



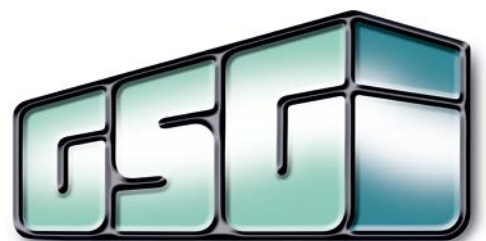
**Vöcklabruck**

# Dürnauer Straße

**schlüsselfertig**

**25 Mietwohnungen**

samt Tiefgarage



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft



[www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)  
Ihr kompetenter Partner in Wohnungsfragen

# Wohnen im **Salzkammergut**

Für die Menschen in der Region.





## Vöcklabruck Dürnauer Straße

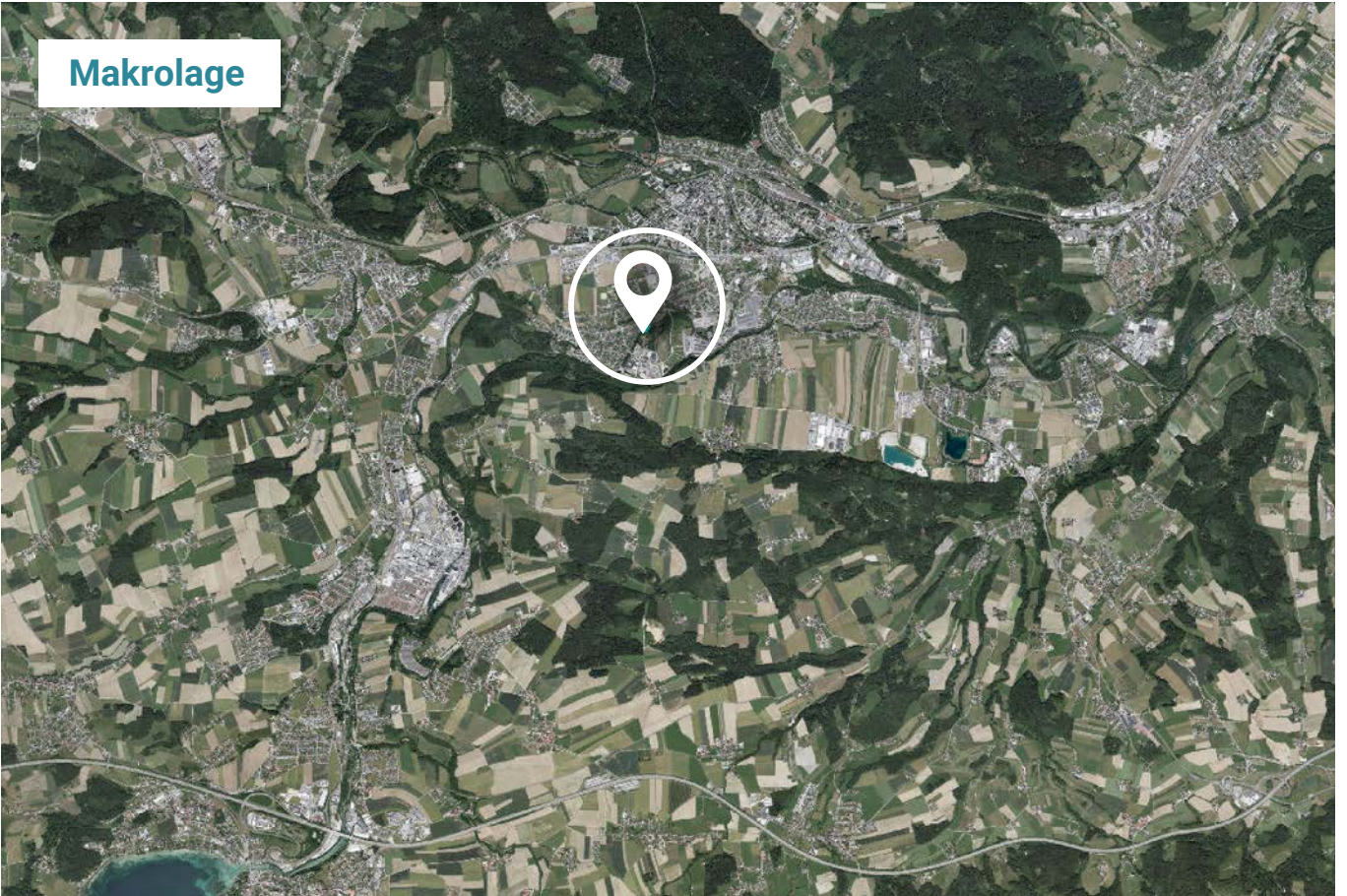
### 25 Mietwohnungen samt Tiefgarage

Nicht nur helle, lichtdurchflutete Zimmer, eine durchdachte Raumaufteilung sorgen beim Projekt für ein einzigartiges Wohlbefinden, sondern auch die schönen Freibereiche in Form von Balkonen bzw. Terrassen. Genießen Sie die Sonnenstrahlen an warmen Tagen und die Feierabende in Ihrem neuen Zuhause. Ein zugeteilter Abstellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil werten das Angebot zusätzlich auf. Für barrierefreie Zugänge ist natürlich gesorgt – mit einem Personenaufzug sind die einzelnen Stockwerke direkt erreichbar.

Die ideale Lage bietet einen tollen Rückzugsort. Das Vöcklabrucker Stadtzentrum, das Einkaufszentrum die „VARENA“, Nahversorger, Banken sowie eine vielfältige Gastronomie sind fußläufig bzw. mit öffentlichen Mitteln erreichbar. Kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten machen das Projekt zu einem perfekten Wohnort für alle Generationen. Die angrenzende Natur ist optimal für Spaziergänge mit den Liebsten und sorgt für einen guten Ausgleich. In geringer Distanz befindet sich der traumhafte Attersee, welcher im Sommer für die nötige Abkühlung sorgt.



Makrolage



Mikrolage

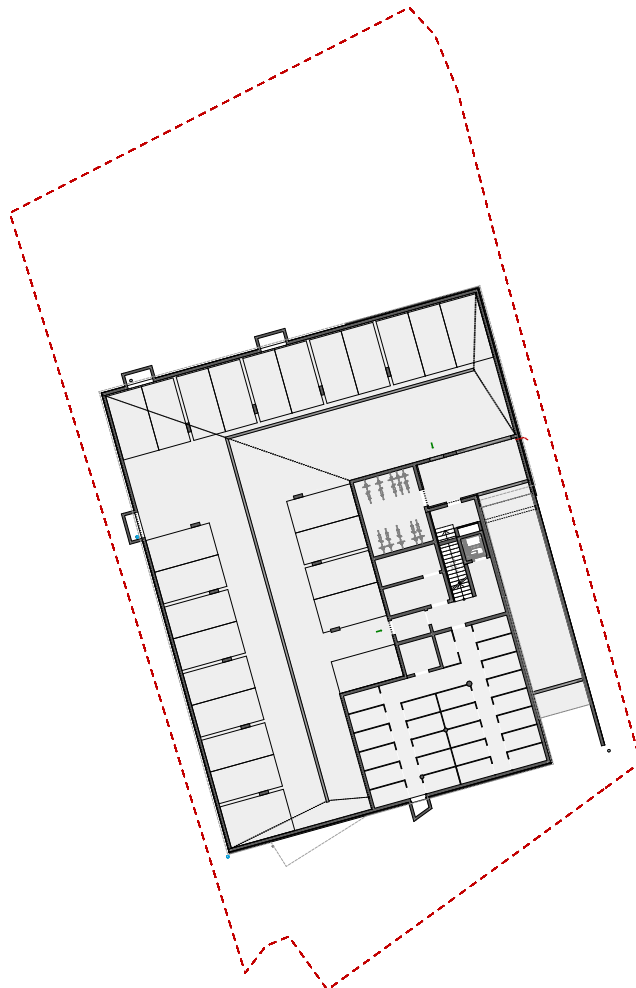




# Lageplan

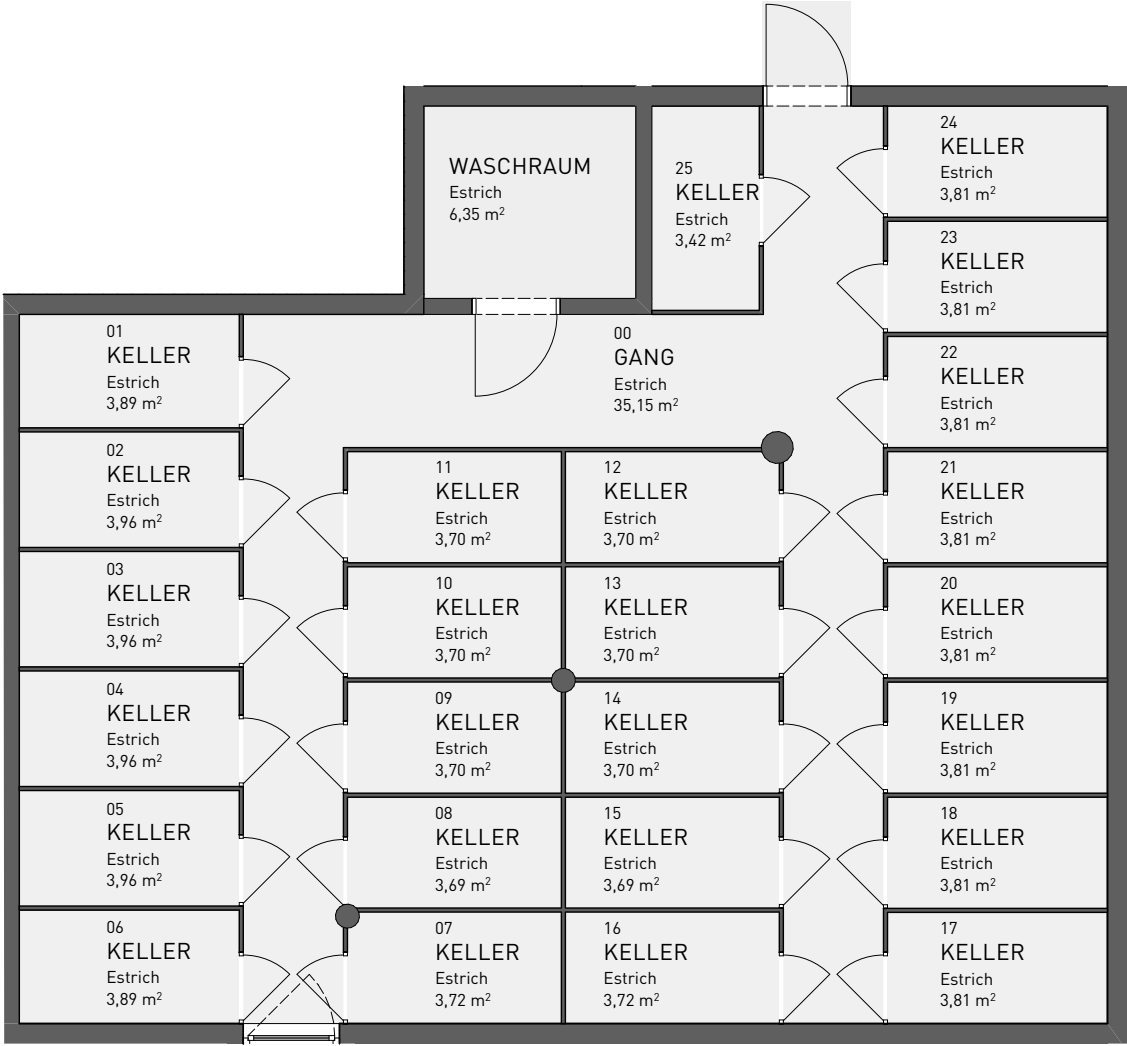


# Lageplan TG



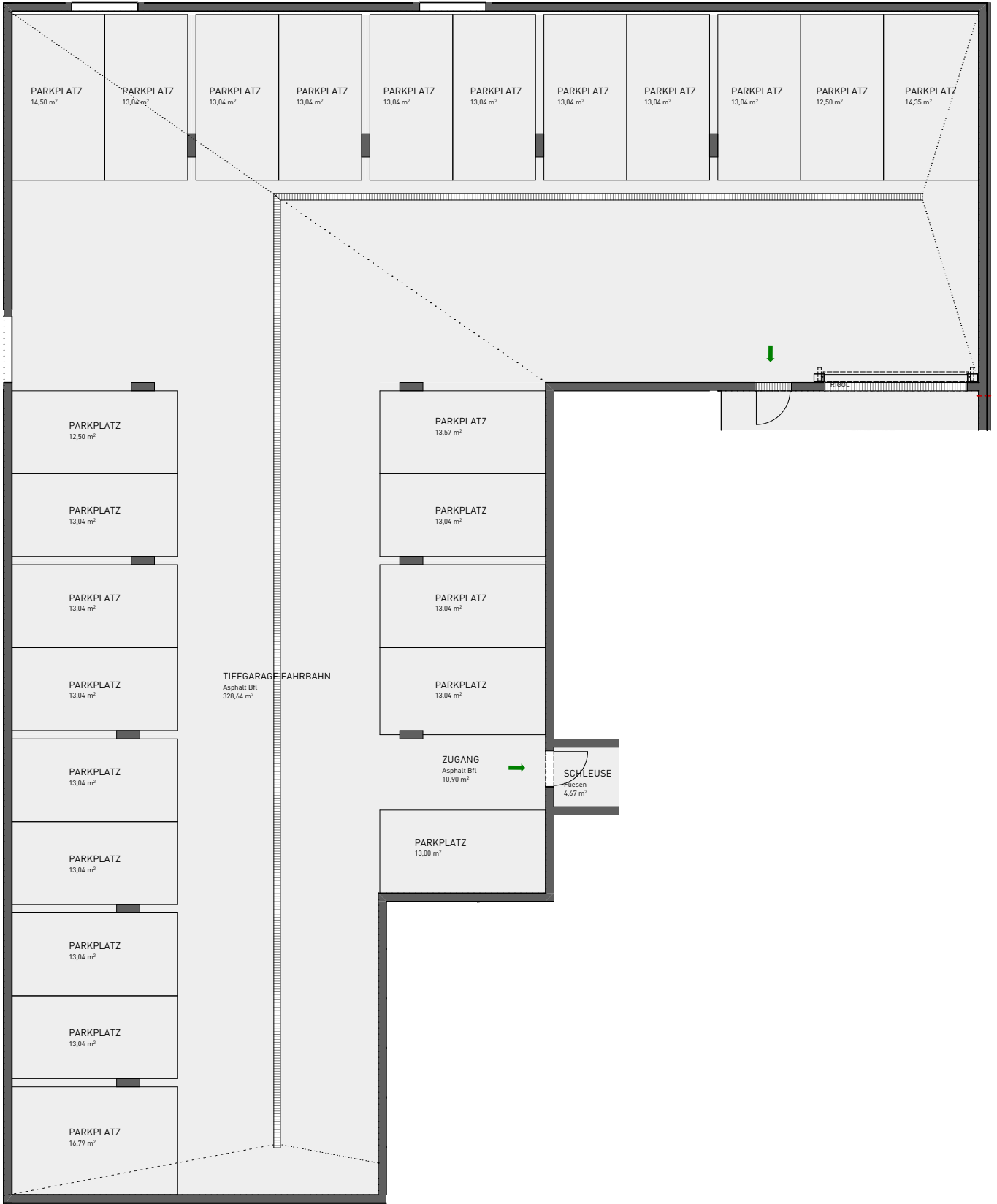


# Kellerabteile





# Stellplätze

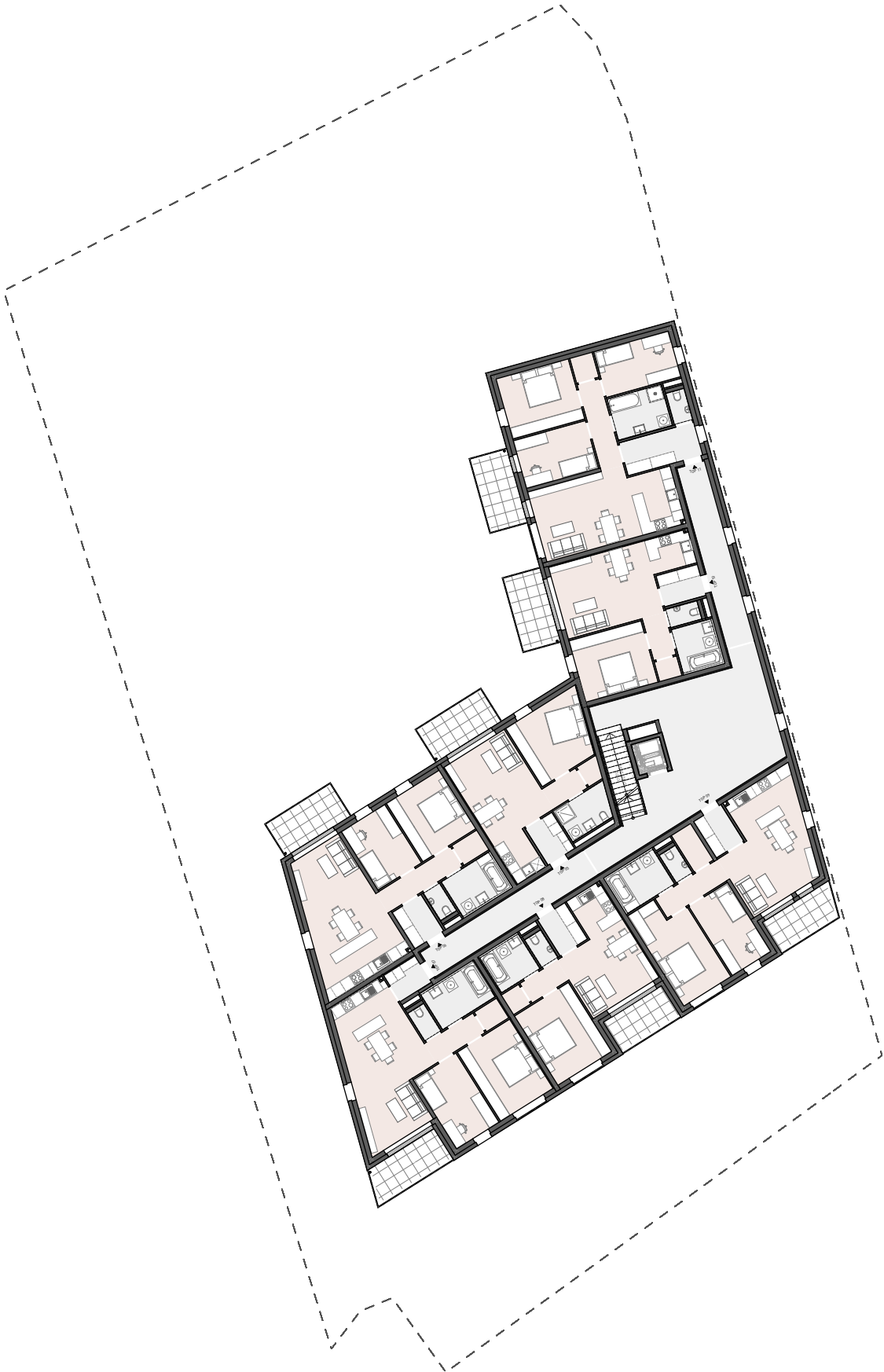




# Lageplan EG



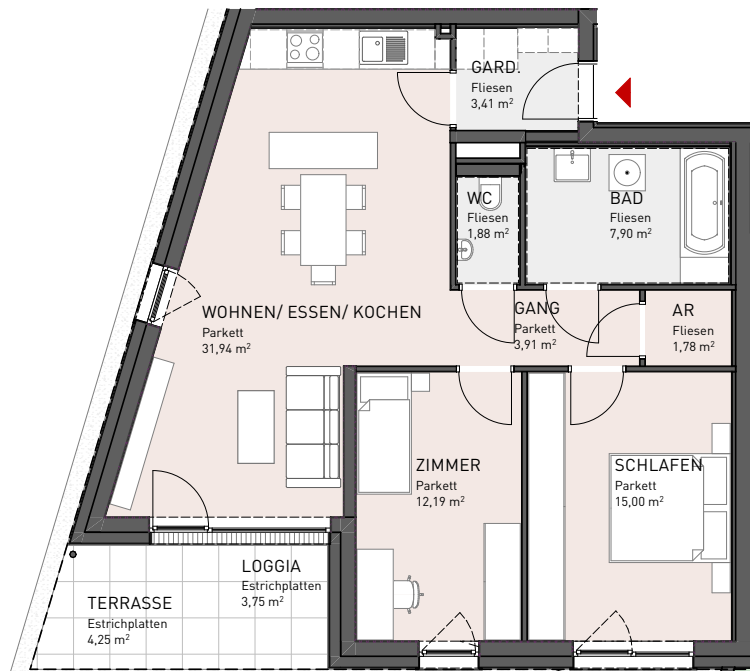
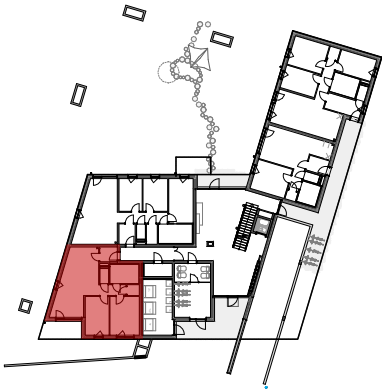
Lageplan 1. OG, 2. OG, 3. OG





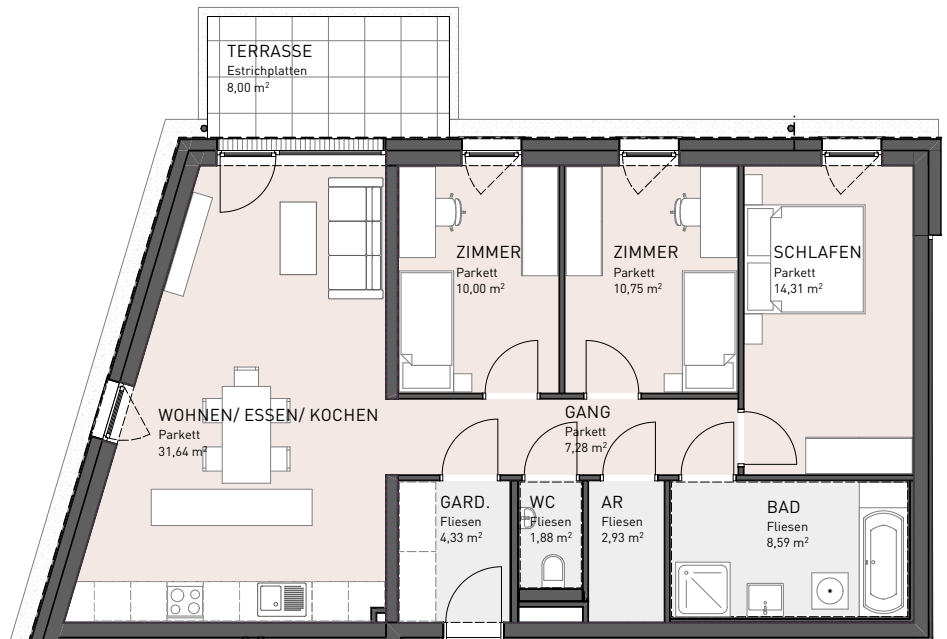
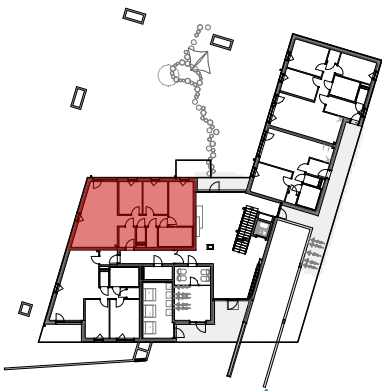
## TOP 01 EG

Wohnfläche 78,01 m<sup>2</sup>  
Terrasse/ Loggia 8,00 m<sup>2</sup>



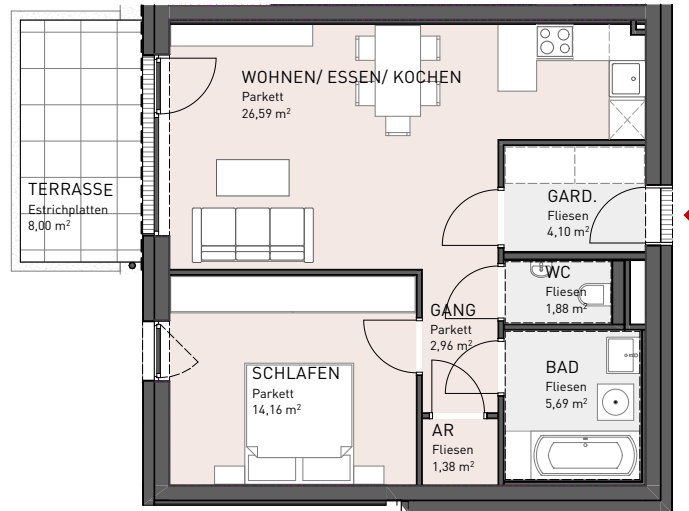
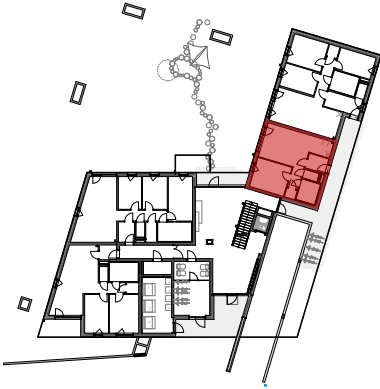
## TOP 02 EG

Wohnfläche 91,71 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,00 m<sup>2</sup>



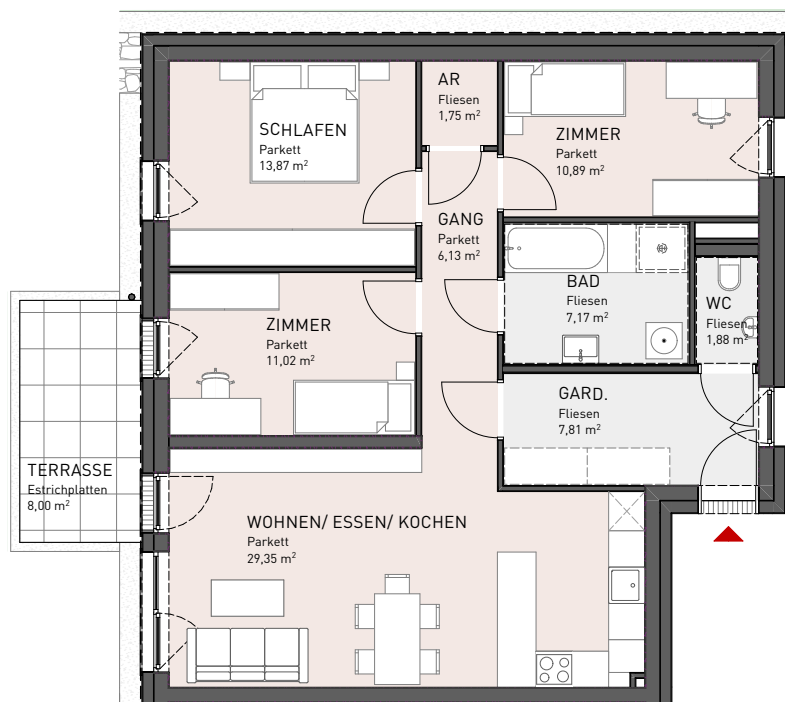
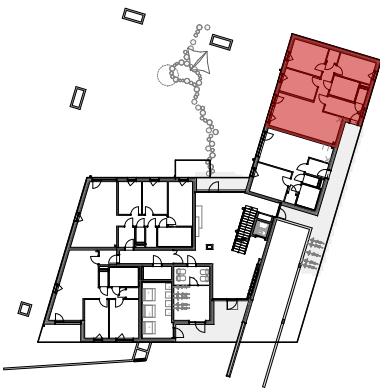
## TOP 03 EG

Wohnfläche 56,76 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,00 m<sup>2</sup>



## TOP 04 EG

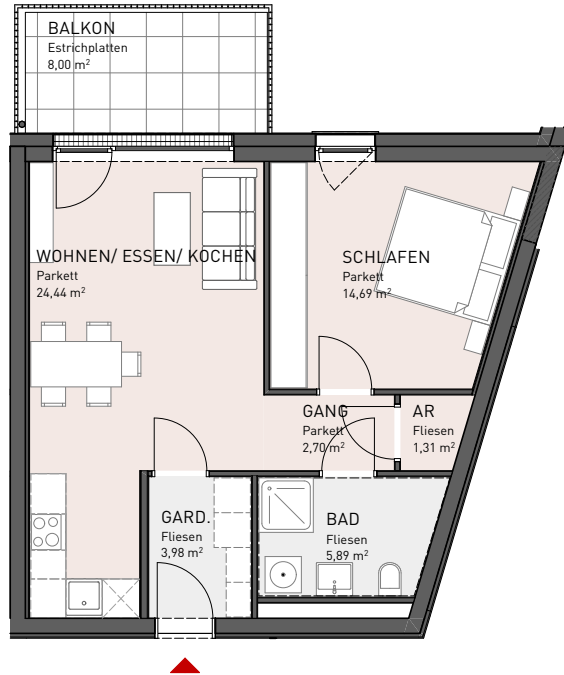
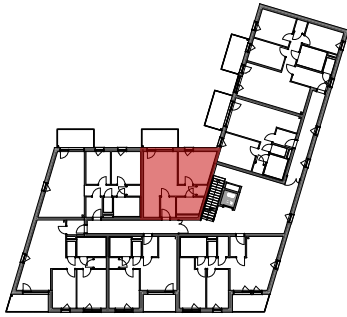
Wohnfläche 89,87 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,00 m<sup>2</sup>





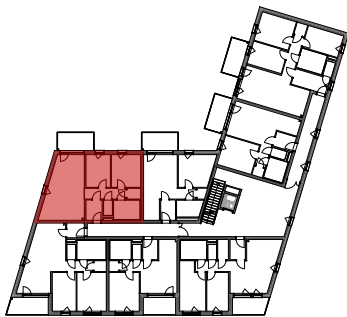
## TOP 05 1.OG, TOP 12 2.OG, TOP 19 3.OG

Wohnfläche 53,01 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,00 m<sup>2</sup>



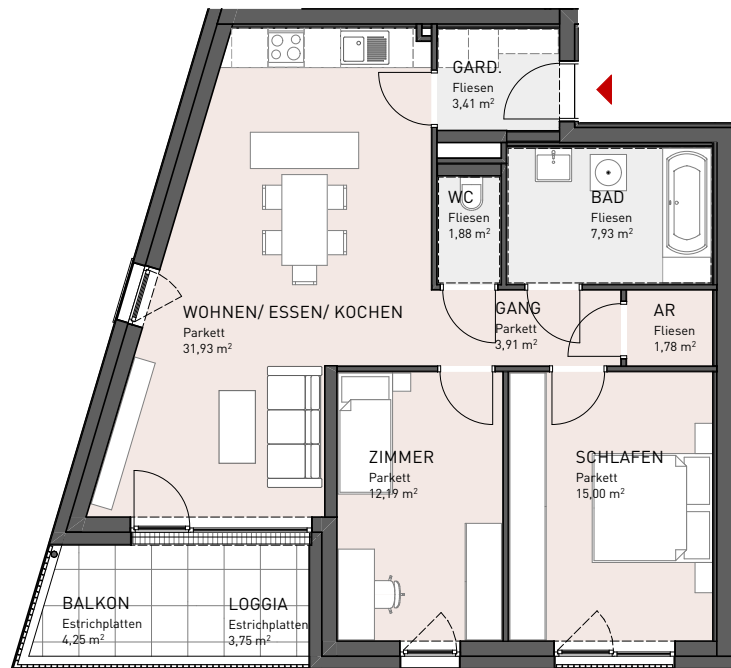
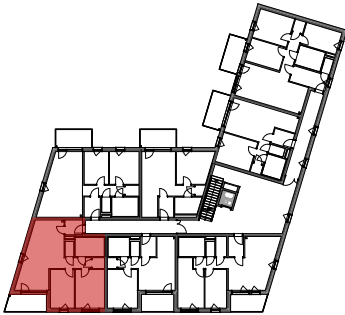
## TOP 06 1.OG

Wohnfläche 75,95 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,00 m<sup>2</sup>



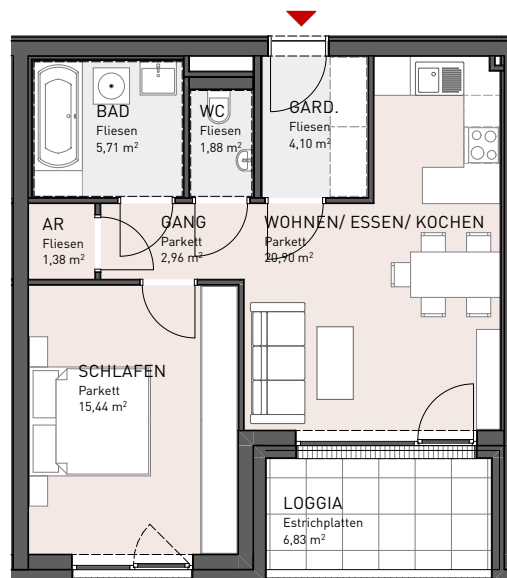
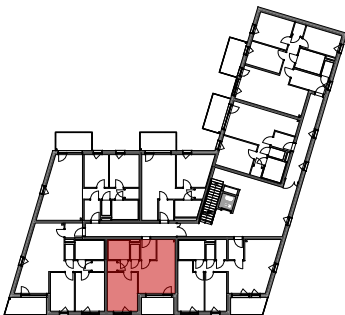
## TOP 07 1.OG, TOP 21 3.OG

Wohnfläche 78,03 m<sup>2</sup>  
 Loggia/Balkon 8,00 m<sup>2</sup>



## TOP 08 1.OG, TOP 15 2.OG

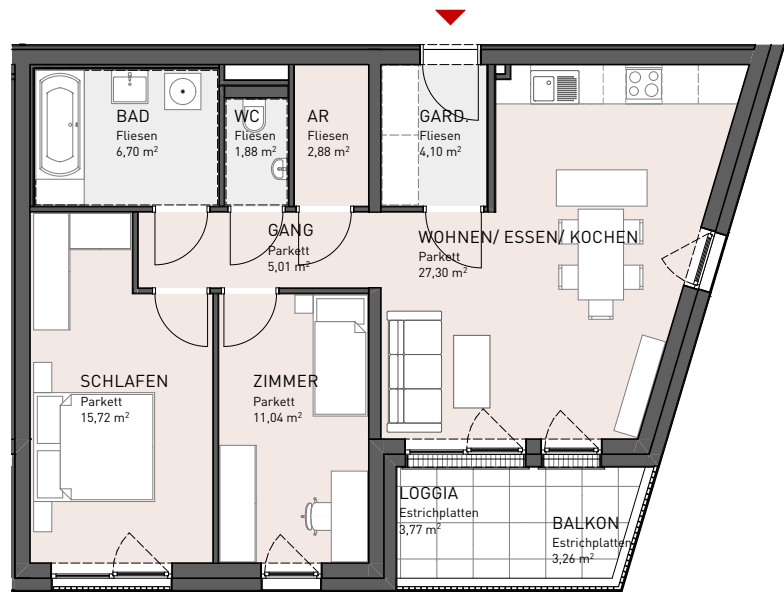
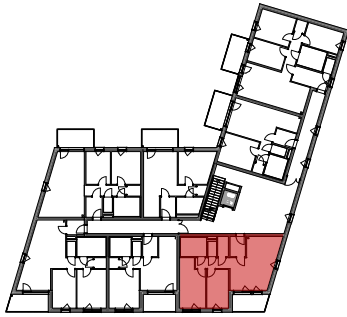
Wohnfläche 52,37 m<sup>2</sup>  
 Loggia 6,83 m<sup>2</sup>





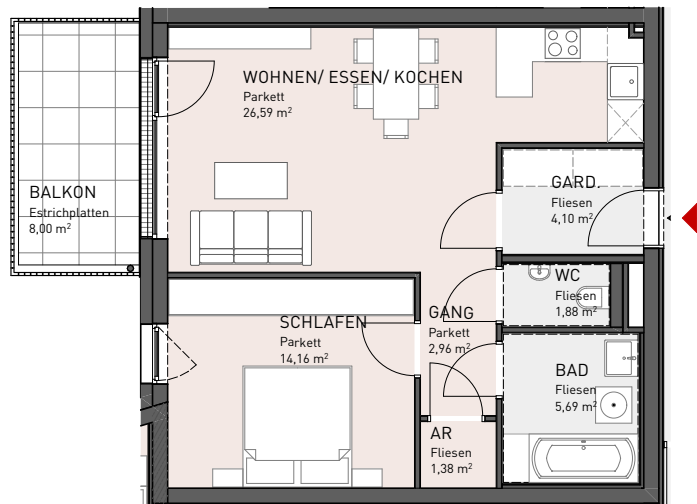
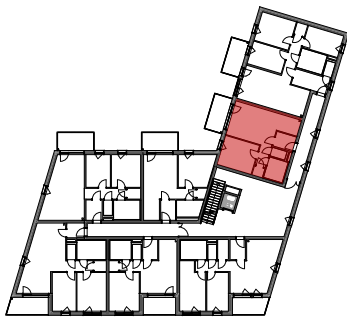
## TOP 09 1.OG, TOP 23 3.OG

Wohnfläche 74,63 m<sup>2</sup>  
Loggia/Balkon 7,03 m<sup>2</sup>



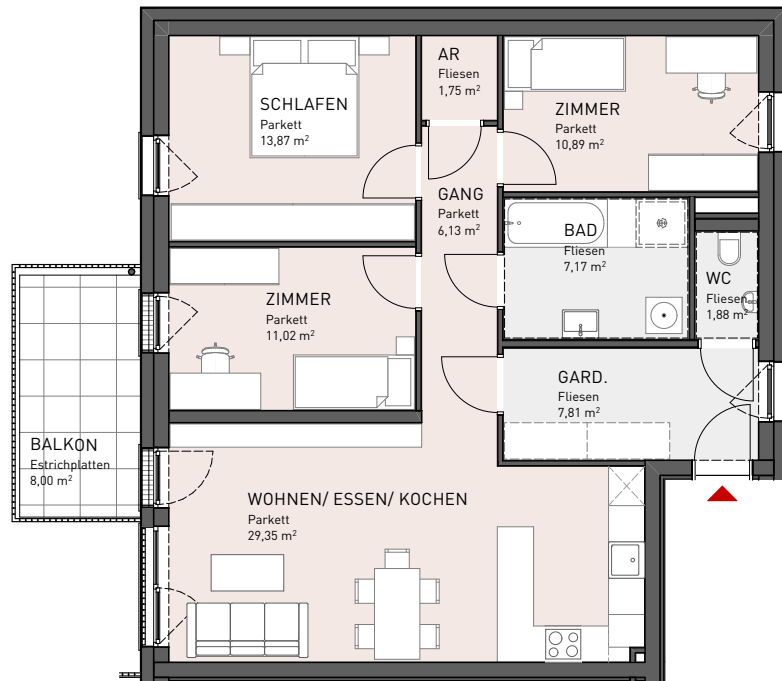
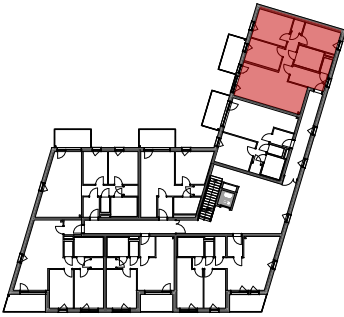
## TOP 10 1.OG, TOP 17 2.OG, TOP 24 3.OG

Wohnfläche 56,76 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,00 m<sup>2</sup>



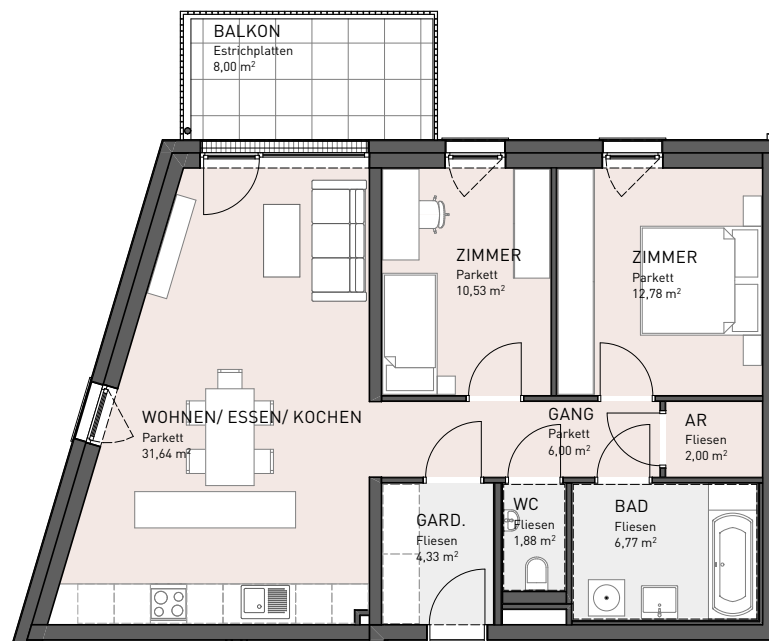
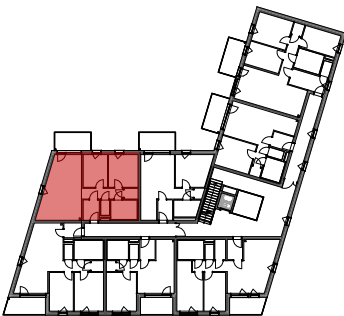
## TOP 11 1.OG, TOP 18 2.OG, Top 25 3. OG

Wohnfläche 89,87 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,00 m<sup>2</sup>



## TOP 13 2.OG, TOP 20 3.OG

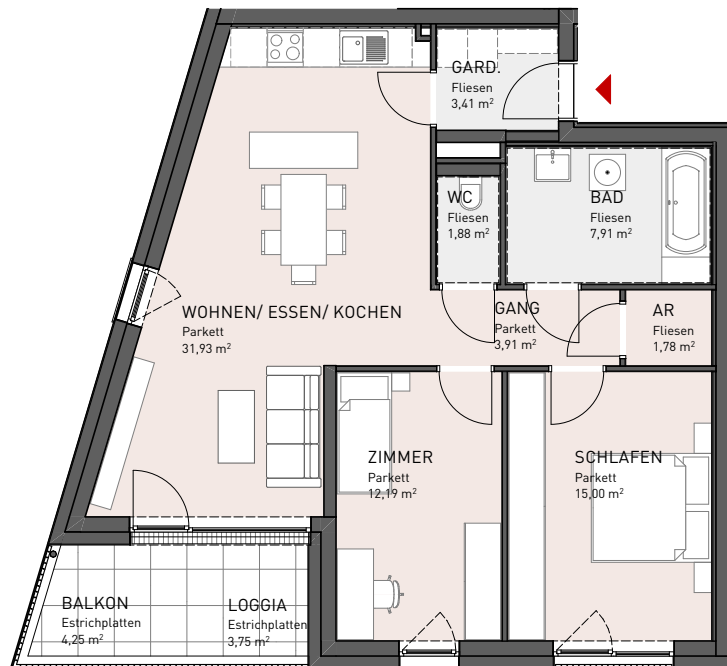
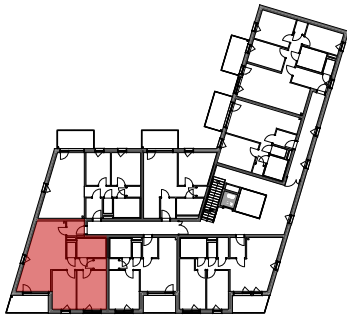
Wohnfläche 75,93 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,00 m<sup>2</sup>





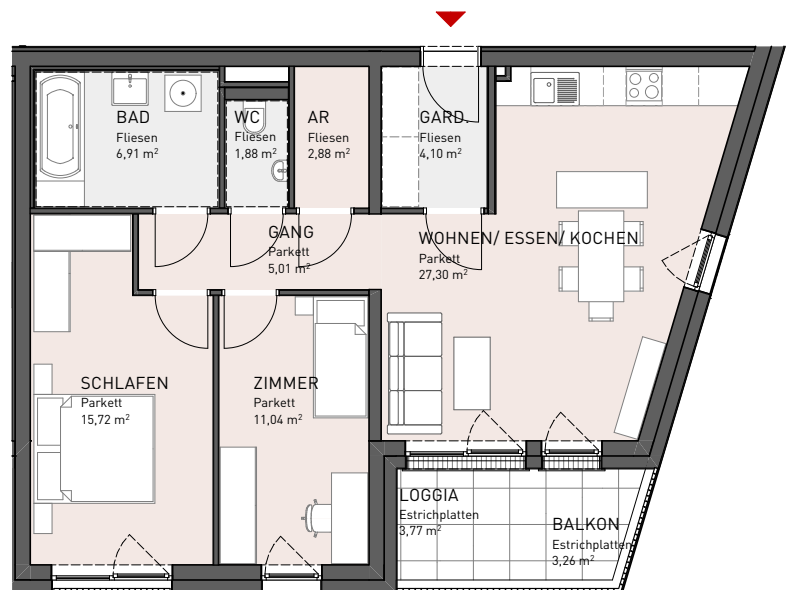
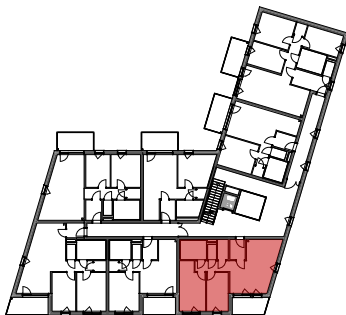
## TOP 14 2.OG

Wohnfläche 78,01 m<sup>2</sup>  
Loggia/Balkon 8,00 m<sup>2</sup>



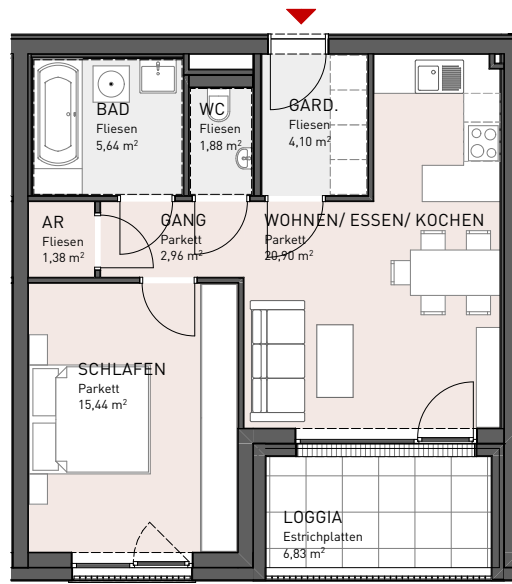
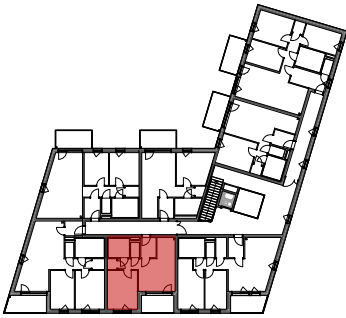
## TOP 16 2.OG

Wohnfläche 74,84 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,03 m<sup>2</sup>



# TOP 22 3.0G

Wohnfläche 52,30 m<sup>2</sup>  
Loggia 6,83 m<sup>2</sup>



# Kalkulation

## Vöcklabruck, Dürnauer Straße 70

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
EG	1	78,01	3,75	4,25	81,76	719,00	144,00	65,00	928,00	109,01	<b>1.037,01</b>	4.294,30	2.264,70
	2	91,71		8,00	91,71	795,00	162,00	76,00	1.033,00	120,68	<b>1.153,68</b>	4.816,90	2.540,30
	3	56,76		8,00	56,76	527,00	100,00	47,00	674,00	81,65	<b>755,65</b>	2.981,20	1.572,20
	4	89,87		8,00	89,87	781,00	159,00	75,00	1.015,00	118,77	<b>1.133,77</b>	4.720,30	2.489,30
1. OG	5	53,01		8,00	53,01	498,00	94,00	44,00	636,00	77,52	<b>713,52</b>	2.784,30	1.468,30
	6	75,95		8,00	75,95	674,00	134,00	63,00	871,00	103,07	<b>974,07</b>	3.989,20	2.103,80
	7	78,03	3,75	4,25	81,78	719,00	144,00	65,00	928,00	109,01	<b>1.037,01</b>	4.295,40	2.265,30
	8	52,37	6,83		59,20	546,00	105,00	44,00	695,00	83,46	<b>778,46</b>	3.109,40	1.639,80
	9	74,63	3,77	3,26	78,40	693,00	138,00	62,00	893,00	105,19	<b>998,19</b>	4.117,90	2.171,60
	10	56,76		8,00	56,76	527,00	100,00	47,00	674,00	81,65	<b>755,65</b>	2.981,20	1.572,20
	11	89,87		8,00	89,87	781,00	159,00	75,00	1.015,00	118,77	<b>1.133,77</b>	4.720,30	2.489,30
	12	53,01		8,00	53,01	498,00	94,00	44,00	636,00	77,52	<b>713,52</b>	2.784,30	1.468,30
	13	75,93		8,00	75,93	674,00	134,00	63,00	871,00	103,07	<b>974,07</b>	3.988,10	2.103,20
	14	78,01	3,75	4,25	81,76	719,00	144,00	65,00	928,00	109,01	<b>1.037,01</b>	4.294,30	2.264,70
2. OG	15	52,37	6,83		59,20	546,00	105,00	44,00	695,00	83,46	<b>778,46</b>	3.109,40	1.639,80
	16	74,84	3,77	3,26	78,61	695,00	139,00	62,00	896,00	105,49	<b>1.001,49</b>	4.128,90	2.177,50
	17	56,76		8,00	56,76	527,00	100,00	47,00	674,00	81,65	<b>755,65</b>	2.981,20	1.572,20
	18	89,87		8,00	89,87	781,00	159,00	75,00	1.015,00	118,77	<b>1.133,77</b>	4.720,30	2.489,30
	19	53,01		8,00	53,01	498,00	94,00	44,00	636,00	77,52	<b>713,52</b>	2.784,30	1.468,30
	20	75,93		8,00	75,93	674,00	134,00	63,00	871,00	103,07	<b>974,07</b>	3.988,10	2.103,20
	21	78,03	3,75	4,25	81,78	719,00	144,00	65,00	928,00	109,01	<b>1.037,01</b>	4.295,40	2.265,30
	22	52,30	6,83		59,13	545,00	104,00	44,00	693,00	83,26	<b>776,26</b>	3.105,70	1.637,90
	23	74,63	3,77	3,26	78,40	693,00	138,00	62,00	893,00	105,19	<b>998,19</b>	4.117,90	2.171,60
	24	56,76		8,00	56,76	527,00	100,00	47,00	674,00	81,65	<b>755,65</b>	2.981,20	1.572,20
3. OG	25	89,87		8,00	89,87	781,00	159,00	75,00	1.015,00	118,77	<b>1.133,77</b>	4.720,50	2.489,70

In Kooperation mit ...



Je Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert und verpflichtend anzumieten.

\*) m² laut Polierplanung Stand Oktober 2024, Änderungen möglich

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, von Land OÖ Förderungsdarlehen laut Einreichung: Laufzeit 45 Jahre, 48 % 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

Oö. Landesbank AG Hypo - Fixverzinsung; 30 % 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 12. Dezember 2024



# 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 Stahlbetonwände, einseitig mit Vorsatzschale verputzt
- Zwischenwände in Trockenbau
- Stiegenläufe massiv in Stahlbeton, Oberbelag aus keramischen Fliesen
- Oberste Decke als Stahlbetonmassivdecke, hochwärmegeämmt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, bekies

## Technik:

- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Netz der Fernwärme
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung, im Bad zusätzlicher Badezimmerheizkörper (Handtuchrockner)
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen
- Barrierefreie Aufzugsanlage im Haus über alle Geschoße

## Ausstattung:

- Schall- und wärmegeämmt Wohnungeingangstür, 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. 1,20 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
- Wasch- und Trockenraum, Technikräume
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenabstellplätze

## Außenanlagen:

- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien/Balkonen
- Garten begrünt mit niedriger Bepflanzung
- Kinderspielplatz
- Gehwege asphaltiert oder gepflastert
- Mülltonnenabstellplatz überdacht
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im EG
- Besucherparkplätze im Freien – siehe Lageplan

Änderungen vorbehalten

## Das zeichnet uns aus ...

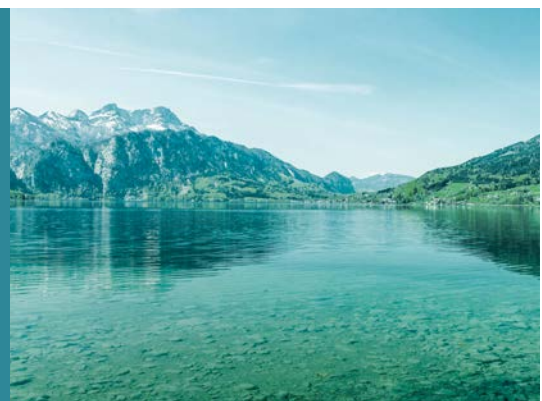
- 1.** Ganzheitliches Immobilienmanagement
- 2.** Sicherheit des Kapitals durch die Gemeinnützigkeit
- 3.** Langfristige Sicherung von Wert und Ertrag der Immobilien
- 4.** Jährliche Prüfung des Unternehmens durch den Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
- 5.** Reaktionsgarantie auf gesetzliche und 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](mailto:office@gsg-wohnen.at)  
Internet: [www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)

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



[www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

