



Schalchen

2. Bauabschnitt

schlüsselfertig

28 Mietwohnungen

mit nachträglicher Kaufoption



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

www.gsg-wohnen.at

Ihr kompetenter Partner in Wohnungsfragen

Wohnen im **Salzkammergut**

Für die Menschen in der Region.



Baubeginn: Ende 2025

Fertigstellung: Frühsommer 2027

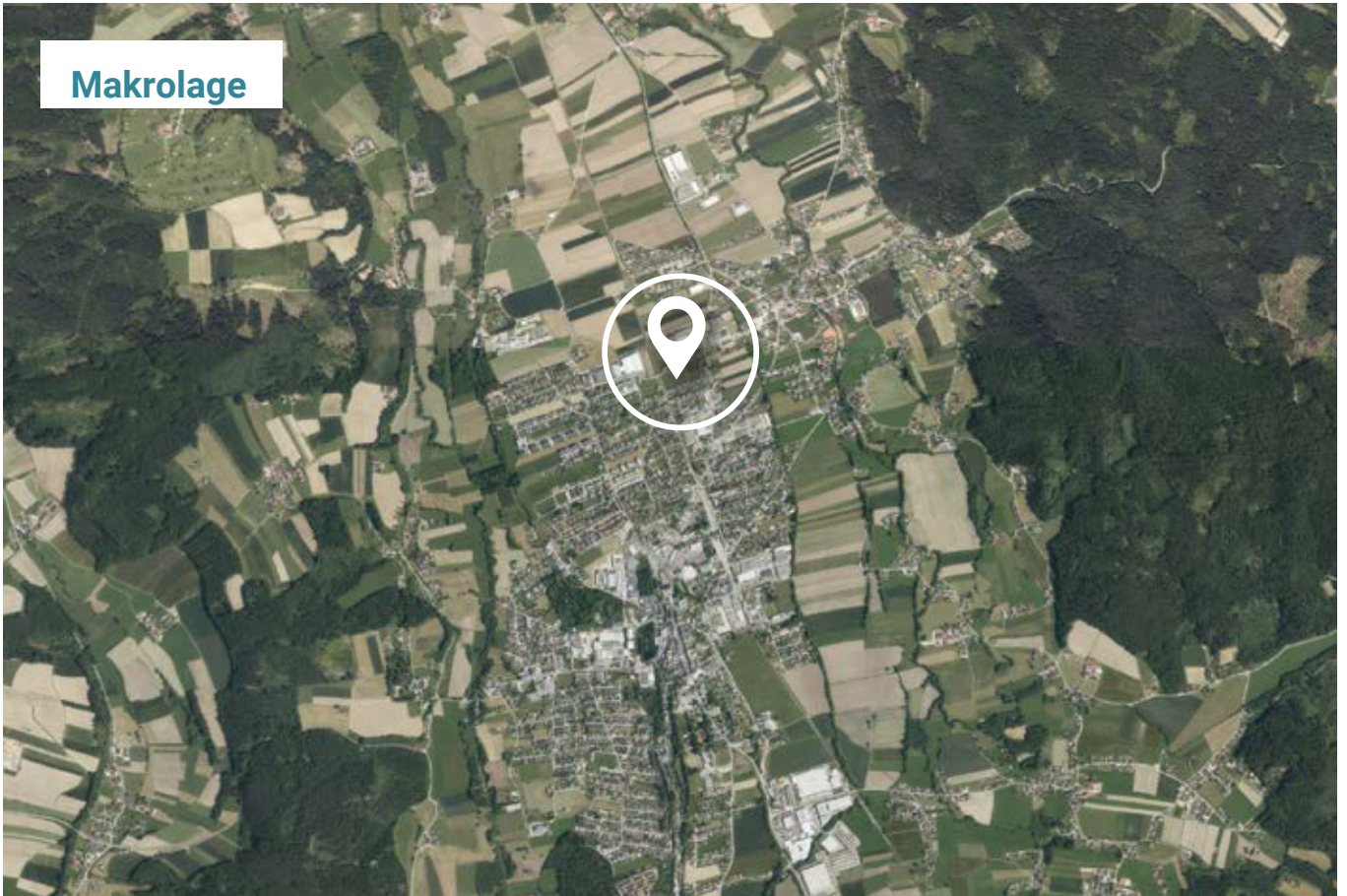
2. Bauabschnitt Schalchen

28 Mietwohnungen mit nachträglicher Kaufoption

Ein harmonisches Raumgefühl sorgt in den modern aufgeteilten Wohnflächen dafür, sich in den eigenen vier Wänden Zuhause zu fühlen. Genügend Rückzugspunkte bieten die Freiflächen der einzelnen Einheiten. Sommerabende können gemütlich am Balkon bzw. der Terrasse genossen werden. Das Angebot wird mit einem zugeteilten Abstellplatz in der Tiefgarage sowie einem Kellerabteil zusätzlich aufgewertet. Mit Personenaufzügen wurde für barrierefreie Zugänge gesorgt.

Nicht nur die Nähe zum Ortszentrum ist erwähnenswert sondern auch die fabelhafte Landschaft im Umkreis mit zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten. Naturliebhaber können Feierabende bei Spaziergängen mit den Liebsten ausklingen lassen. Die Gemeinde bietet alles für den täglichen Bedarf von Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten bis hin zu einem Kindergarten, einer Volksschule und einer Bank. Die naheliegenden Trumer Seen im Salzburger Seenland bieten eine wunderbare Gelegenheit zur Erholung und Entspannung.

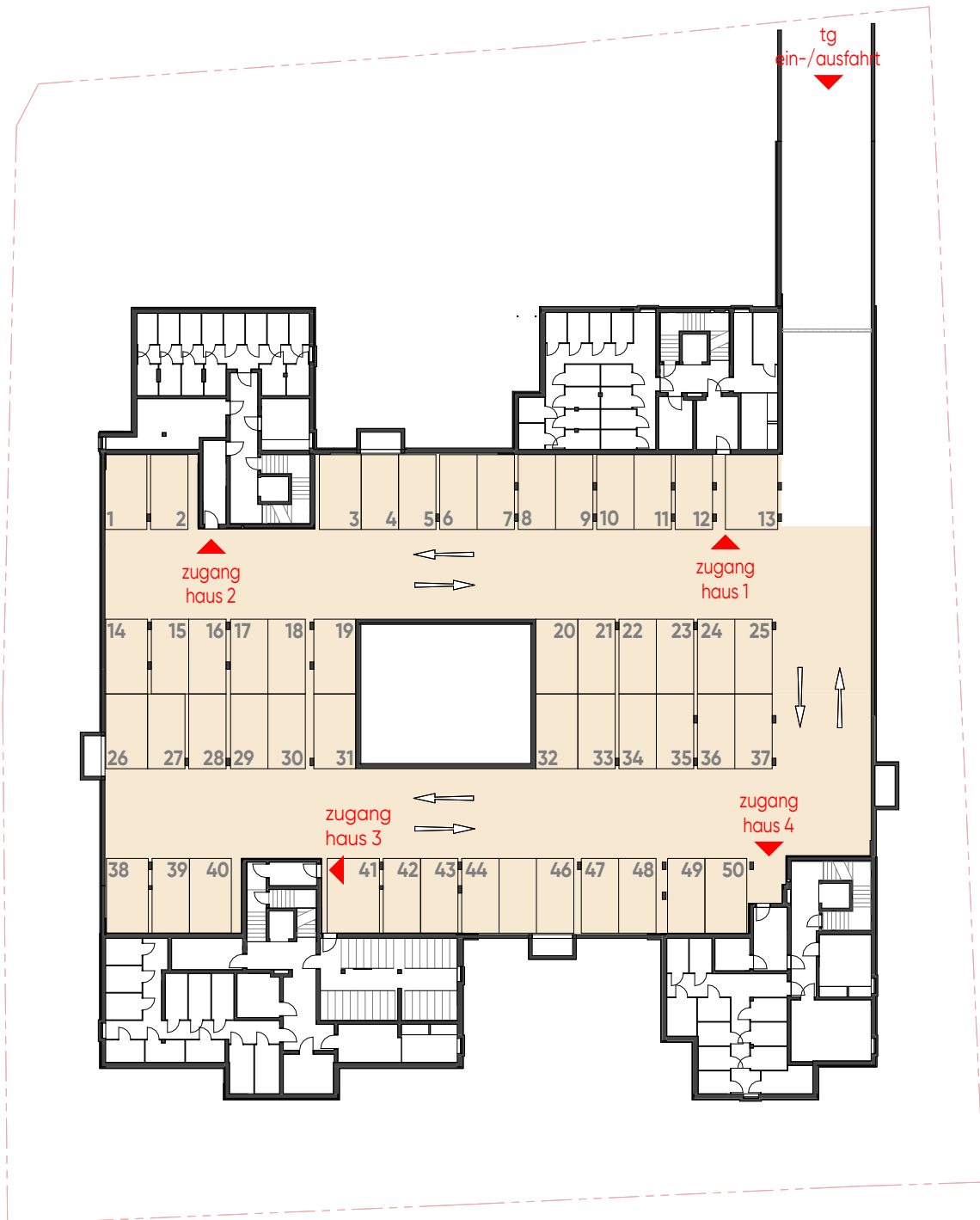
Makrolage



Mikrolage



Lageplan UG



Lageplan EG

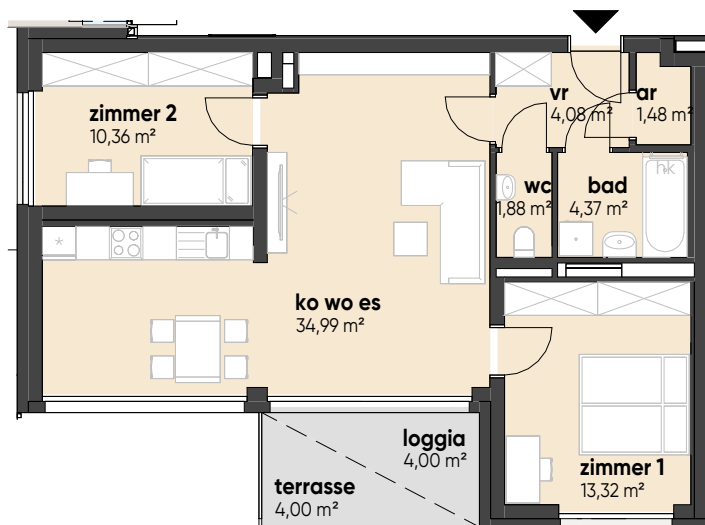
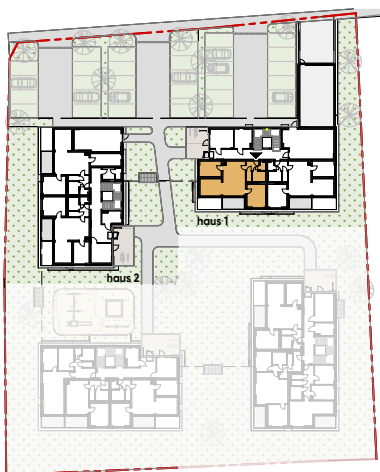


Lageplan 1. OG, 2. OG, 3.OG



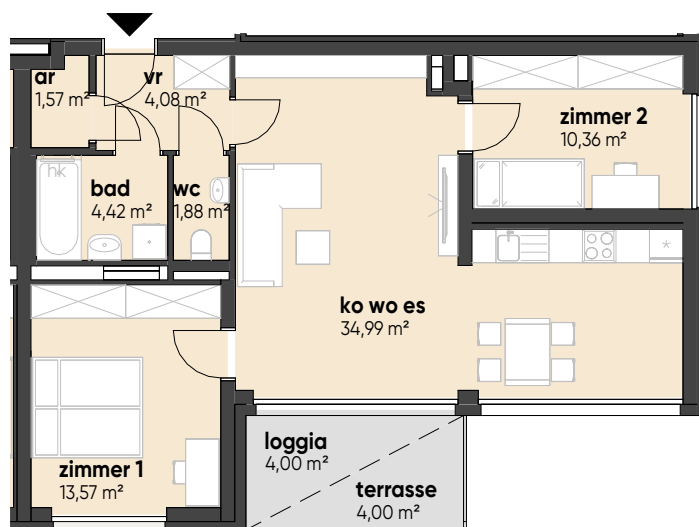
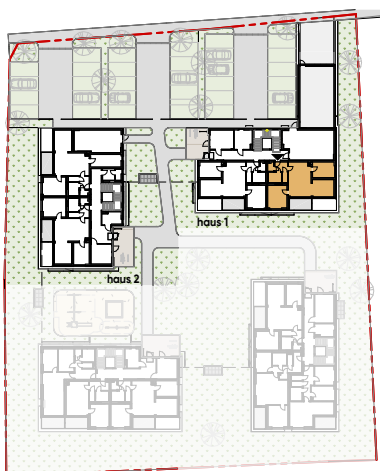
Haus 1 TOP 1 (EG)

Wohnfläche 70,48 m²
Freifläche 8,00 m²



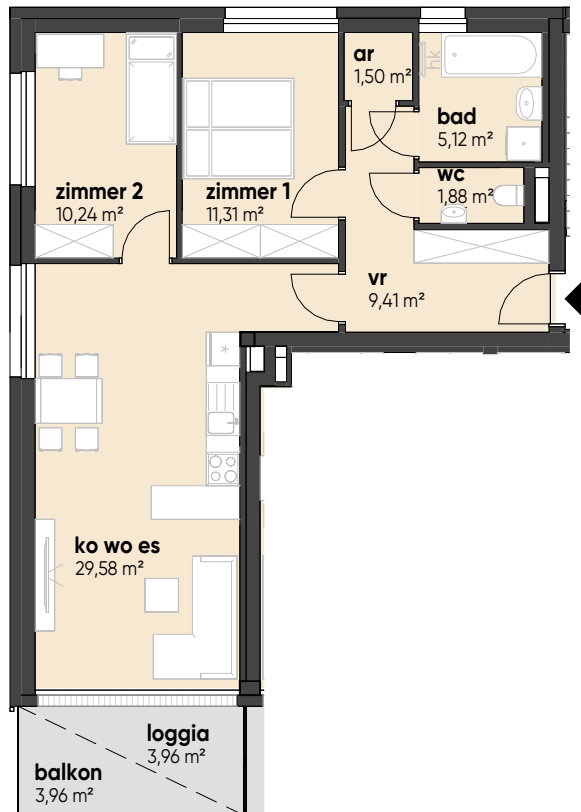
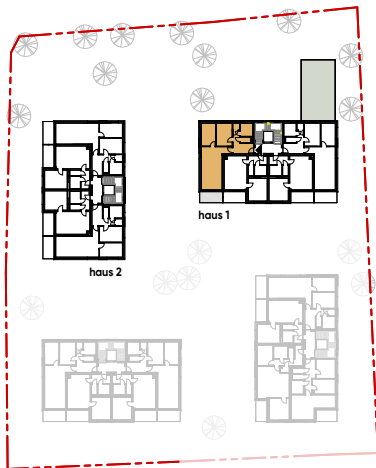
Haus 1 TOP 2 (EG)

Wohnfläche 70,87 m²
Freifläche 8,00 m²



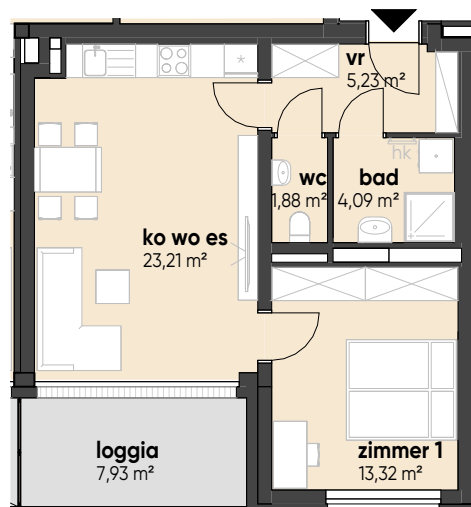
Haus 1 TOP 3 (1.OG), TOP 7 (2.OG), TOP 11 (3.OG)

Wohnfläche 69,04 m²
Freifläche 7,92 m²



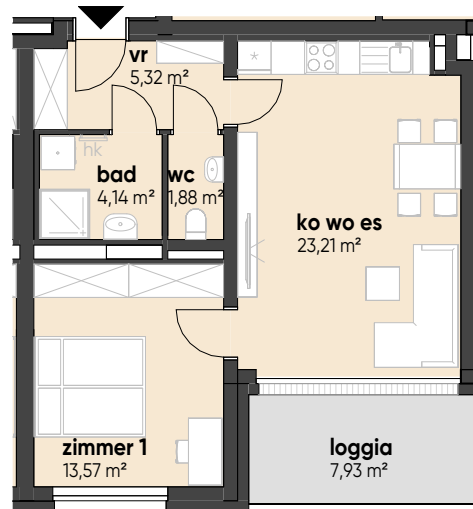
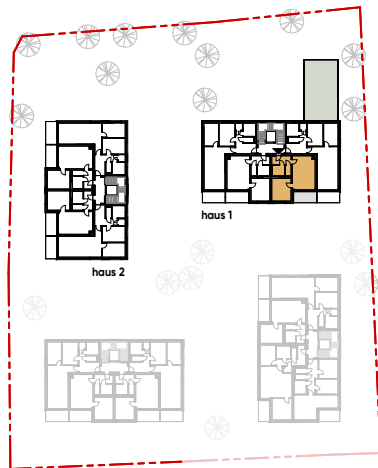
Haus 1 TOP 4 (1.OG), TOP 8 (2.OG), TOP 12 (3.OG)

Wohnfläche 47,73 m²
Freifläche 7,93 m²



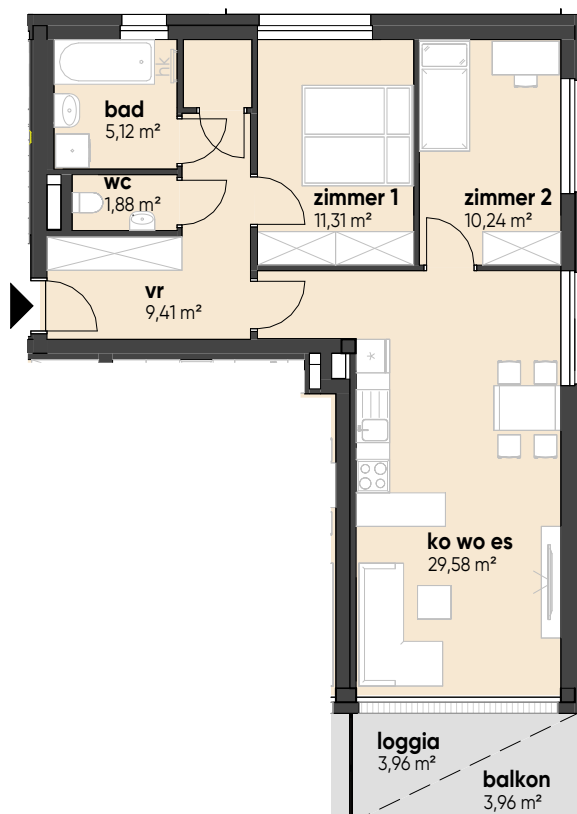
Haus 1 TOP 5 (1.OG), TOP 9 (2.OG), TOP 13 (3.OG)

Wohnfläche 48,12 m²
Freifläche 7,93 m²



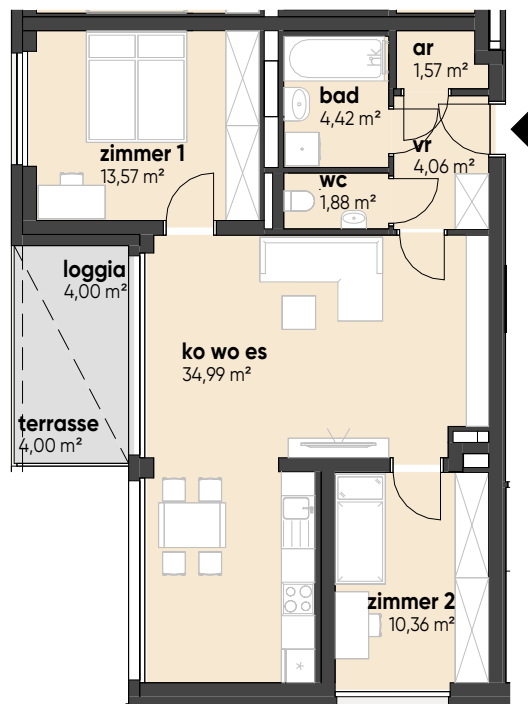
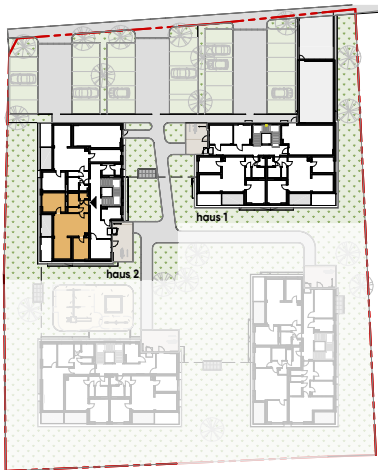
Haus 1 TOP 6 (1.OG), TOP 10 (2.OG), TOP 14 (3.OG)

Wohnfläche 69,04 m²
Freifläche 7,92 m²



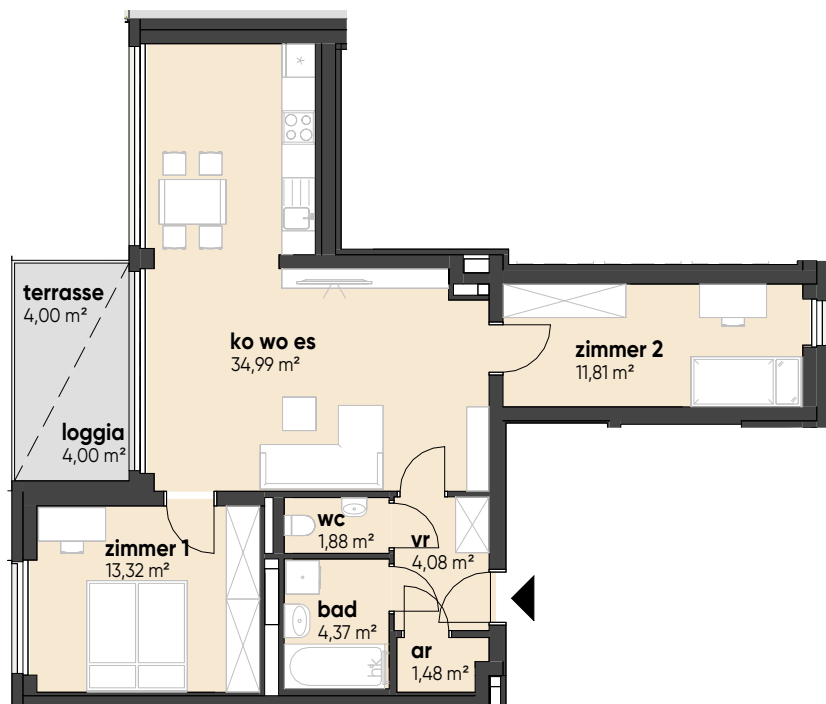
Haus 2 TOP 1 (1.OG)

Wohnfläche 70,85 m²
Freifläche 8,00 m²



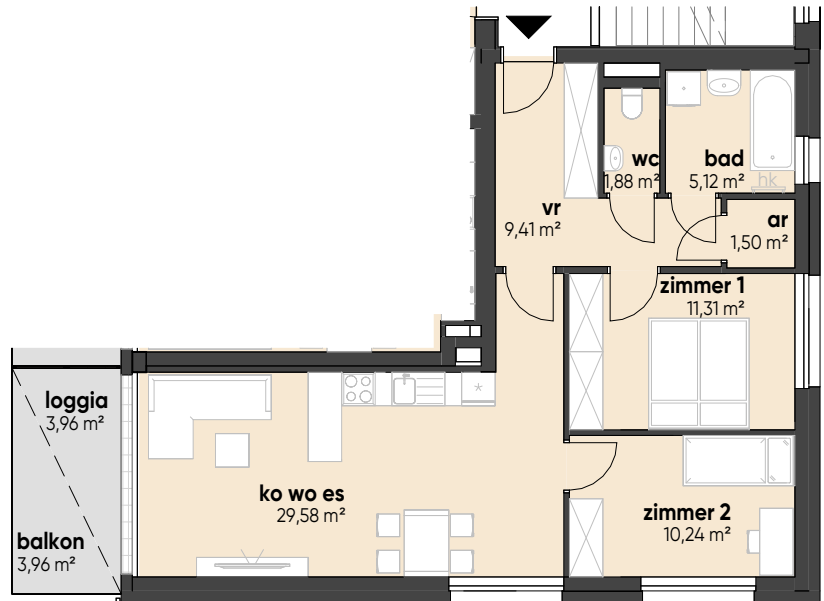
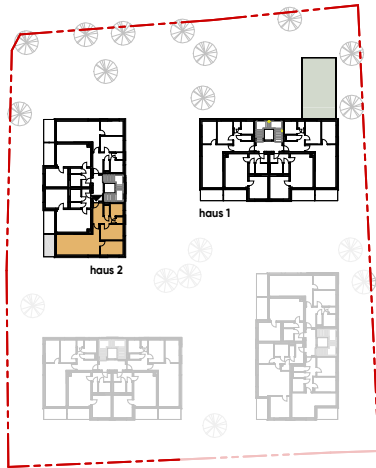
Haus 2 TOP 2 (1.OG)

Wohnfläche 71,93 m²
Freifläche 8,00 m²



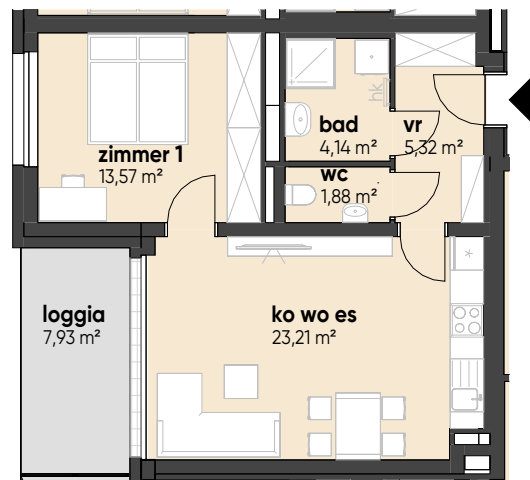
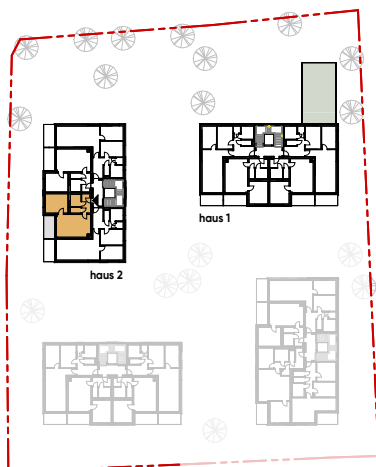
Haus 2 TOP 3 (1.OG), TOP 7 (2.OG), TOP 11 (3.OG)

Wohnfläche 69,04 m²
Freifläche 7,92 m²



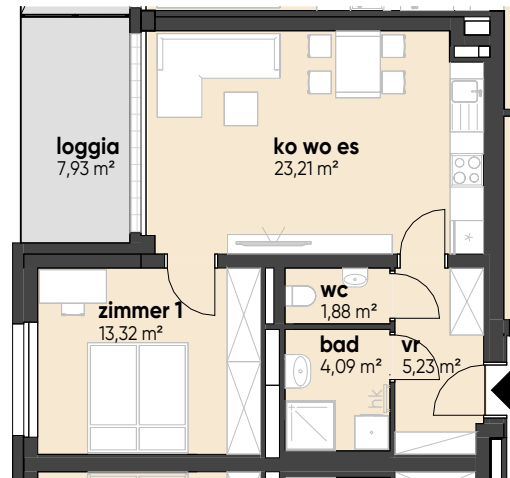
Haus 2 TOP 4 (1.OG), TOP 8 (2.OG), TOP 12 (3.OG)

Wohnfläche 48,12 m²
Freifläche 7,93 m²



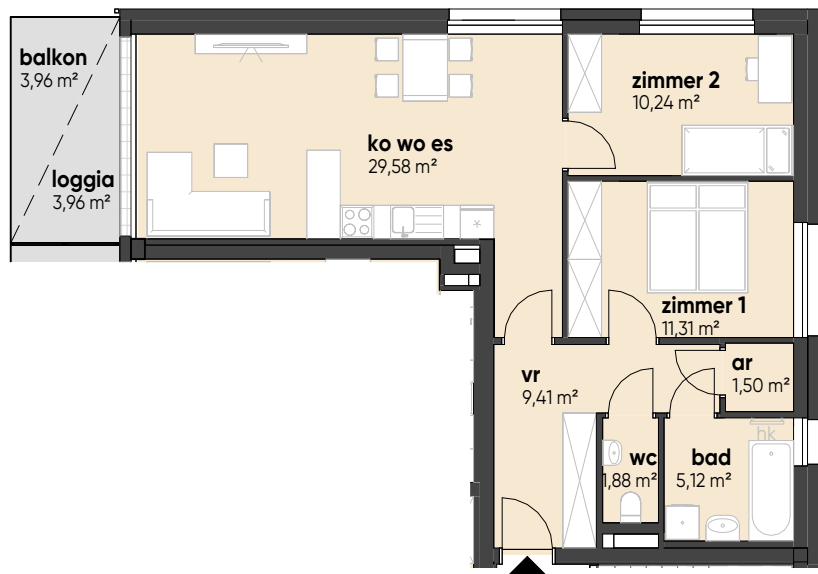
Haus 2 TOP 5 (1.OG), TOP 9 (2.OG), TOP 13 (3.OG)

Wohnfläche 47,73 m²
Freifläche 7,93 m²



Haus 2 TOP 6 (1.OG), TOP 10 (2.OG), TOP 14 (3.OG)

Wohnfläche 69,04 m²
Freifläche 7,92 m²



Kalkulation

Schalchen, Schulstraße Haus 1 + Haus 2

	Stock	Wo.Nr.	m² Wohnung	m² Loggien	m² Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m² *)	Miete netto	Betriebs- kosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag
Haus 1	EG	1	70,48	4,00	4,00	74,48	509,00	168,00	29,00	706,00	73,95	779,95	3.389,20	2.016,90
		2	70,87	4,00	4,00	74,87	512,00	168,00	30,00	710,00	74,45	784,45	3.407,00	2.027,50
	1. OG	3	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
		4	47,73	7,93		55,66	381,00	125,00	20,00	526,00	54,94	580,94	2.532,80	1.507,30
		5	48,12	7,93		56,05	383,00	126,00	20,00	529,00	55,24	584,24	2.550,60	1.517,80
		6	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
	2. OG	7	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
		8	47,73	7,93		55,66	381,00	125,00	20,00	526,00	54,94	580,94	2.532,80	1.507,30
		9	48,12	7,93		56,05	383,00	126,00	20,00	529,00	55,24	584,24	2.550,60	1.517,80
		10	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
	3. OG	11	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
		12	47,73	7,93		55,66	381,00	125,00	20,00	526,00	54,94	580,94	2.532,80	1.507,30
		13	48,12	7,93		56,05	383,00	126,00	20,00	529,00	55,24	584,24	2.550,60	1.517,80
		14	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
Haus 2	EG	1	70,85	4,00	4,00	74,85	512,00	168,00	30,00	710,00	74,45	784,45	3.406,10	2.026,90
		2	71,93	4,00	4,00	75,93	519,00	171,00	30,00	720,00	75,46	795,46	3.455,20	2.056,20
	1. OG	3	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
		4	48,12	7,93		56,05	383,00	126,00	20,00	529,00	55,24	584,24	2.550,60	1.517,80
		5	47,73	7,93		55,66	381,00	125,00	20,00	526,00	54,94	580,94	2.532,80	1.507,30
		6	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
	2. OG	7	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
		8	48,12	7,93		56,05	383,00	126,00	20,00	529,00	55,24	584,24	2.550,60	1.517,80
		9	47,73	7,93		55,66	381,00	125,00	20,00	526,00	54,94	580,94	2.532,80	1.507,30
		10	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
	3. OG	11	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,90	1.976,80
		12	48,12	7,93		56,05	383,00	126,00	20,00	529,00	55,24	584,24	2.550,60	1.517,80
		13	47,73	7,93		55,66	381,00	125,00	20,00	526,00	54,94	580,94	2.532,80	1.507,30
		14	69,04	3,96	3,96	73,00	499,00	164,00	29,00	692,00	72,54	764,54	3.321,20	1.977,10
Tiefgaragenstellplatz inkl. 20% MWSt.												124,00	460,00	

In Kooperation mit ...



Je Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz verpflichtend anzumieten.

*) m² laut Polierplanung Stand Februar 2026, Änderungen möglich

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, von Land OÖ Förderungsdarlehen laut Einreichung: Laufzeit 45 Jahre, 57 % der Baukosten gemäß Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl.Nr. 6/1993 i.d.g.F., in Verb. mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl.Nr. 120/2024

Raiffeisenbank Region Vöcklabruck - variable Verzinsung; 30 % der Baukosten Eigenmittel GSG: 11 % 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 20. Februar 2026

Baubeschreibung

Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischer Erfordernis
- Außenwände Keller aus Stahlbeton
- Außenwände als Ziegelwände bzw. erforderlichen Stahlbetonwandscheiben, außen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und verputzt, innen gespachtelt bzw. verputzt
- Massive Geschoßdecken in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände und tragende Innenwände als Ziegelwände bzw. aus erforderlichen Stahlbetonwandscheiben, einseitig mit Vorsatzschale verputzt
- Zwischenwände in Trockenbau
- Stiegenläufe massiv in Stahlbeton, Oberbelag aus keramischen Fliesen
- Oberste Decke als Stahlbetonmassivdecke, hochwärmegeklämmt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, bekies

Technik:

- Die Energie für Heizung liefert eine Grundwasserwärmepumpe mit einer Brunnenanlage
- Die Wärmezeugung erfolgt mittels einer zentralen Wärmepumpe im UG
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mit Warmwasserspeicher
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung, im Bad zusätzlicher Badezimmerheizkörper (Handtuchrockner)
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen ohne Fenster
- Fensterlüfter im Wohnraum und den Schlafräumen
- Barrierefreie Aufzugsanlage im Haus über alle Geschoße

Ausstattung:

- Schall – und wärmegeklämmt Wohnungseingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl, Sicherheits-Zusatzschloss, Stahlzarge 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
- Türblätter 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

Keller:

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

Erdgeschoss:

- Kinderwagenabstellraum
- Müllraum
- Fahrradabstellraum

Außenanlagen:

- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien/Balkonen
- Kinderspielplatz
- Gehwege asphaltiert oder gepflastert
- Fahrradabstellplätze
- 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

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
für den Bezirk Vöcklabruck
Atterseestraße 21, 4860 Lenzing an der Ager
Tel. +43 (0) 7672 / 310 82-200
E-Mail: vertrieb@gsg-wohnen.at
Internet: www.gsg-wohnen.at

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

Ihr kompetenter Partner
in Wohnungsfragen



www.gsg-wohnen.at

