		2	53,09		7,24	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30
		3	75,46	7,73		83,19	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.047,90
		4	53,38	7,73		61,11	518,00	113,00	49,00	680,00	79,81	759,81	2.973,60
		5	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
		6	53,38	4,78	2,44	58,16	496,00	107,00	49,00	652,00	77,00	729,00	2.830,00
		7	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
	1. OG	8	53,38	7,73		61,11	518,00	113,00	49,00	680,00	79,81	759,81	2.973,60
		9	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
		10	53,38	4,78	2,44	58,16	496,00	107,00	49,00	652,00	77,00	729,00	2.830,00
		11	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
		12	53,09		7,13	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30
		13	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
		14	53,09		7,24	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30
		15	75,46	7,73		83,19	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.047,90
2. OG	16	53,38	7,73		61,11	518,00	113,00	49,00	680,00	79,81	759,81	2.973,60	
	17	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50	
	18	53,38	4,78	2,44	58,16	496,00	107,00	49,00	652,00	77,00	729,00	2.830,00	
	19	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50	
	20	53,09		7,13	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30	
	21	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50	
	22	53,09		7,24	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30	
	23	75,46	7,73		83,19	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.047,90	
3. OG	24	53,38	7,73		61,11	518,00	113,00	49,00	680,00	79,81	759,81	2.973,60	
	25	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50	
	26	53,38	4,78	2,44	58,16	496,00	107,00	49,00	652,00	77,00	729,00	2.830,00	
	27	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50	
	28	53,09		7,13	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30	
	29	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50	
	30	53,09		7,24	53,09	459,00	98,00	49,00	606,00	72,38	678,38	2.583,30	
	31	75,46	7,73		83,19	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.047,90	

Je Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert und verpflichtend anzumieten.

Stock	Wo. Nr.	m ² Wohnung	m ² Loggien	m ² Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m ² *)	Miete netto	Betriebs- kosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	US\$.	Euro	Baukosten- beitrag
EG	1	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	2	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	3	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
	4	53,09	4,74	2,42	57,83	494,00	107,00	49,00	650,00	76,80	726,80	2.813,90
	5	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	6	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	7	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
1. OG	8	53,09	4,74	2,42	57,83	494,00	107,00	49,00	650,00	76,80	726,80	2.813,90
	9	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	10	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	11	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
	12	53,38		7,13	53,38	461,00	99,00	49,00	609,00	72,68	681,68	2.597,40
	13	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	14	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	15	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
2. OG	16	53,09	4,74	2,42	57,83	494,00	107,00	49,00	650,00	76,80	726,80	2.813,90
	17	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	18	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	19	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
	20	53,38		7,13	53,38	461,00	99,00	49,00	609,00	72,68	681,68	2.597,40
	21	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	22	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	23	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
3. OG	24	53,09	4,74	2,42	57,83	494,00	107,00	49,00	650,00	76,80	726,80	2.813,90
	25	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	26	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	27	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.009,50
	28	53,38		7,13	53,38	461,00	99,00	49,00	609,00	72,68	681,68	2.597,40
	29	75,47	7,73		83,20	681,00	154,00	69,00	904,00	104,30	1.008,30	4.048,40
	30	53,09	7,73		60,82	516,00	112,00	49,00	677,00	79,51	756,51	2.959,40
	31	75,46	6,94		82,40	675,00	152,00	69,00	896,00	103,50	999,50	4.010,20

Je Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert und verpflichtend anzumieten.

In Kooperation mit ...



*) m² laut Polierplanung Stand Oktober 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
 Volksbank Oberösterreich - 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 30. November 2023

Baubeschreibung

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
- Stiegen Läufe massiv aus Stahlbetonfertigteilen, Oberbelag mit keramischen Fliesen belegt
- Oberste Decke als Stahlbetonmassivdecke, hoch wärmegeklämt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, bekiest

Technik:

- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Netz der Fernwärme
- In jeder Wohneinheit ist ein Warmwasserspeicher für die dezentrale Warmwasseraufbereitung vorgesehen.
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Wohnräumen über eine Fußbodenheizung, im Bad zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen
- Barrierefreie Aufzugsanlage je Haus über alle Geschoße

Ausstattung:

- Schall – und wärmegeklämte Wohnungseingangstür, 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. 1,40 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 (laut Verkaufsplan), 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
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum im EG
- Tiefgaragenabstellplätze

Außenanlagen:

- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien/Balkonen
- Garten begrünt mit niedriger Bepflanzung
- Kleinkinderspielplätze
- Gehwege, Gemeinschaftsplätze mit Betonplatten belegt bzw. asphaltiert
- Mülltonnenabstellplatz überdacht
- Fahrradabstellplätze
- Außen- und Besucherparkplätze mit Rasengittersteine lt. Lageplan

Änderungen vorbehalten

Das zeichnet uns aus ...

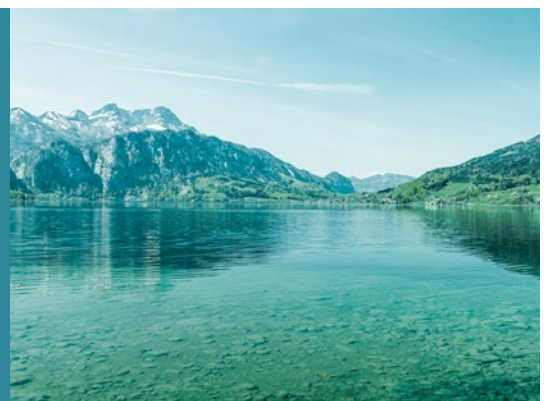
1. Ganzheitliches Immobilienmanagement
2. Sicherheit des Kapitals durch die Gemeinnützigkeit
3. Langfristige Sicherung von Wert und Ertrag der Immobilien
4. Jährliche Prüfung des Unternehmens durch den Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
5. Reaktionsgarantie auf gesetzliche und wirtschaftliche Veränderungen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

