

MUNDERFING

15 geförderte Mietwohnungen



2. BAUTEIL

beratung@isg-wohnen.at

www.isg-wohnen.at



ISG

endlich daheim



ADRESSE:

Schwemmbachstraße 22
5222 Munderfing

WOHNUNGSEINHEITEN:

- Gesamtanzahl: 15 Mietwohnungen
- Aufteilung: ein modernes Wohnhaus mit 3 Geschossen
 - 6 Zweizimmer-Wohnungen
 - 6 Dreizimmer-Wohnungen
 - 3 Vierzimmer-Wohnungen

AUSSTATTUNG:

- Frestellplätze: 23 Stellplätze im Außenbereich (teils zugewiesen)
- Allgemeingarten: allgemeiner Grünbereich inklusive Kinderspielplatz
- Grundrisse: durchdachte und ansprechende Raumgestaltung
- Loggien: großzügige und optimal ausgerichtete Loggien bzw. Balkone
- Kellerabteile: zusätzlicher versperrbarer Stauraum für persönliche Gegenstände
- Aufzug: barrierefreier Zugang zu allen Stockwerken und Keller
- Wärmeversorgung: Wärmepumpe-Tiefenbohrung in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontinuierliche Luftzirkulation in den Schlafräumen

Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Die Baufertigstellung ist für Frühjahr 2027 geplant.

GESAMTKONZEPT:

- modernes und attraktives Wohnkonzept mit interessanten Außenräumen zum Verweilen
- hohe Lebensqualität durch die Kombination von Komfort und Funktionalität

PLANUNGS- UND BAUPROZESS:

- Umfassende Planung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards
- Kontinuierliche Qualitätskontrollen während des Bauprozesses

Das Projekt bietet nicht nur hochwertige Mietwohnungen, sondern schafft auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.

Das Wohnprojekt



ZAHLEN UND FAKTEN

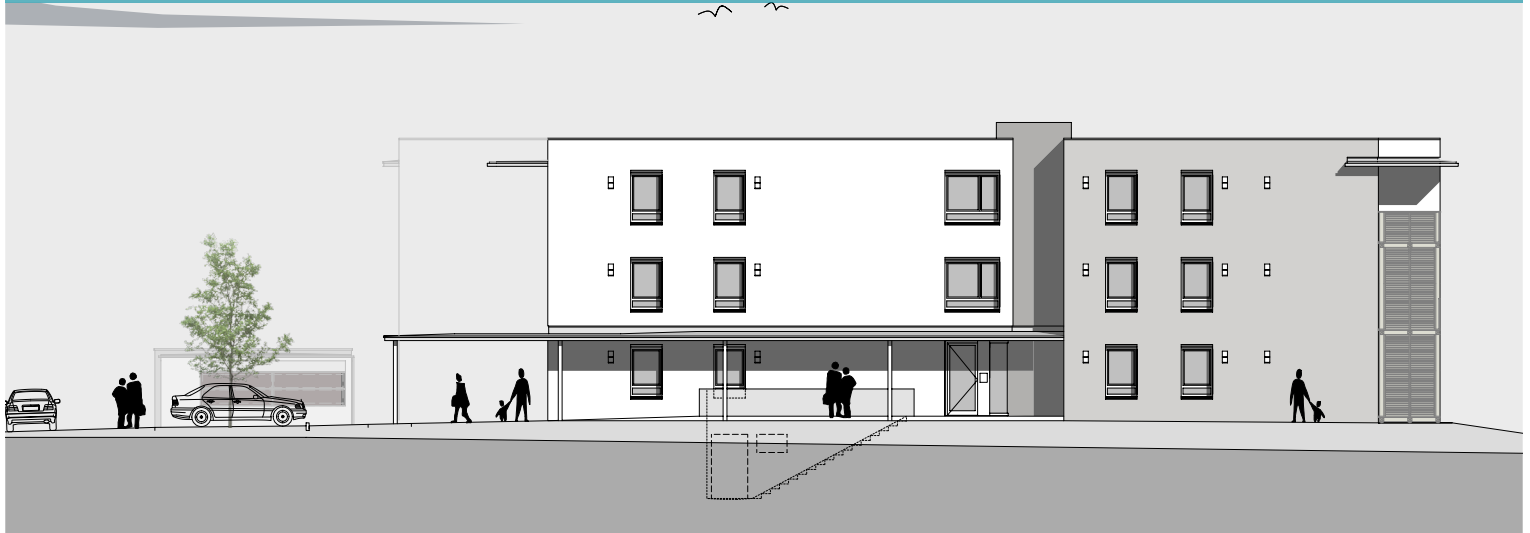
Politischer Bezirk: Braunau am Inn
Fläche: 31,02 km²
Höhe: 468 m ü. A.
Einwohner: ca. 3.115

Kontakt Gemeinde:
07744 6255
gemeinde@munderfing.ooe.gv.at



Die Lage

NORDANSICHT



OSTANSICHT



Ansichten

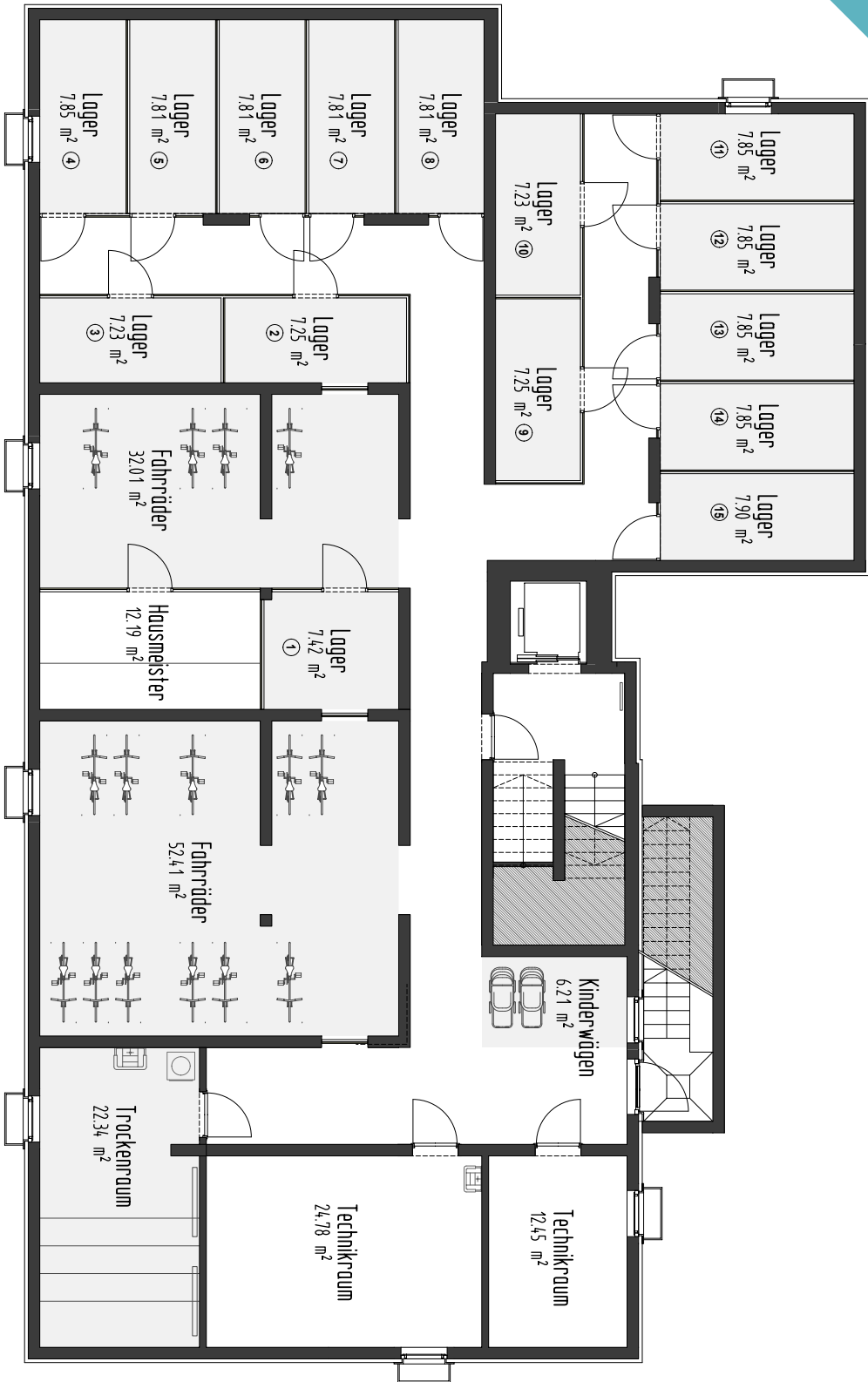
SÜDANSICHT



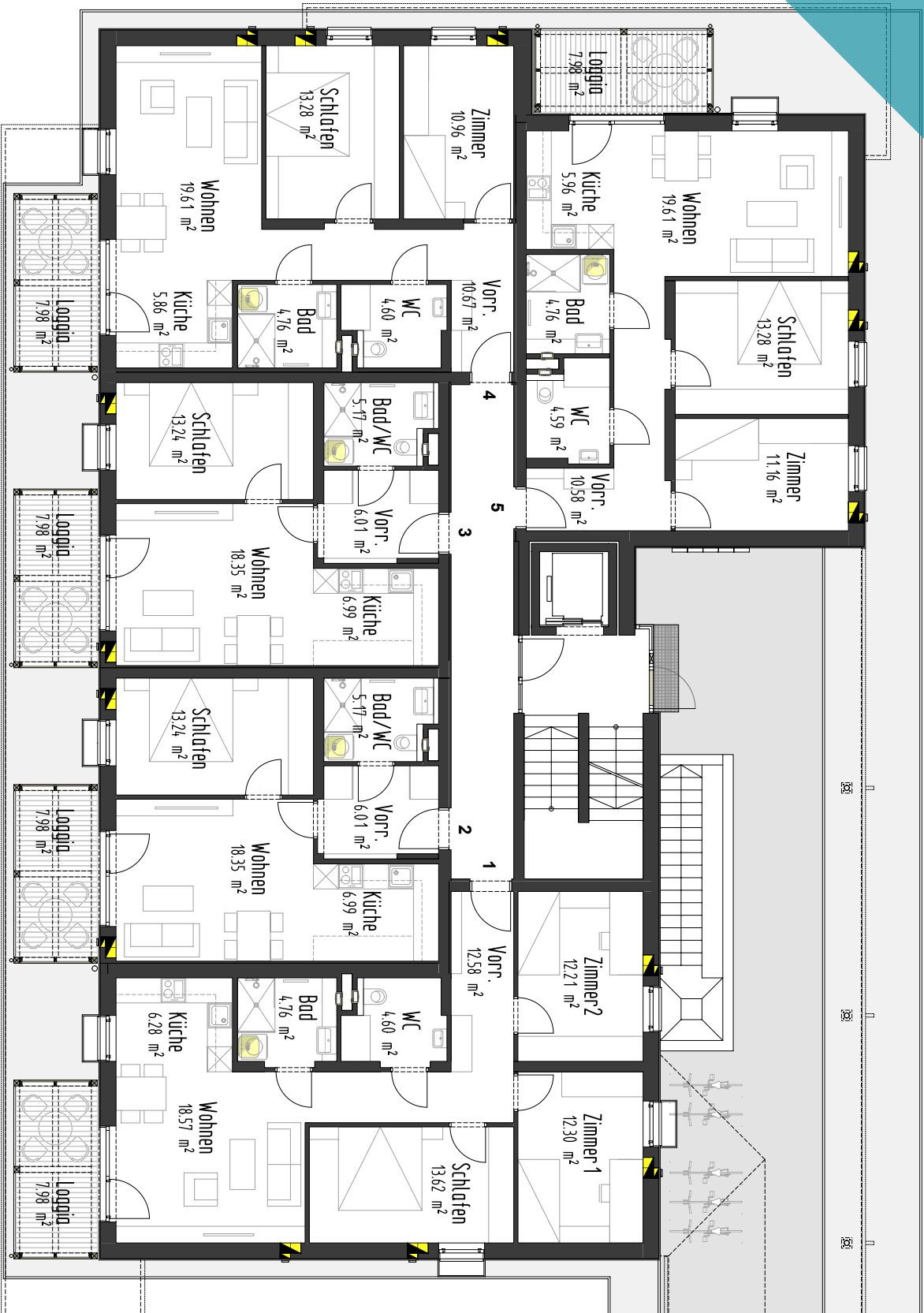
WESTANSICHT



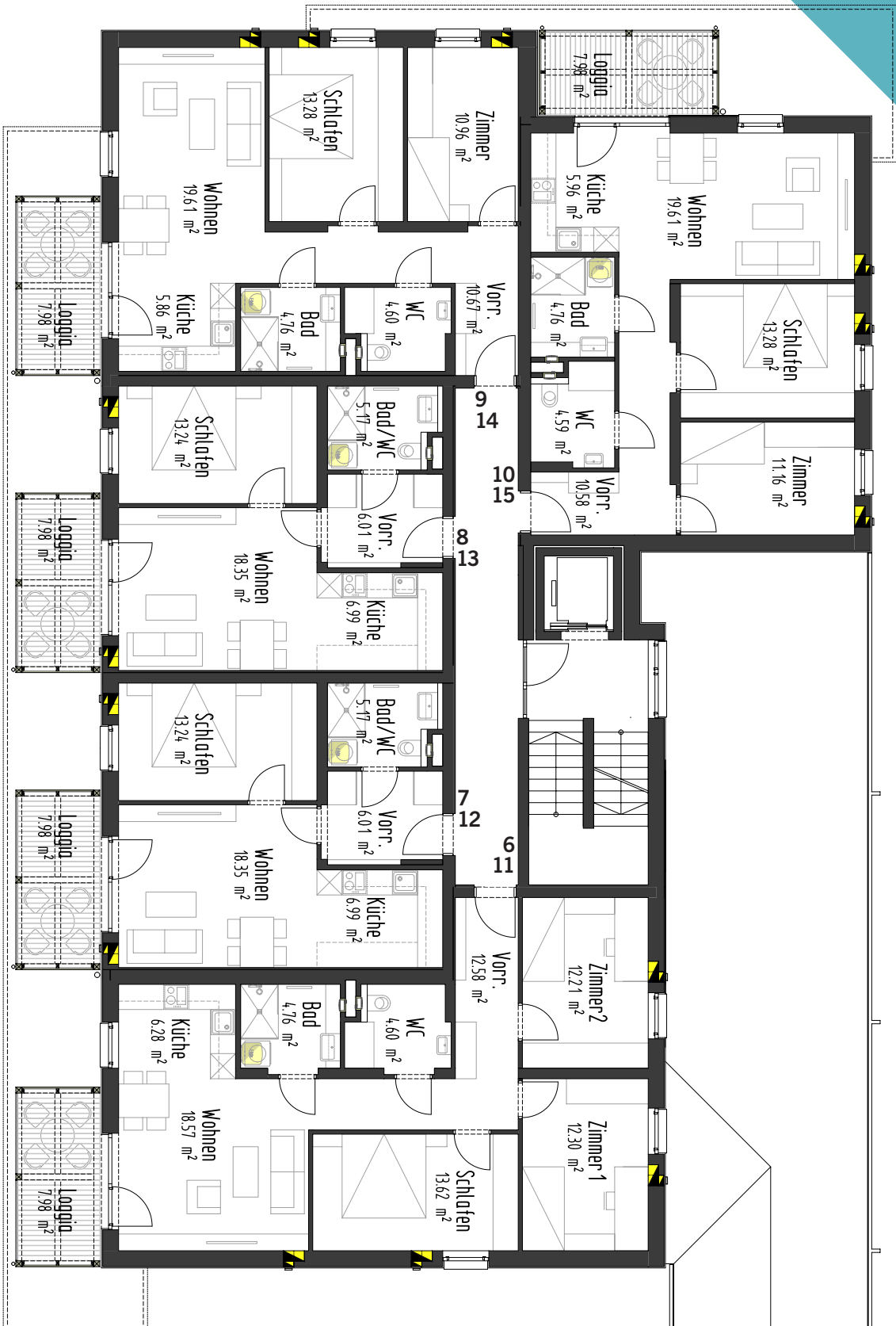
Ansichten



Grundriss Kellergeschoß



Erdgeschoss



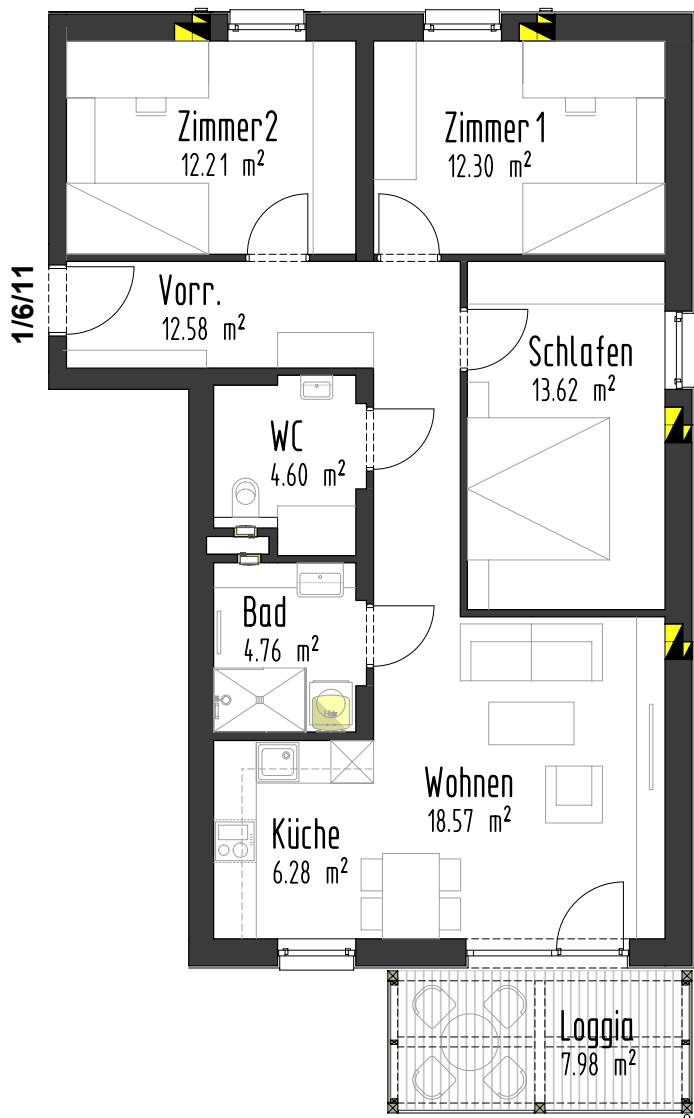
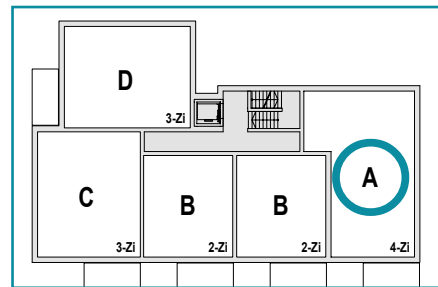
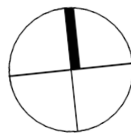
1. & 2. Obergeschoß

TYP A ca. 92,9 m² inkl. Loggia/Balkon

Top Nr. 1 im Erdgeschoß

Top Nr. 6 im 1. Obergeschoß

Top Nr. 11 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
Top Nr. 1, 6, 11	725,- €	332,- €	1.057,- €	4.058,- €

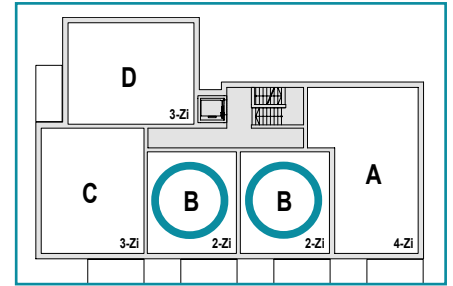
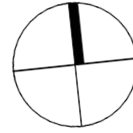
4-Zimmerwohnung

TYP B ca. 57,7 m² inkl. Loggia/Balkon

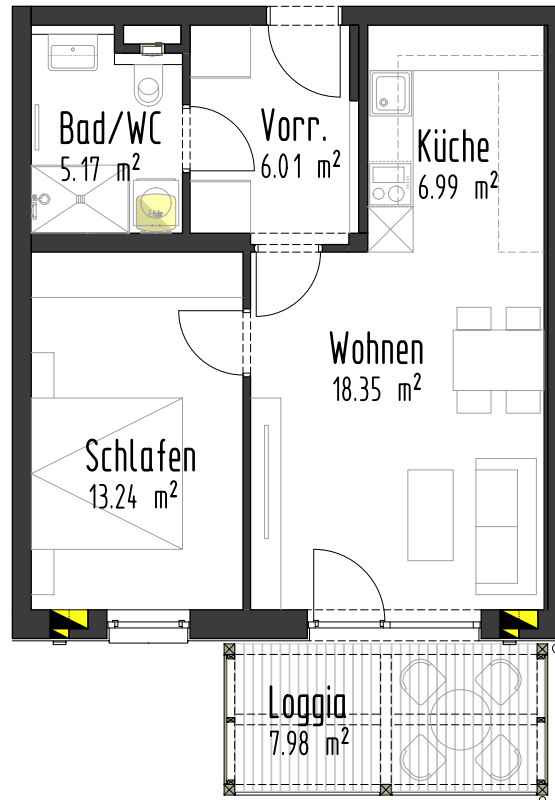
Top Nr. 2 und 3 im Erdgeschoß

Top Nr. 7 und 8 im 1. Obergeschoß

Top Nr. 12 und 13 im 2. Obergeschoß



2/3/7/8/12/13



MONATLICHE KOSTEN			EINMALIG	
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
Top Nr. 2, 3, 7, 8, 12, 13	451,- €	206,- €	657,- €	2.523,- €

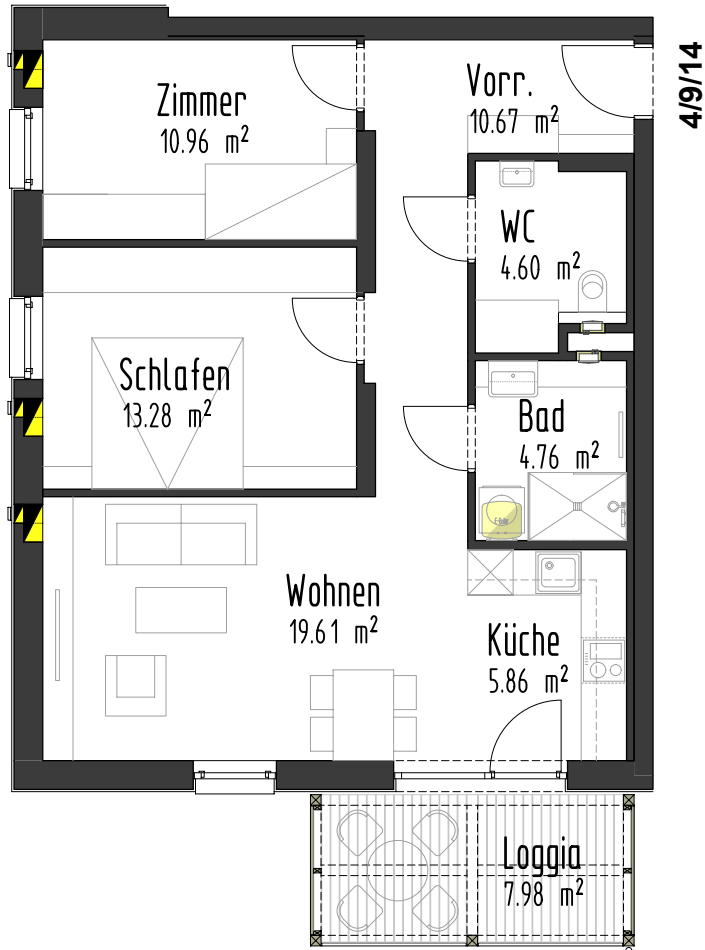
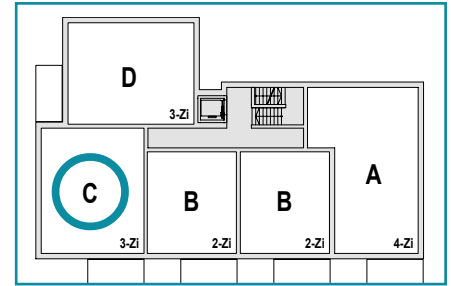
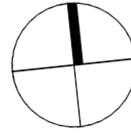
2-Zimmerwohnung

TYP C ca. 77,7 m² inkl. Loggia/Balkon

Top Nr. 4 im Erdgeschoß

Top Nr. 9 im 1. Obergeschoß

Top Nr. 14 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN			EINMALIG	
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
Top Nr. 4, 9, 14	606,- €	278,- €	884,- €	3.395,- €

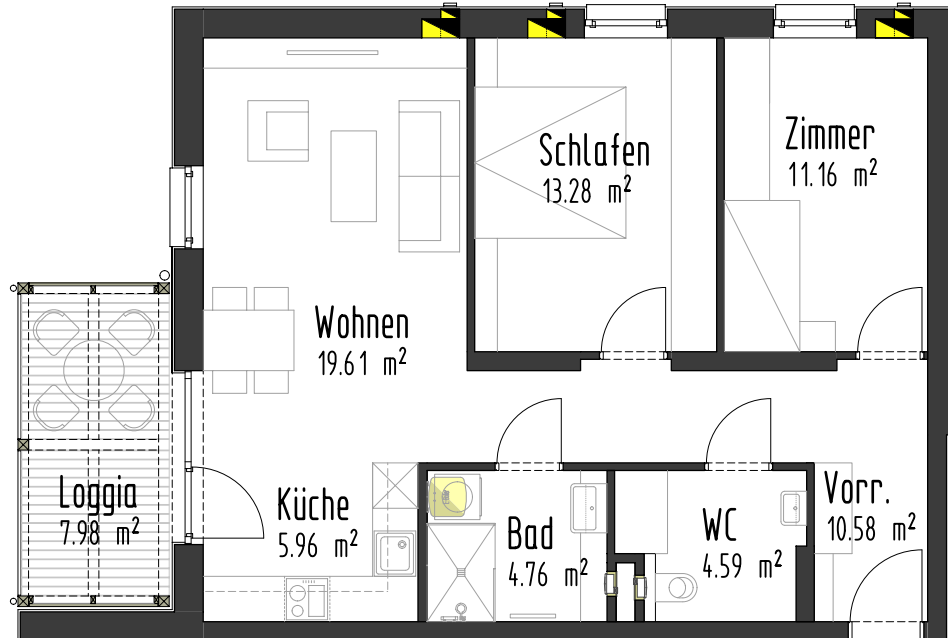
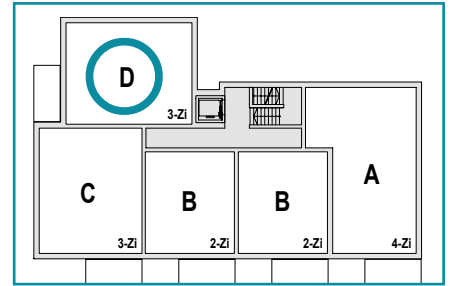
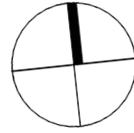
3-Zimmerwohnung

TYP D ca. 77,9 m² inkl. Loggia/Balkon

Top Nr. 5 im Erdgeschoß

Top Nr. 10 im 1. Obergeschoß

Top Nr. 15 im 2. Obergeschoß



5/10/15

	MONATLICHE KOSTEN			EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukostenbeitrag
Top Nr. 5, 10, 15	608,- €	278,- €	886,- €	3.404,- €

3-Zimmerwohnung

FENSTER

Kunststofffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung in weiß,
Innen Fensterbänke mit weißer Oberfläche - außen Alufensterbänke,
außenliegender Sonnenschutz (Rollläden) in elektrischer Ausführung;



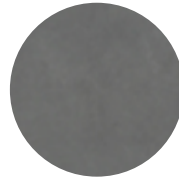
TÜREN

Innentüren: Türblätter in Stahlzarge; weiß lackiert. Die Tür zum Wohnzimmer verfügt über einen Glaseinsatz.
Wohnungseingangstür: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsschloss und Spion;

FUSSBÖDEN



Parkettboden Eiche
Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer,
Küche und Vorraum



Fliesen in dunkelgrau
30x60 cm
Bad und WC



Holzlatte
Loggien bzw. Terrassen

WANDOBERFLÄCHEN

Fliesen im Bad und im WC, Farbe: matt weiß;

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.
Eine Einbauküche ist kein Bestandteil der Mietwohnung!

Bad: Waschtisch weiß mit Einhebelarmatur, Abluftventilator, Waschmaschinenanschluss;
Dusche 90x130 cm, bodenbündig inkl. Duschtrennwände und Brausearmatur;

WC: Tiefspül-WC-Anlage weiß, Abluftventilator,
3- und 4-Zimmer Wohnungen: Handwaschbecken mit Armatur;



ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE

Internetanschluss im Vorraum, Wohn- und Kinderzimmer. Glasfaseranschluss vorhanden.
TV: Satellitenanlage (Receiver erforderlich, wird von der ISG nicht gestellt), Anschluss im Wohnzimmer,
Leerverrohrung im Kinderzimmer und Schlafzimmer.

HEIZUNG - Wärmepumpe (Tiefenbohrung) - Wärmeabgabe über Fußbodenheizung

WARMWASSER - dezentrale Aufbereitung mittels Elektrospeicher im Wohnungsverband

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG - dezentral mit Einzelraumgeräten in den Schlafräumen

ENERGIEAUSWEIS - HWB 34,1 kWh/m²a **B**

fGEE=0,64 **A+**

Die Ausstattung

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 Leerstellungskosten zu bilden.

EVV (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).

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 2025).

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:	€ 50.000,00
bei zwei Personen:	€ 85.000,00
für jede weitere Person ohne Einkommen:	€ 7.500,00 (€ 8.500,00 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.

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 m² Wohnfläche 3 Geschäftsanteile
bis 90 m² Wohnfläche 6 Geschäftsanteile und
über 90 m² 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 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).

Voraussetzungen

**Wohnungsvergabe:
erfolgt durch die Gemeinde Munderfing**



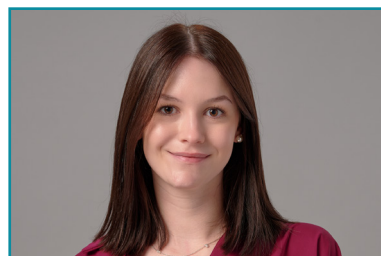
Gemeinde Munderfing
Dorfplatz 1
5222 Munderfing
Telefon: 07744 6255
E-Mail: gemeinde@munderfing.ooe.gv.at



Herr **Michael Kühberger, BA**
(kuehberger@isg-wohnen.at)
+43 7752 858 28 - 231



Frau **Barbara Reichart**
(reichart@isg-wohnen.at)
+43 7752 858 28 - 223



Frau **Lena Mandl**
(mandl@isg-wohnen.at)
+43 7752 858 28 - 237

Für Informationen und Auskünfte kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich.

ISG - Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft,
reg. Gen.m.b.H., Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis

Telefon: 07752 858 28-0
E-Mail: beratung@isg-wohnen.at
www.isg-wohnen.at

Änderungen vorbehalten.
Projektstand: November 2025

ISG

Beratung