



Linz. Wohnenswert.

# Kremsmünsterer Straße 38

52 Mietkauf-Wohnungen



## Inhalt.

4	GWG – Ihr zuverlässiger Partner	12	Wohnungstyp 1	18	Wohnungstyp 7
5	Ausstattung, Mietkaufoption	13	Wohnungstyp 2	19	Wohnungstyp 8
6	Umgebung und Infrastruktur	14	Wohnungstyp 3	20	Wohnungstyp 9
7	Übersicht Preise	15	Wohnungstyp 4	21	Wohnungstyp 10
8 - 11	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	16	Wohnungstyp 5	22	Wohnungstyp 11
		17	Wohnungstyp 6	23	Wohnungstyp 12
				24	Informationen

**Wohnenswert.**

[www.gwg.at](http://www.gwg.at)

# Wohnen und Leben.

Die GWG ist mit über 20.000 Wohnungen eines der größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Österreichs. Die Hauptgeschäftsfelder sind das Errichten, Erhalten und das Verwalten von Wohnanlagen sowie die Übernahme von Baubetreuungen. Die GWG setzt auf zeitgemäße Qualitätsstandards und auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen durch den Einsatz neuer Technologien.

## Ihre Ansprechpersonen:

Eva Schweitzer

☎ 0732 7613-6410

✉ [eva.schweitzer@gwg-linz.at](mailto:eva.schweitzer@gwg-linz.at)

Birgit Ratschmann

☎ 0732 7613-6420

✉ [birgit.ratschmann@gwg-linz.at](mailto:birgit.ratschmann@gwg-linz.at)

**Alle Infos zum Bauprojekt  
samt detaillierter Preisliste  
finden Sie auch online:**



# Willkommen beim Mietkauf-Neubauprojekt Kremsmünsterer Straße.

Entdecken Sie Ihr Zuhause im begehrten Stadtteil Ebelsberg mit bester Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und in unmittelbarer Nähe von Erholungsanlagen, Arztpraxen, Nahversorgern, Restaurants sowie zahlreichen Kinderbetreuungseinrichtungen.

## Ausstattung

Wir möchten Ihnen unsere Mietkaufwohnungen präsentieren, welche ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten. Diese exklusiven Wohnungen bieten 2-4 Zimmer mit Wohnflächen zwischen 51 und 92 Quadratmeter und sind perfekt durchdacht, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Jede Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und modernes Design. Alle Wohnungen werden in bewährter Qualität schlüsselfertig mit einer exzellenten Ausstattung ausgeführt.

- 52 Wohnungen mit Loggia oder Terrasse, teilweise Eigengärten
- Geschäftsflächen im Erdgeschoß
- Tiefgaragenplätze 66
- Oberirdische Stellplätze 3
- Wohnbauförderung
- Umweltfreundliche Fernwärme
- HWB 36, Fgee 0,70
- Geplante Fertigstellung Sommer 2026

## Mietkaufoption

Profitieren Sie von unserer flexiblen Mietkaufoption und verwandeln Sie Ihre Miete in Eigentum.

**Erleben Sie Wohnen in seiner schönsten Form – vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in der „Kremsmünsterer Straße“.**

## Umgebung und Infrastruktur.

Die Mietkaufwohnungen „Kremsmünsterer Straße“ befinden sich in zentraler Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in unmittelbarer Nähe von Grünanlagen.

Das Neubauprojekt bietet die Nähe zu Restaurants und Gaststätten sowie Nahversorgern, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Zusätzlich bietet die Umgebung auch tolle Freizeitmöglichkeiten und Erholungsasen u.a. die Traunauen. Vor allem auch für Familien mit Kindern ist die Lage optimal, da Kindergarten, Krabbelstube und Schulen fußläufig erreichbar sind.



# Übersicht Preise.

Preise in Euro

Typ	Raum- anzahl	Wohnnutz- fläche in m <sup>2</sup> ab	Miete brutto inkl. Tiefgaragen- abstellplatz <sup>1</sup> ab	Baukostenbeitrag gesamt <sup>2</sup> ab	Grundkosten- beitrag <sup>3</sup> ab	Gesamtverkaufs- preis inkl. Tiefgarage nach 5 Jahren abz. Einmalzahlungen <sup>4</sup> ab	Barerfordernis inkl. Tiefgarage nach 5 Jahren bei Übernahme Förderdarlehen <sup>5</sup> ab
1	2	54,00	700,97	6.751,61	59.000,00	223.249,47	155.253,74
2	4	89,15	1.195,33	9.484,25	106.000,00	386.172,85	264.011,03
3	2	59,99	731,78	6.881,36	62.000,00	233.396,88	161.943,74
4	4	92,72	1.060,42	8.265,28	94.000,00	341.635,92	233.303,74
5	2	60,00	702,37	7.408,37	58.000,00	223.814,29	156.971,09
6	3	75,3	856,42	8.057,08	73.000,00	274.551,34	190.421,03
7	2	53,95	629,08	6.448,88	52.000,00	199.572,18	139.643,74
8	3	78,89	907,77	8.273,32	78.000,00	291.463,69	201.571,03
9	3	76,15	866,69	8.100,33	74.000,00	277.933,81	192.651,03
10	3	64,02	805,07	7.840,00	68.000,00	257.638,99	179.271,74
11	2	41,75	567,46	6.189,39	46.000,00	179.277,36	126.263,74
12	2	51,52	618,81	6.405,63	51.000,00	196.189,71	137.413,74

1 prognostiziertes, vorläufiges kostendeckendes monatliches Entgelt abhängig von den Finanzierungskosten und der Bauendabrechnung

2 Baukostenbeitrag für Wohnung und Tiefgarage – fällig innerhalb vier Wochen nach Zusage

3 Grundkostenbeitrag fällig zwei Wochen vor Bezug

4 prognostizierter, vorläufiger Gesamtpreis abhängig von der Bauendabrechnung unter Annahme einer 2%igen Indexierung, 1% Abschreibung, korrigiert um die VST, abzüglich der Einmalleistungen bei Bezug

5 prognostiziertes vorläufiges Barerfordernis nach 5 Jahren bei Übernahme des Förderdarlehens

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

## Bauausführung

**Fundamente:** Streifen-, Stützen- und Plattenfundamente laut statischer Berechnung.

**Außenmauerwerk:** Im gesamten Keller-, Tiefgaragen- und Wohnungsbereich Betonwände laut statischer Berechnung, sowie Ziegelmauerwerk 25 cm, darauf überwiegend 18 cm Wärmedämmverbundsystem.

**Innenmauerwerk:** Wohnungstrennwände aus Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk (nach Erfordernis mit geklebter Vorsatzschale aus Mineralfaser), Zwischenwände Ziegelmauerwerk 10 cm oder 12 cm. Die Wände zwischen Bad und WC sind Gipskartonständerwände (für den leichteren Umbau für ein behindertengerechtes Wohnen).

**Decken:** Stahlbetondecken mit entsprechendem Fußbodenaufbau auf schwimmendem Estrich.

**Dachkonstruktion:** Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung, Dachhaut und extensiver Begrünung.

**Innenputz:** Einlagiger Maschinenputz geglättet in den Zimmern. Kalkgipsputz geglättet im Nassbereich.

**Loggien und Balkone:** Betonplatten (Estrichplatten) auf einer Distanzkonstruktion.

**Terrassen und Loggien im EG:** Betonplatten (Estrichplatten) im Splittbett bzw. Splittbeton verlegt.

**PKW-Abstellplätze:** Nummerierte PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage.

**Zugänge zu den Wohnungen:** Die Wohnungen im Erdgeschoss sind direkt vom Freien im Innenhof zugänglich. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind über ein Stiegenhaus erschlossen.

## Ausstattung

**Fenster- und Terrassentüren:** Kunststoffprofile, innen und außen weiß, Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippsbeschläge bzw. Fixverglasung. Außenfensterbank in Alu pulverbeschichtet weiß. Innenfensterbank kunststoffbeschichtet weiß.

### **Fenster- und Terrassentüren EG Whg 101 - 103:**

Kunststoff-Aluelemente, innen weiß und außen grau, Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippsbeschläge bzw. Fixverglasung.

### **Fenster Laubengang (Obergeschoße):**

Aluminium Profile weiß mit Fixverglasung, EI 30 Ausführung, Außenfensterbank in Alu pulverbeschichtet weiß, Innenfensterbank kunststoffbeschichtet weiß.

### **Wohnungs-Eingangstüren (Ausnahme EG):**

Schalldämmende Holztüren, beidseits MAX-beschichtet mit Türspion und Namensschild, Sicherheitsbeschlag außen, Knopf-Innen-Drücker, in geprüfter EI230 Ausführung, Doppelfalzzarge, beschichtet, Ausführung in Widerstandsklasse II.

### **Wohnungs-Eingangstüren EG:**

EG Whg 104 -107 schalldämmende Holztüren, beidseits MAX-beschichtet mit Türspion und Namensschild, Sicherheitsbeschlag außen, Knopf-Innen-Drücker, Rahmenstock, beschichtet, Ausführung in Widerstandsklasse II.

**Innentüren:** Holztüren, Oberfläche weiß, beschichtete Metallzarge mit Gummidichtung, Buntbartschloss, Edelstahlrücken. Je Wohneinheit ist eine Innentüre (z.B: Vorraum – Wohnzimmer, ausgenommen Zweiraumwohnungen) mit Glaslichte ausgestattet.

**Sonnenschutz:** Alle Wohnungsfenster/Fenstertüren werden mit manuell bedienbaren Raffstores – ca. 80 mm breiter Z-Lamelle ausgestattet.

**Schließanlage:** Das Haus ist mit einer Zentralsperre ausgestattet, d.h. der Wohnungsschlüssel sperrt neben der Wohnungseingangstüre auch die Haustüre, den Fahrrad- und Kinderwagenraum, den Müllraum, den Trockenraum, sowie den Postkasten und die notwendigen Allgemeintüren im Keller. Das Vorhangschloss für das Kellerabteil wird nicht von der GWG beige stellt.

**Wände Wohnungen:** Innendispersion weiß.

**Decken Wohnungen:** Gespachtelte Oberfläche mit Innendispersion weiß.

### **Fußböden:**

**Wohnräume, Vorraum, Abstellraum:**

Fertigparkett - Monopark von Fa. Bauwerk od. gleichwertig, Eiche matt versiegelt, Format 470 x 70 x 9,6 mm

Sockelleiste: Schweizerleiste mit Schaumstoffrücken.

**Bad und WC:** Keramische Fliesen an der Wand im Bad bis ca. 2,00 m und im WC bis ca. 1,20 m über dem Fußboden.

Wand: Fliesengröße 40 x 20 cm.

Farbe: weiß, glatt matt.

Boden: Fliesengröße 60 x 30 cm,

Farbe: Grau

Verfugung Wand weiß bzw. Boden grau (passend zur Fliese).

**Garderobe:** Keramische Fliesen am Boden wie Bad und WC, mit Sockelleisten.

Boden- und Fliesenbeläge können sich im Zuge der Bauausführung noch ändern, werden aber ähnlich sein!

**Elektroinstallation:** Wohnungsinstallation laut Typenplan. Schalterprogramm Busch-balance SI von Busch-Jäger in weiß oder gleichwertig.

Die zentralen E-Verteiler bzw. Zähler befinden sich im Keller im E-Technikraum.

#### **Bad:**

Waschtischanlage: Waschbecken Keramik weiß, 60 x 46 cm m.HL m.ÜL, Fabrikat Ideal Standard oder gleichwertig.

Waschtischarmatur: Einhand Einlochbatterie verchromt Fabrikat Ideal Standard oder gleichwertig.

Einbaubadewanne: Stahl-Email- Badewanne 170 x 75 cm, weiß Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig inkl. Träger

**Einhand-Wannenfüll- und Brausemischer:** Einhand-Wannenbatterie für Wandaufbau verchromt, Fabrikat Ideal Standard oder gleichwertig Brause-Wandstangen-Set verchromt mit Brauseschlauch, Handbrause, Wandstange und Brausehalter Fabrikat Ideal Standard oder gleichwertig.

Waschmaschinenanschluss, Stromanschlussmöglichkeit und Auslaufventil.

Lüftung erfolgt über Einzelraumlüfter mit Zeitlaufrelais (wenn kein Fenster vorhanden ist).

**WC:** Wand-WC Tiefspüler weiß mit WC-Sitz inkl. Deckel, Fabrikat Laufen oder gleichwertig WC-Betätigungsplatte weiß mit 2-Mengen-Stopp-Spültechnik Fabrikat Geberit oder gleichwertig. Einzelraumlüfter weiß mit Nachlaufrelais und Feuchtemodul.

**Küche:** Anschlussmöglichkeit für Spülbecken.

Es kann nur ein Umluft- Dunstabzug eingebaut werden. Anschlussmöglichkeit für E-Herd (380V/16A).

**Sanitärinstallation:** Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Fernwärme (Linz AG Wärme). Die Abrechnung des Warmwassers erfolgt mittels Warmwasserzähler.

## Gemeinschaftsanlagen

**Lüftungsinstallation (Schlafzimmer):** Das Schlafzimmer (je Wohnung 1 Gerät) ist jeweils mit einem dezentralen Wohnraumlüftungsgerät (Fabrikat: Livo AEROLINE Lüftungsgerät ALM-S2, LIVALMS2) mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

**Heizungsinstallation:** Die Wärmelieferung erfolgt durch die Fernwärme (Linz AG Wärme). Zentrale Übergabestation in der Technikzentrale. Die Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Steuerung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer. Die Abrechnung der Fernwärme erfolgt über Wärmemengenzähler (Linz AG Wärme).

**Stiegenhäuser:** Keramische Platten auf Stufen und in Gängen. Im Stiegenhaus-Eingangsbereich befinden sich eine Türsprechanlage, Postkästen und Schaukästen. Entsprechende Feuerlöscher und die notwendigen Hinweisschilder sind gut sichtbar montiert.

**Fahrradraum:** Die Fahrradräume und Fahrradabstellplätze sind in der Tiefgarage bzw. EG (eigener Raum im Freien).

**Müllraum:** Der Müllraum ist im Zugangsbereich neben dem Haupteingang situiert.

**Keller:** Im Trockenraum im Kellergeschoss kommen am Boden keramische Platten zur Ausführung. Die Kellerabteile sind mit Metallständerwänden getrennt und mit Metallständer-Gehtüren ausgeführt. Boden in Zementestrich-Ausführung.

**Lift:** Der Lift im zentralen Stiegenhaus erschließt alle Geschosse vom Keller bis ins Dachgeschoss.

**Spielplatz und Außenanlage:** Die Kinderspielbereiche sind im Freibereich der Wohnanlage untergebracht. Die Erdgeschosswohnungen haben einen dazugehörigen Eigengarten, der mit einem ca. 100 cm hohen Zaun und einer Gehtüre eingezäunt ist. Eine Hecke wird bei den Eigengärten nicht ausgeführt. Jede Gartenwohnung im EG verfügt über einen Wasseranschluss (Kemper Frostsichere Aussenarmatur).

*Vorbehaltlich - Änderungen im Zuge der Bauausführung noch möglich!  
Stand: 03.02.2025*





# Typ 3

## 2-Zimmer Wohnung EG

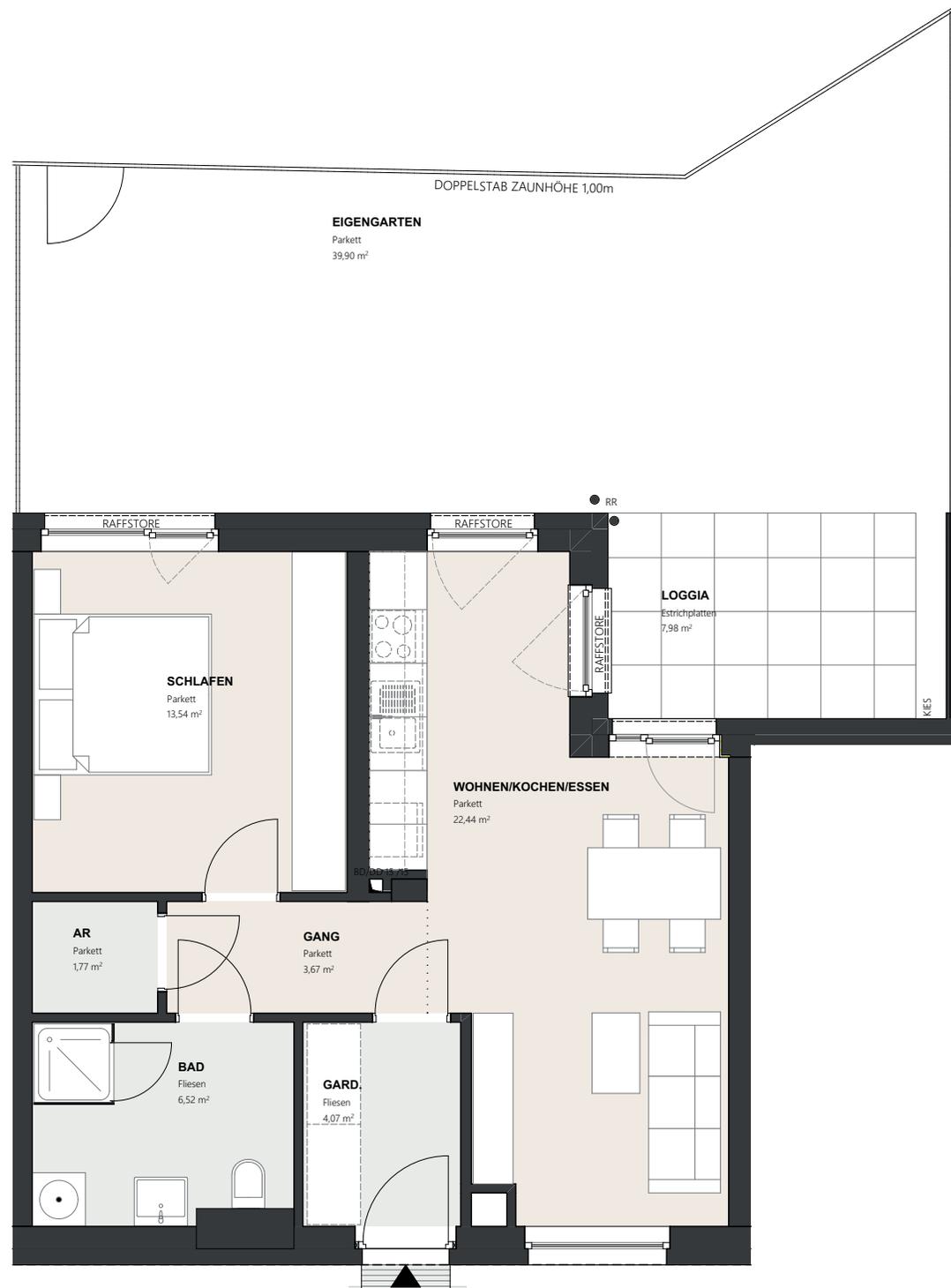
Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 731,78

Baukostenbeitrag € 6.881,36

Grundkostenbeitrag € 62.000,00

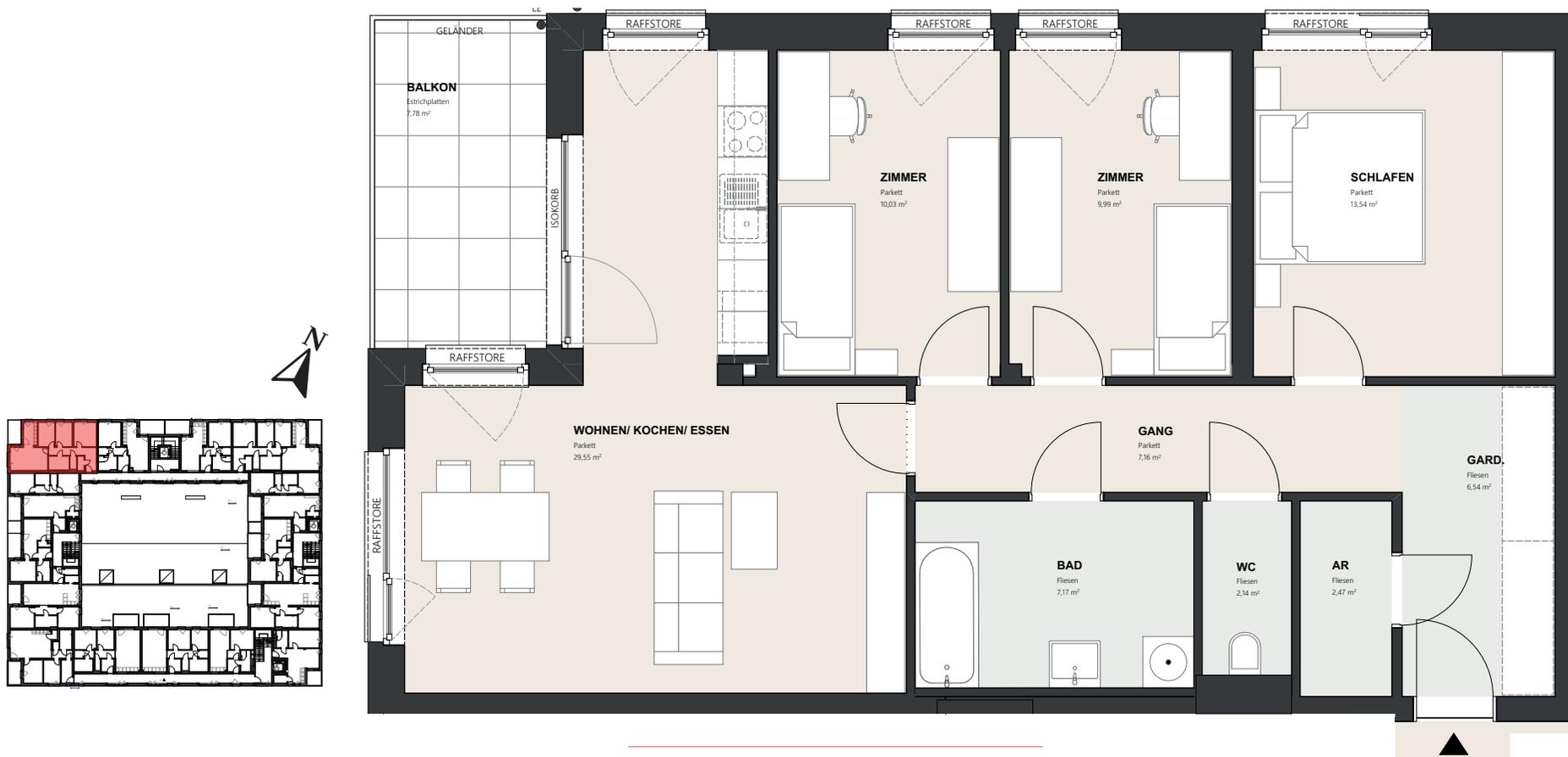


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



# Typ 4

## 4-Zimmer Wohnung OG



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

<b>Miete brutto</b>	
<b>inkl. Tiefgaragenplatz</b>	€ 1.060,42
<b>Baukostenbeitrag</b>	€ 8.265,28
<b>Grundkostenbeitrag</b>	€ 94.000,00

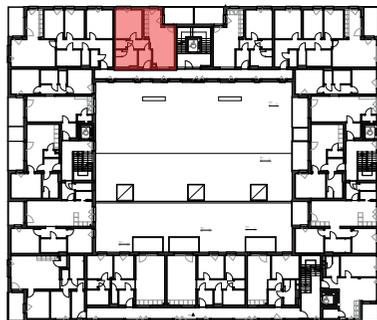
# Typ 5

## 2-Zimmer Wohnung OG

Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 702,37

Baukostenbeitrag € 7.408,37

Grundkostenbeitrag € 58.000,00



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

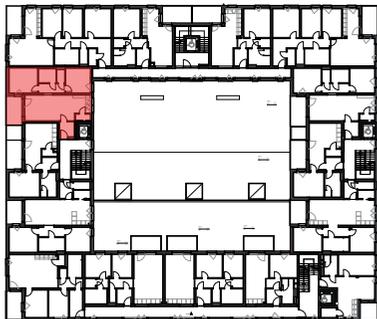
# Typ 6

## 3-Zimmer Wohnung OG

Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 856,42

Baukostenbeitrag € 8.057,08

Grundkostenbeitrag € 73.000,00



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

# Typ 7

## 2-Zimmer Wohnung OG

Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 629,08

Baukostenbeitrag € 6.448,88

Grundkostenbeitrag € 52.000,00



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



# Typ 8

## 3-Zimmer Wohnung OG

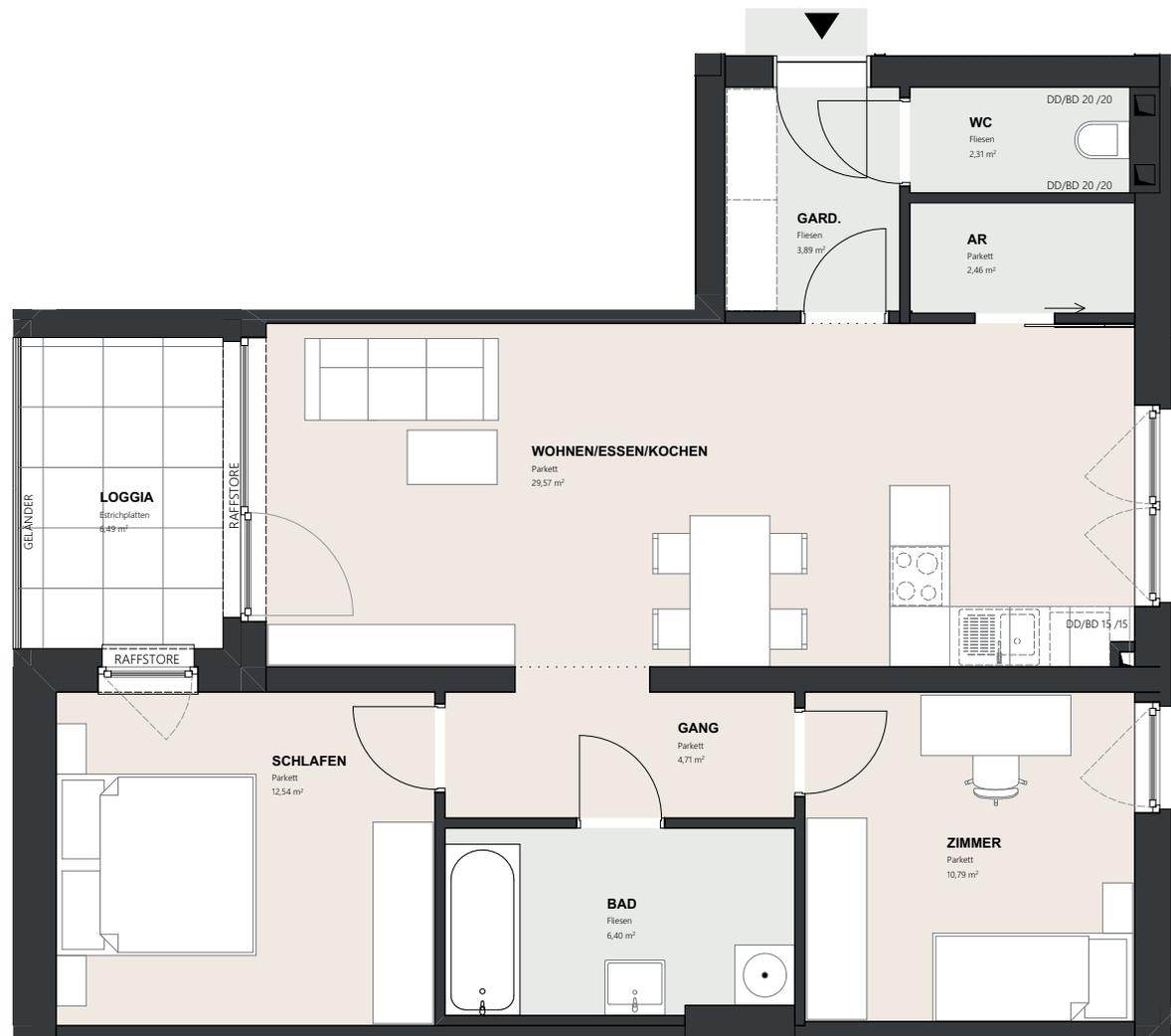
Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 907,77

Baukostenbeitrag € 8.273,32

Grundkostenbeitrag € 78.000,00



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.





# Typ 10

## 3-Zimmer Wohnung OG

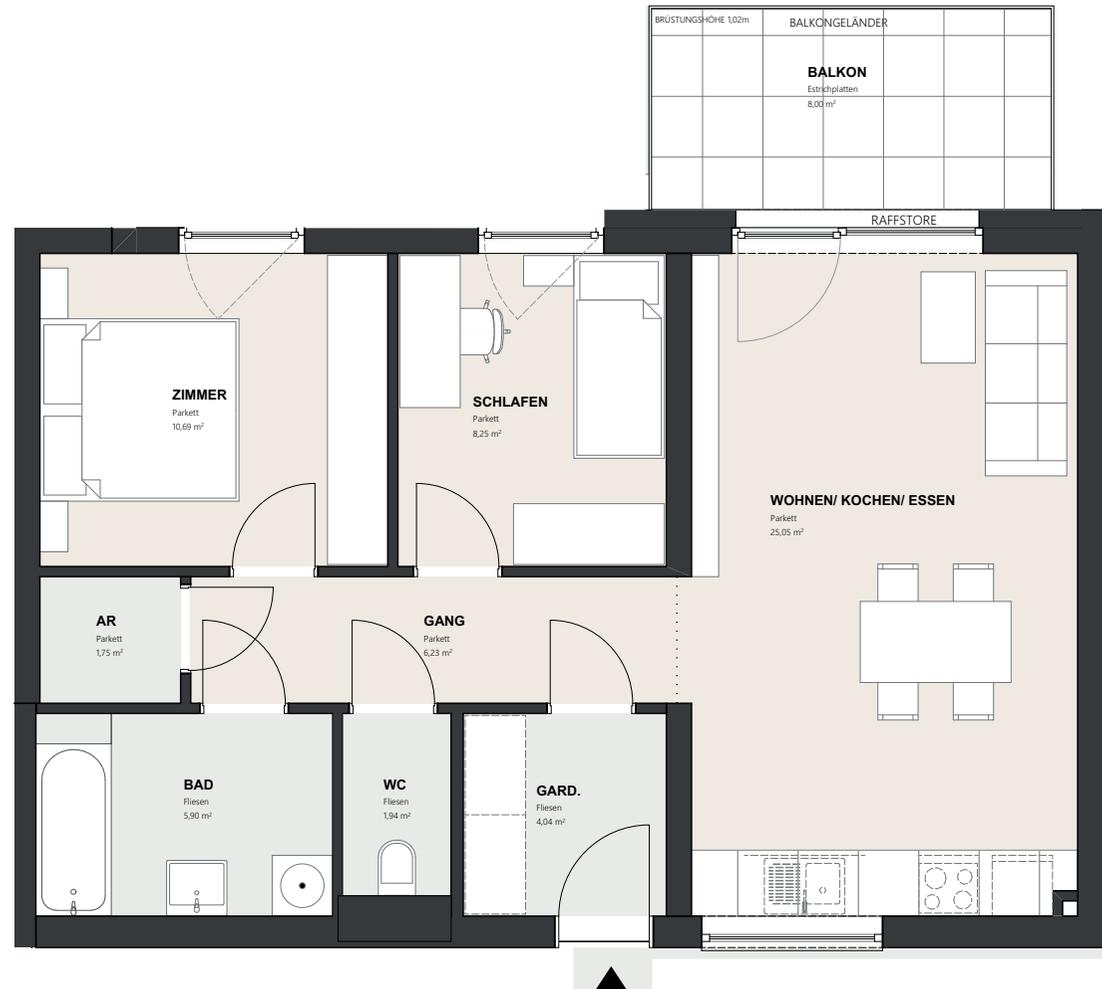
Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 805,07

Baukostenbeitrag € 7.840,00

Grundkostenbeitrag € 68.000,00



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



# Typ 11

## 2-Zimmer Wohnung OG

---

Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 567,46

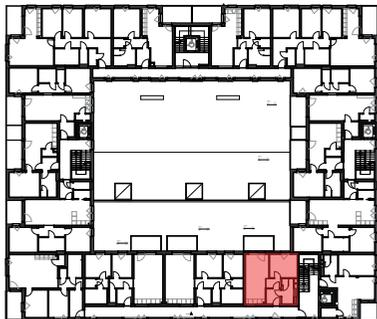
---

Baukostenbeitrag € 6.189,39

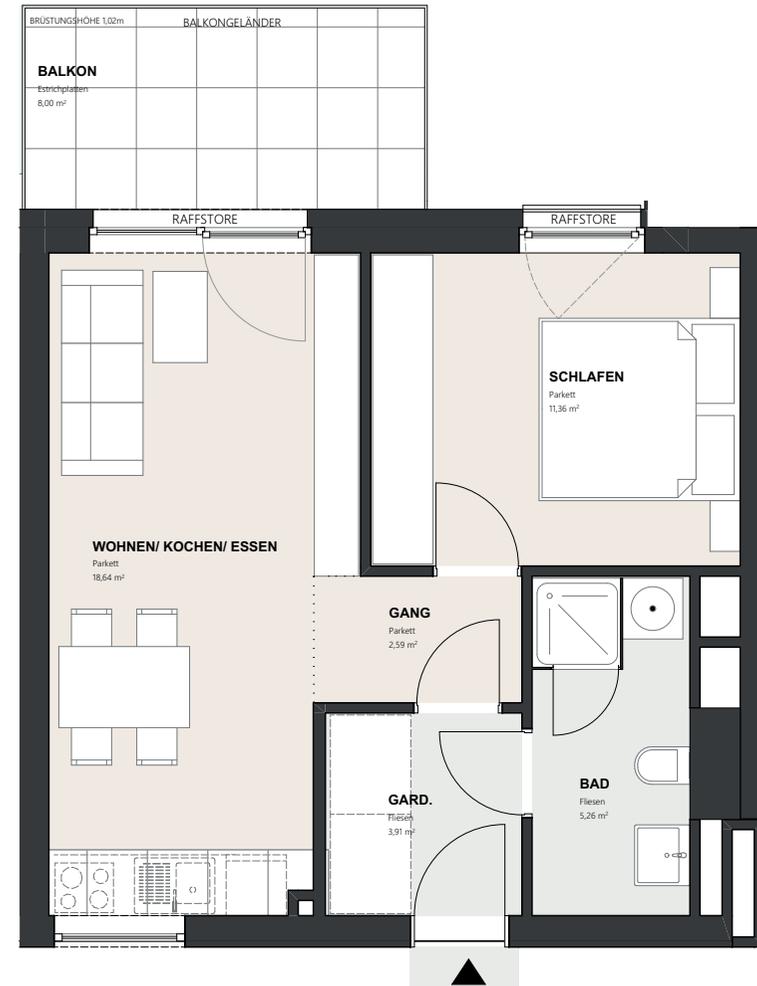
---

Grundkostenbeitrag € 46.000,00

---



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



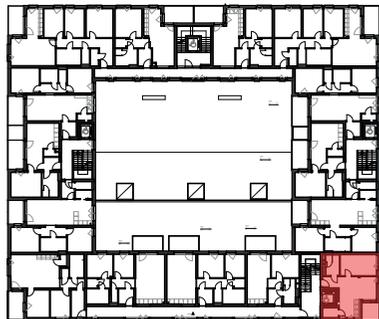
# Typ 12

## 2-Zimmer Wohnung OG

Miete brutto  
inkl. Tiefgaragenplatz € 618,81

Baukostenbeitrag € 6.405,63

Grundkostenbeitrag € 51.000,00



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten. Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



# Informationen.

## Wie setzt sich die monatliche Miete zusammen?

### **Annuitätendienst**

Anteilige Zinsen und Rückzahlungen für das zur Finanzierung der Baukosten verwendete Wohnbauförderungsdarlehen und Bankdarlehen. Durch eine variable Verzinsung der Bankdarlehen kann sich somit die angeführte voraussichtliche Miete noch vor Bezug ändern.

### **Eigenmittelverzinsung**

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

### **AFA (Abschreibung für Abwertung)**

Die von der GWG für den Bau der Wohnanlage aufgebrauchten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich abzuschreiben.

### **Rücklagenkomponente**

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstellungskosten 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.

### **Betriebskostenkonto**

Die Betriebskostenvorauszahlung für Ihre Wohnung ist eine von der GWG 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.

### **Verwaltungskosten**

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

Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

## Wohnbauförderung

Gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes OÖ muss der Mieter bzw. die Mieterin folgende allgemeine Voraussetzungen erfüllen:

- Volljährigkeit
- Die Wohnung dient ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses.
- Wohnrechte an der derzeitigen Wohnung sind innerhalb von sechs Monaten aufzugeben.
- Bürger\*innen, 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 Oberösterreich [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)).
- Das Jahresnettoeinkommen des Vorjahres darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

Bei einer Person	EUR 50.000,--
Bei zwei Personen	EUR 85.000,--
Für jede weitere Person	EUR 7.500,--
(Bei Bezug von erhöhter Familienbeihilfe	EUR 8.500,--)

Für die monatliche Mietbelastung 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.

## Welche Einmalzahlungen sind vor Bezug fällig?

### Baukostenbeitrag

Der Baukostenbeitrag ist vier Wochen nach Zuweisung zur Zahlung fällig.

### Grundkostenbeitrag

Der Grundkostenbeitrag ist zwei Wochen vor Bezug fällig.

Diese Einmalzahlungen sind Teil der kostendeckenden Mietberechnung. Falls die Wohnung nicht übereignet wird, bleiben die Beträge (1 % pro Jahr abgewertet) bis zum Vertragsende bei der GWG.

## Sehr günstige Finanzierungsform

Die Laufzeit des Förderdarlehens beträgt 45 Jahre. Bis 25 Jahre betragen die Zinsen 0,5 % des Förderdarlehens. Ab dem 26. Jahr betragen die Zinsen 1 %. 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 oder Zinsänderungen der Bankdarlehen).

## Wie und wann kann ich meine Wohnung dann kaufen?

Die folgenden Informationen basieren alle auf der derzeit geltenden Rechtslage und können sich im Falle von Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen oder den dazu ergangenen Verordnungen noch ändern. Sie haben zwischen dem 5. und 20. Mietjahr dreimal die Möglichkeit, Ihre Wohnung zu kaufen.

Die Festlegung des Kaufpreises erfolgt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Der Fixpreis wird ausgehend von den Herstellungskosten (Grundkosten und endabgerechnete Baukosten) durch den Verbraucherpreisindex wertgesichert und ein Prozent pro Jahr für angemessene Absetzung für Abschreibung in Abzug gebracht.

Ferner werden die Rücklage gem. WGG § 13 Abs. 1 in Höhe von 2 % und die Pauschalabgeltung für die Vermarktung in Höhe von 3 % berücksichtigt. Erfolgt die Veräußerung vor Ablauf der 10-jährigen Steuerfrist, so ist eine aliquote Vorsteuerberichtigung, die den Kaufpreis erhöht, vorzunehmen.

Vom Gesamtverkaufspreis werden die bei Bezug geleisteten Einmalzahlungen vermindert um die 1%ige Verwohnung pro Jahr in Abzug gebracht.

Eine Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens ist möglich. Zum Kaufzeitpunkt ist hier zu prüfen, ob die Wohnung von allen Käufer\*innen hauptwohnsitzlich genutzt wird. Wird das Darlehen übernommen, so wird die zum Veräußerungstichtag offene Restschuld vom Kaufpreis in Abzug gebracht und der Eigentümer oder die Eigentümerin übernimmt die weitere Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens.

### Kaufpreisberechnung

(Mietkauf nach § 15b WGG/§ 23 Abs. 4c WGG) \*

1		Baukosten netto (auf Basis der WBF-Endabrechnung)	
2a	+	Grundkosten ( <b>ohne</b> USt.-Berücks.)	
2b	+	Grundkosten ( <b>mit</b> USt.-Berücks.)	
3	+	Vorsteuerberichtigung (abhängig vom Kaufzeitpunkt)	
4	=	Herstellungskosten (auf Basis der WBF-Endabrechnung)	
5	-	Abschreibung	1,00 % p.a. von 4
6	=	Zwischensumme	
7	+	Indexanpassung (VPI) Annahme 2 % p.a.	2,00 % p.a. von 6
8	=	Zwischensumme	
9	+	Zuschläge gemäß WGG	5,00 % von 8
10	=	<b><u>Gesamtkaufpreis</u></b>	
11	-	Grund-/Baukostenbeitrag abgewertet	1,00 % p.a.
12	=	<b><u>vorläufiger Kaufpreis abzüglich Einmalzahlungen</u></b>	
13	-	Restschuld WBF-Landesdarlehen bei Übernahme	
14	=	<b><u>Barkaufpreis</u></b>	

\* Vorbehaltlich der Änderung der dafür geltenden Bestimmungen und den hierzu ergangenen Verordnungen.





Linz. **Wohnenswert.**

GWG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH  
Eisenhandstraße 30, 4020 Linz | [www.gwg.at](http://www.gwg.at)

**Wohnenswert.**

[www.gwg.at](http://www.gwg.at)