



# BACHMANNING

15 Mietwohnungen



*endlich daheim*

In der ländlichen, im Südosten des Hausrucks gelegenen Gemeinde Bachmanning errichten wir an der Brunnwiesenstraße ein weiteres attraktives Wohnprojekt mit **15 modern ausgestatteten Mietwohnungen**.

Durch die Hanglage ergibt sich in der Gebäudearchitektur ein drei- bzw. viergeschoßiger Bauteil mit Unter- (Keller), Erd-, 1. und 2. Obergeschoß. Der Wohnungsspiegel umfasst acht Zweizimmer- und sieben Dreizimmer-Wohnungen in der Größe von ca. **61 bis 83 m<sup>2</sup>**. Sie sind über das zentrale Stiegenhaus oder mittels **Lift barrierefrei** und bequem zu erreichen. Die Wohnzimmer mit den vorgesetzten Loggien sind nach Südosten und Süden orientiert. Für die Untergeschoß-Wohnung und teilweise für die Erdgeschoß-Wohnungen besteht über die Terrassen ein direkter Zugang ins Grüne.

Das Wohnhaus ist unterkellert, somit bietet dieses Geschoß jeder Wohnung einen eigenen Lagerraum bzw. einen gemeinsamen Trockenraum. Zusätzlich sind im Erdgeschoß Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen untergebracht.

Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage (Wärmepumpe mit Tiefenbohrung). Des Weiteren sind die Schlafräume in den Wohnungen mit einer **kontrollierten Wohnraumlüftung** ausgestattet. Sie trägt dazu bei, Heizkosten zu sparen und erhöht deutlich Ihren Wohnkomfort.

Für den ruhenden Verkehr errichten wir im Süden und Westen des Hauses eine ausreichende Anzahl an Kfz-Abstellplätzen. Ein Müllsammelplatz befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Die Grünflächen stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen. Sie sind unter anderem mit einem Kinderspielplatz gestaltet.

Wir achten bei unseren Wohnprojekten auf eine äußerst hochwertige Ausführungsqualität. Beste Materialien und perfekte Verarbeitung haben Priorität, damit Sie sich rundum wohl fühlen!

*Das Wohnprojekt*



Dieser Plan sowie alle weiteren Pläne in diesem Prospekt beruhen auf dem Projektstand vom November 2022. Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.



*Die Lage*

NORD



OST



*Ansichten*

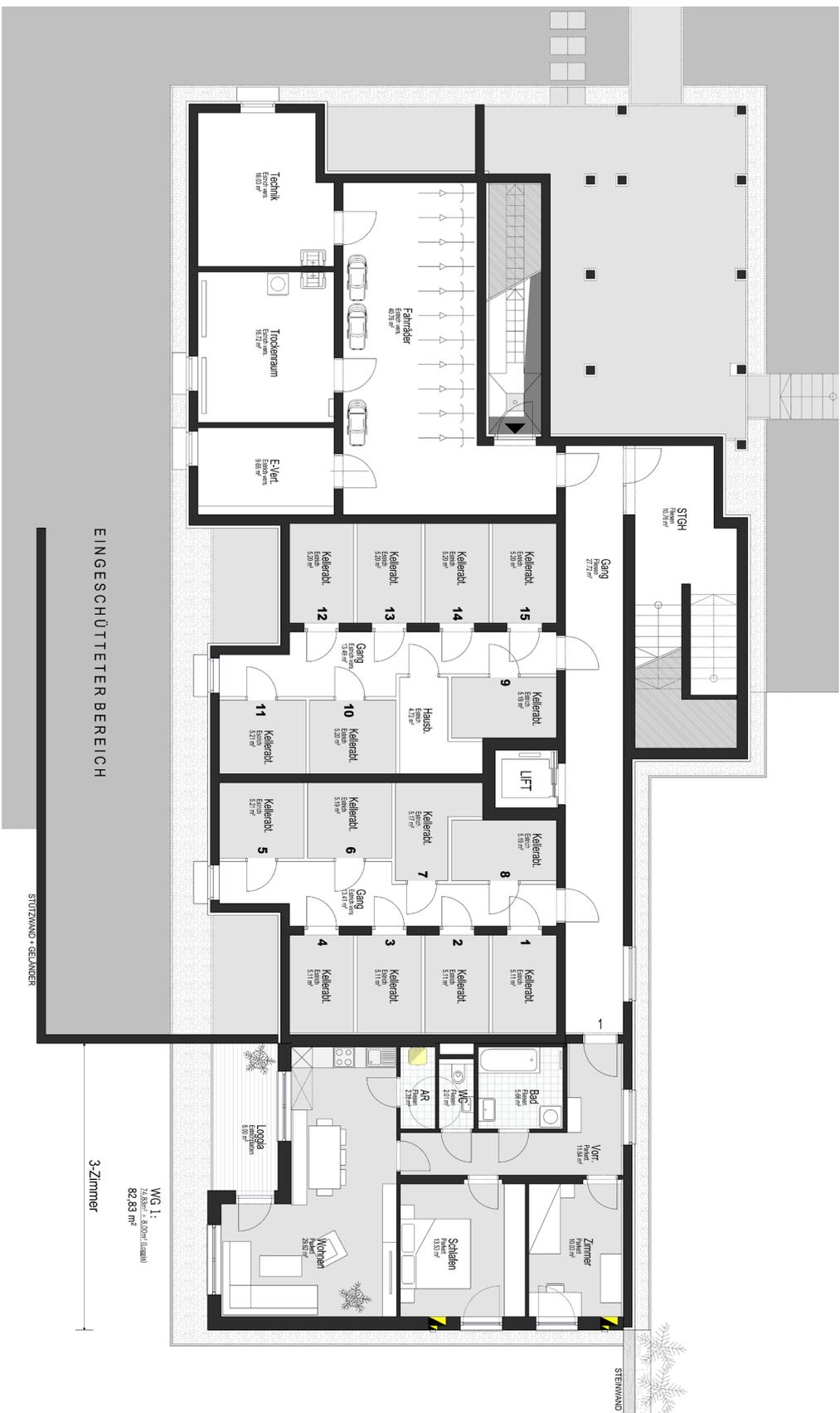
SÜD



WEST



*Ansichten*



EINGESCHÜTTETER BEREICH

STÜTZWAND + BELEUNGER

STENWAND

WG 1:  
74,83 m<sup>2</sup> (Loggia)  
82,83 m<sup>2</sup>

3-Zimmer

**WG 1**

74,83 m<sup>2</sup>

8,00 m<sup>2</sup> Loggia

**82,83 m<sup>2</sup>**

*Grundriss Unter- u. Kellergeschoß*



Erdgeschoss

**WG 10 / 15**  
 55,24 m<sup>2</sup>  
 6,97 m<sup>2</sup> Loggia  
**62,21 m<sup>2</sup>**

2-Zimmer

WG 10/15:  
 55,24m<sup>2</sup> + 6,97m<sup>2</sup> (Loggia)  
 62,21 m<sup>2</sup>



WG 9/14:  
 73,60m<sup>2</sup> + 8,00m<sup>2</sup> (Loggia)  
 83,16 m<sup>2</sup>

3-Zimmer

**WG 9 / 14**

75,16 m<sup>2</sup>

8,00 m<sup>2</sup> Loggia

**83,16 m<sup>2</sup>**

WG 8/13:  
 54,79m<sup>2</sup> + 6,25m<sup>2</sup> (Loggia)  
 61,04 m<sup>2</sup>

2-Zimmer

**WG 8 / 13**

54,79 m<sup>2</sup>

6,25 m<sup>2</sup> Loggia

**61,04 m<sup>2</sup>**

WG 7/12:  
 54,79m<sup>2</sup> + 6,50m<sup>2</sup> (Loggia)  
 61,29 m<sup>2</sup>

2-Zimmer

**WG 7 / 12**

54,79 m<sup>2</sup>

6,50 m<sup>2</sup> Loggia

**61,29 m<sup>2</sup>**

WG 6/11:  
 74,83m<sup>2</sup> + 8,00m<sup>2</sup> (Loggia)  
 82,83 m<sup>2</sup>

3-Zimmer

**WG 6 / 11**

74,83 m<sup>2</sup>

8,00 m<sup>2</sup> Loggia

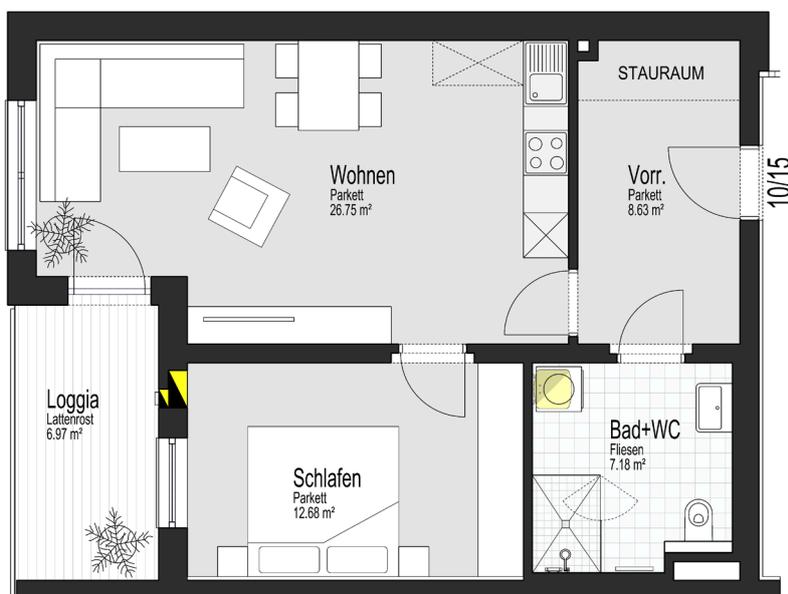
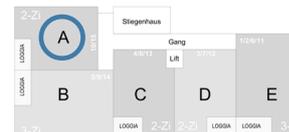
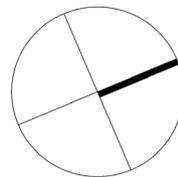
**82,83 m<sup>2</sup>**

*1. & 2. Obergeschoß*

## Typ A ca. 62,21 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Wg. Nr. 10 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 15 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
<b>WG Nr. 10, 15</b>	443,- €	178,- €	621,- €	2.722,- €

Die Baukosten werden zu 2 % durch Eigenmittel der Mieter finanziert. Der Baukostenbeitrag wird bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zurückgezahlt (abzüglich 1% Afa p.a.). Alle Preisangaben beruhen auf den am heutigen Tage bekannten Kosten und Förderungsbestimmungen (Stand November 2022).

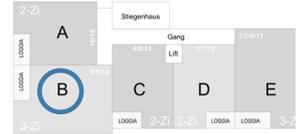
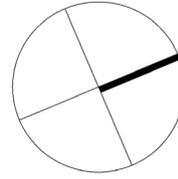
*2-Zimmerwohnung*

## TYP B ca. 83,16 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Wg. Nr. 5 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 9 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 14 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN			EINMALIG	
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
<b>WG Nr. 5, 9, 14</b>	592,- €	238,- €	830,- €	3.638,- €

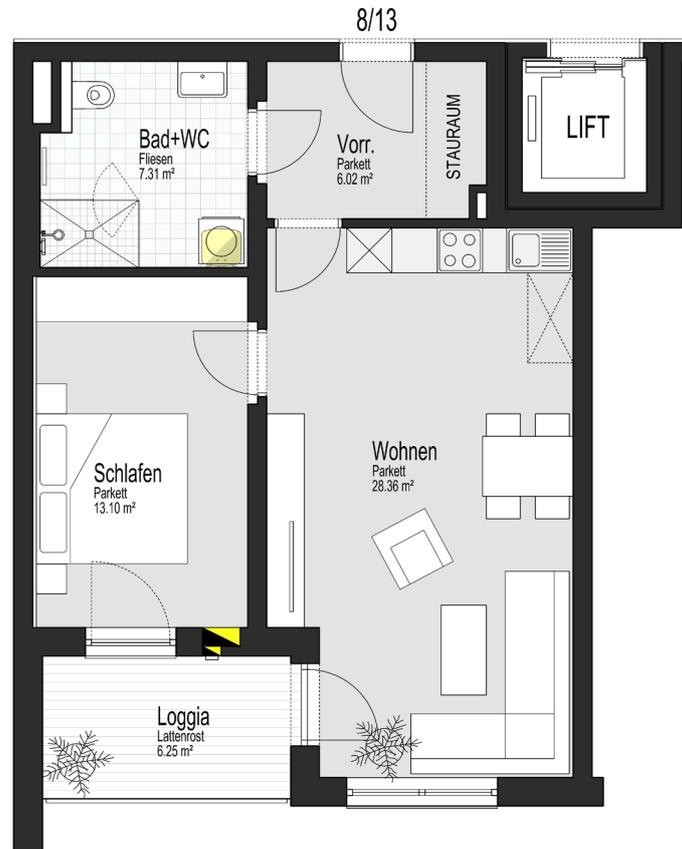
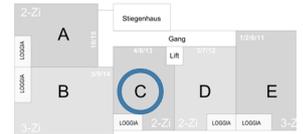
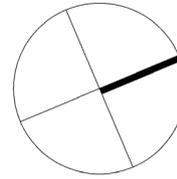
*3-Zimmerwohnung*

## TYP C ca. 61,04 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Wg. Nr. 4 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 8 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 13 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN			EINMALIG	
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
<b>WG Nr. 4, 8, 13</b>	434,- €	175,- €	609,- €	2.670,- €

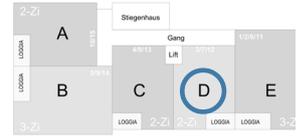
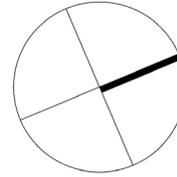
*2-Zimmerwohnung*

## TYP D ca. 61,29 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Wg. Nr. 3 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 7 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 12 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
<b>WG Nr. 3, 7, 12</b>	436,- €	175,- €	611,- €	2.681,- €

*2-Zimmerwohnung*

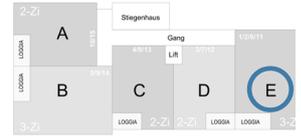
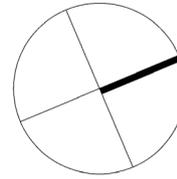
## TYP E ca. 82,83 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Wg. Nr. 1 im Untergeschoß

Wg. Nr. 2 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 6 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 11 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
<b>WG Nr. 1, 2, 6, 11</b>	589,- €	237,- €	826,- €	3.624,- €

*3-Zimmerwohnung*

**FENSTER** - Kunststofffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung in weiß,  
Innen Fensterbänke aus Schichtstoffplatten mit weißer Oberfläche - außen Alufensterbänke.

**TÜREN** - Innentüren: Türblätter in Stahlzarge; weiß lackiert. Die Tür vom Vorraum ins Wohnzimmer hat zusätzlich einen Glaseinsatz. Wohnungseingangstür: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsschloss und Spion.

**FUSSBÖDEN** - Vinylboden in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern, Küche u. Vorraum;  
Fliesen in dunkelgrau im Bad und WC;  
Loggien im UG und EG mit Estrichplatten, im 1. OG und 2. OG mit Holzlattenrost

**WANDOBERFLÄCHEN** - Fliesen im Bad bis 2,00 m Höhe und im WC bis ca. 1,40 m Höhe; Farbe: matt weiß;  
Farbanstrich mit Mineralfarbe in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen (weiß), die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen.

#### **SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN -**

**Küche:** Warm- und Kaltwasseranschluss (kein Untertischspeicher erforderlich) inkl. Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler, für Umluftdunstabzug, E-Herd und für Kühlschrank.

**Bad:** Waschtischanlage (weiß) mit verchromter Einhebelarmatur, Abluftventilator (in Bad und WC); Handtuch-trockner, Waschmaschinenanschluss.

**2-Zimmer-Wohnungen:** Dusche bodenbündig inkl. Duschtrennwand mit Schiebetür und Brausearmatur.

**3-Zimmer-Wohnungen:** Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausearmatur.

**WC:** Tiefspül-Wandklosettanlage (weiß), Handwaschbecken mit Armatur. Bei den 2-Zimmer Wohnungen befindet sich das WC im Badezimmer.

#### **ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE**

Internetanschluss im Vorraum, Wohn- und Kinderzimmer vorbereitet.

**TV: Satellitenanlage** (Receiver erforderlich, wird von der ISG nicht gestellt)

**HEIZUNG** - Wärmepumpe (Tiefenbohrung) - Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.  
Warmwasserbereitung je Wohnung mit Elektroboiler.

**KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG** - (in den Schlafräumen) dezentral mit Einzelraumgeräten

**HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE)** - HWB 34,7 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE=0,65

*Die Ausstattung*



Diese dezentrale Anlage dient Ihrem Wohlbefinden und Ihrer Gesundheit und spart auch noch Heizkosten. Frische, gesunde und hygienisch einwandfreie Luft wird vollautomatisch, mit Wärmerückgewinnung - vorgewärmt, den Schlafräumen zugeführt. Die verbrauchte Raumluft wird abgesaugt und ihre Wärme der frischen Luft berührungslos übertragen. Dabei arbeitet die Anlage sehr energiesparend und erzeugt ein angenehmes Raumklima. Sie sparen Heizkosten, erhöhen Ihren Wohnkomfort und entlasten ganz nebenbei noch unsere Umwelt.

Die Lüftungsanlage ist für den Dauerbetrieb ausgelegt und entsprechend langlebig. In der kalten Jahreszeit sollte die Anlage permanent in Dauerlüftung betrieben werden. Selbstverständlich können Sie an warmen Tagen im Jahr Ihre Fenster öffnen. Dann empfehlen wir aus Energiespargründen, die Anlage auszuschalten.

*Kontrollierte Wohnraumlüftung*

**ANNUITÄTENDIENST -**

Anteilige Zinsen und Tilgung für zur Finanzierung der Baukosten verwendetes Wohnbauförderungsdarlehen und Bankdarlehen.

**EIGENMITTELVERZINSUNG -**

Verzinsung der von der ISG eingesetzten Eigenmittel für (Grund-) und Baukosten.

**AFA (Abschreibung für Abwertung) EIGENMITTEL -**

Die von der ISG für den Bau der Wohnanlage aufgebrauchten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich um 2 % abzuschreiben.

**RÜCKLAGENKOMPONENTE -**

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstehungskosten zu bilden.

**EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) -**

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag fließt einem Fonds zu. Aus diesem Fonds werden laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Wohnobjekt finanziert.

**BETRIEBSKOSTENAKONTO -**

Die Betriebskostenvorauszahlung für Ihre Wohnung ist eine von der ISG kalkulierte Pauschale. Ihren Vorauszahlungen werden in der Betriebskostenabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten eines Kalenderjahres gegenübergestellt. Aus der entstehenden Differenz ergibt sich dann für Sie ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

**HEIZKOSTENAKONTO -**

Siehe Betriebskostenkonto.

**MITGLIEDSBEITRAG -**

Ihr Mitgliedsbeitrag in Höhe von € 0,29 pro Monat ist in Ihrer monatlichen Vorschreibung enthalten.

**VERWALTUNGSKOSTEN -**

Der Verwaltungskostenbeitrag wird in seiner Höhe vom Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten festgesetzt. Er stellt das Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der ISG dar.

Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die Miete verändert sich nach Festlegung der endgültigen Grund- und Baukosten der Wohnanlage (Bauendabrechnung) sowie aufgrund von Senkungen bzw. Erhöhungen der einzelnen Mietkomponenten (z.B. jährliche Erhöhung der Annuität des Wohnbauförderungsdarlehens nach Ratenplan des Landes OÖ).

*So entsteht Ihre Miete*

## Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der geltenden Fassung (§ 2, Zif. 13)

Von „förderbaren Personen“ müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- volljährig
- Die Wohnung ist ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden.
- Die Wohn- bzw. Eigentumsrechte an jenen Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren vor Bezug der geförderten Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden, sind binnen 6 Monaten nach Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.
- Für Bürger, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören, oder die keinen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ besitzen, müssen die Voraussetzungen gemäß § 6, Abs. 9 bis 14 erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes OÖ. [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)).
- Einkommensgrenzen (ca. jährliches Nettoeinkommen inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld des der Wohnungszusage vorangegangenen Kalenderjahres):
  - **bei einer Person: € 39.000,00**
  - **bei zwei Personen: € 65.000,00**
  - **für jede weitere Person ohne Einkommen: € 6.000,00 (€ 7.000,00 bei Bezug von erhöhter Familienbeihilfe)**

Für die monatliche Belastung besteht die Möglichkeit, eine Wohnbeihilfe des Landes OÖ. zu beziehen. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Familiengröße und dem Familieneinkommen und ist in jedem Einzelfall gesondert zu berechnen.

*Förderungsvoraussetzungen*

Die Wohnbeihilfe ist eine Förderung, die monatlich in Form nicht rückzahlbarer Zuschüsse jeweils maximal auf die Dauer eines Jahres ausbezahlt wird und der Minderung des Wohnungsaufwandes dient.

**Die Gewährung einer Wohnbeihilfe ist abhängig von:**

1. der Anzahl der Personen, die in der gemeinsamen Wohnung lebt,
2. der Höhe des Nettoeinkommens (Monatseinkommen x 14/12 = Jahreszwölftel) aller in der Wohnung lebenden Personen,
3. der angemessenen Wohnnutzfläche (max. 45 m<sup>2</sup> für die erste Person, max. 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person),
4. dem anrechenbaren Wohnungsaufwand (Höchstgrenze Euro 3,70/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, wobei die Obergrenze der Wohnbeihilfe Euro 300,00 pro Monat beträgt).

Eine Wohnbeihilfe wird nur dann ausbezahlt, wenn der Betrag mindestens 7,00 Euro im Monat ausmacht. Im Falle eines Mietrückstandes kann die Wohnbeihilfe direkt an die Hausverwaltung angewiesen werden.

Bürger, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören oder die keinen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ besitzen, können ebenfalls eine Wohnbeihilfe erhalten.

Voraussetzung ist, dass sie die Bestimmungen des § 6, Abs. 9 bis 14 des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der geltenden Fassung erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes OÖ. [www.landoberoesterreich.gv.at](http://www.landoberoesterreich.gv.at)).

Weitere Fragen zur Wohnbeihilfe beantwortet Ihnen gerne unsere Mitarbeiterin, Frau Doris Wiesinger, 07752 858 28-232.

(Alle angegebenen Daten beruhen auf dem Stand Juli 2022).

*Wohnbeihilfe*

Die ISG besitzt die Rechtsform einer gemeinnützigen Genossenschaft mit beschränkter Haftung und unterliegt somit den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Der Zweck einer Genossenschaft besteht darin, im Wesentlichen der Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer **Mitglieder** zu dienen.

Voraussetzung für den Bezug einer Mietwohnung ist daher ein Beitritt zur Genossenschaft. Damit verbunden ist wiederum die Zeichnung von Geschäftsanteilen à Euro 36,34.

Je nach angestrebter Wohnungsgröße sind

bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ..... 3 Geschäftsanteile  
bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ..... 6 Geschäftsanteile und  
über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ..... 8 Geschäftsanteile

zu erwerben. Die einmalige Beitrittsgebühr beträgt Euro 14,53 und der Mitgliedsbeitrag jährlich Euro 3,48.

**Bei der Wohnungsvergabe werden unsere Mitglieder sodann bevorzugt** (ausgenommen ist die Vergabe von Mietwohnungen durch die jeweiligen Gemeinden).

Der Beitritt erfolgt nach Abgabe der Beitrittserklärung durch Vorstandsbeschluss. Jedes Mitglied haftet im Insolvenzfall nicht nur mit seinen Geschäftsanteilen, sondern auch noch mit einem weiteren Betrag in der Höhe der übernommenen Geschäftsanteile (§ 76 GenG).

Der Austritt eines Mitgliedes wird nach Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte, wirksam (jeweils 31.12. – § 77, Z. 1 GenG).

Die Geschäftsanteile des ausgeschiedenen Mitgliedes dürfen erst ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden, in dem das Mitglied ausgeschieden ist (§ 79, Z.1 GenG).



*Beitritt & Mitgliedschaft*

Die **Wohnungsvergabe** erfolgt **durch die Gemeinde Bachmanning**

Gemeindeamt Bachmanning  
Dorfplatz 5  
4672 Bachmanning  
Telefon: 07735 66 55-0  
E-Mail: [gemeinde@bachmanning.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@bachmanning.ooe.gv.at)

Für **Informationen und Auskünfte** kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich:



Frau **Doris Wiesinger**  
([doris.wiesinger@isg-wohnen.at](mailto:doris.wiesinger@isg-wohnen.at))



Frau **Gabriele Pachner**  
([pachner@isg-wohnen.at](mailto:pachner@isg-wohnen.at))



Frau **Barbara Reichart**  
([reichart@isg-wohnen.at](mailto:reichart@isg-wohnen.at))

beraten Sie gerne.

ISG Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgenossenschaft  
Riedauer Straße 28  
4910 Ried im Innkreis

Telefon: 07752 858 28-0  
E-Mail: [info@isg-wohnen.at](mailto:info@isg-wohnen.at)  
**[www.isg-wohnen.at](http://www.isg-wohnen.at)**

*Beratung*