



Rottenmanner
Wohnen & mehr

PERSÖNLICH · SOZIAL · ERFAHREN
—
wir
errichten
—
ENGAGIERT · INNOVATIV ·

GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

IN ST. GEORGEN AM KREISCHBERG

Kreischbergstraße 27b, c



7 Mietwohnungen inkl.
7 überdachter Autoabstellplätze



Die Erstellung dieser Unterlagen erfolgt zum Zeitpunkt der Planung **im Oktober 2025** zum letztgültigen Stand.

Vorbehaltlich Druckfehler, Änderungen und Irrtümer.

Alle Angaben in Euro.

Voraussetzung für die Vergabe einer Wohnung ist die verbindliche Anmeldung via unterfertigten Anmeldeschein.

**Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft
gemeinnützige eGen m. b. H.**

Westrandsiedlung 312 | 8786 Rottenmann | Österreich

T: 03614 / 2445 | E: office@rottenmanner.at | www.rottenmanner.at

Landesgericht Leoben | FN 76212b

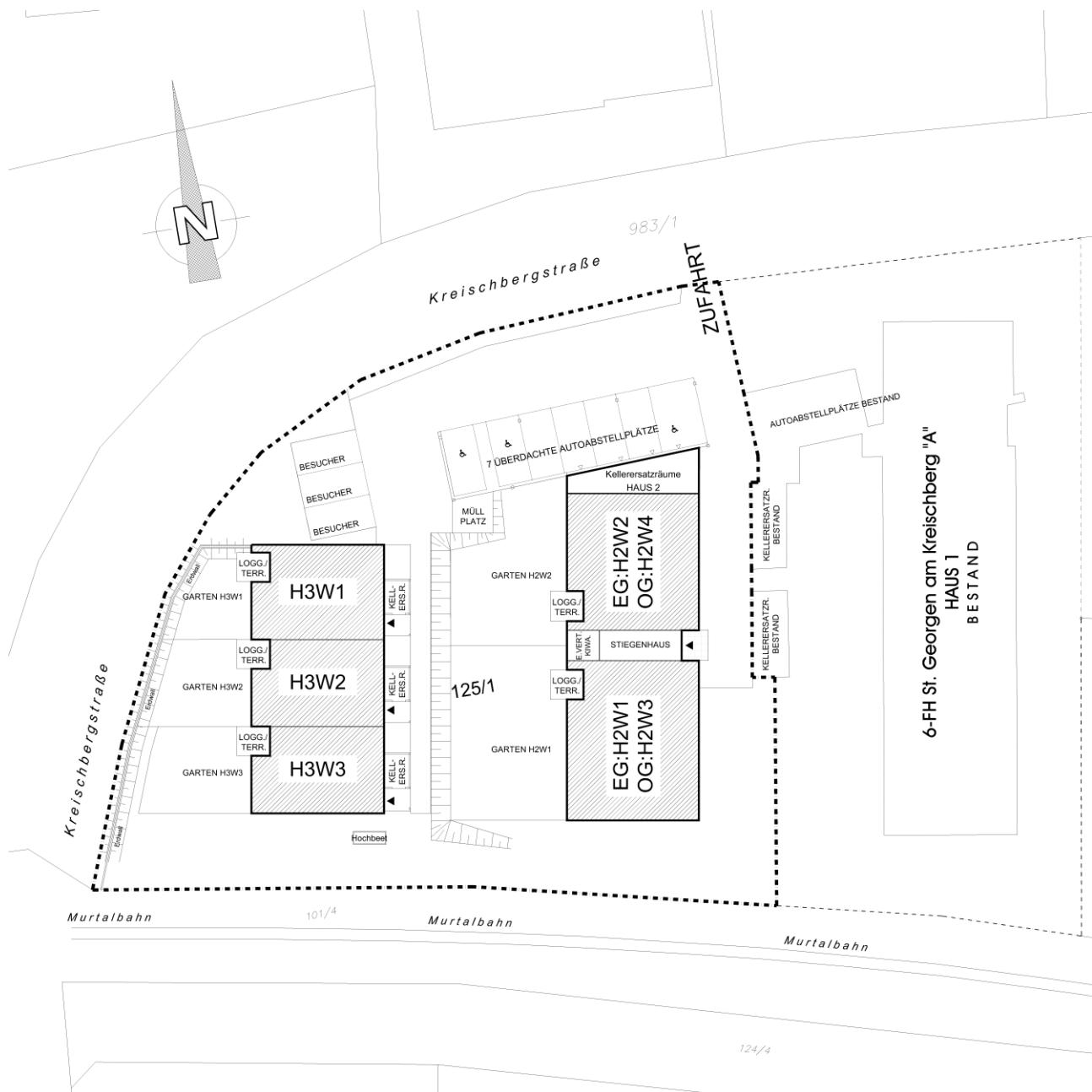


Inhaltsverzeichnis

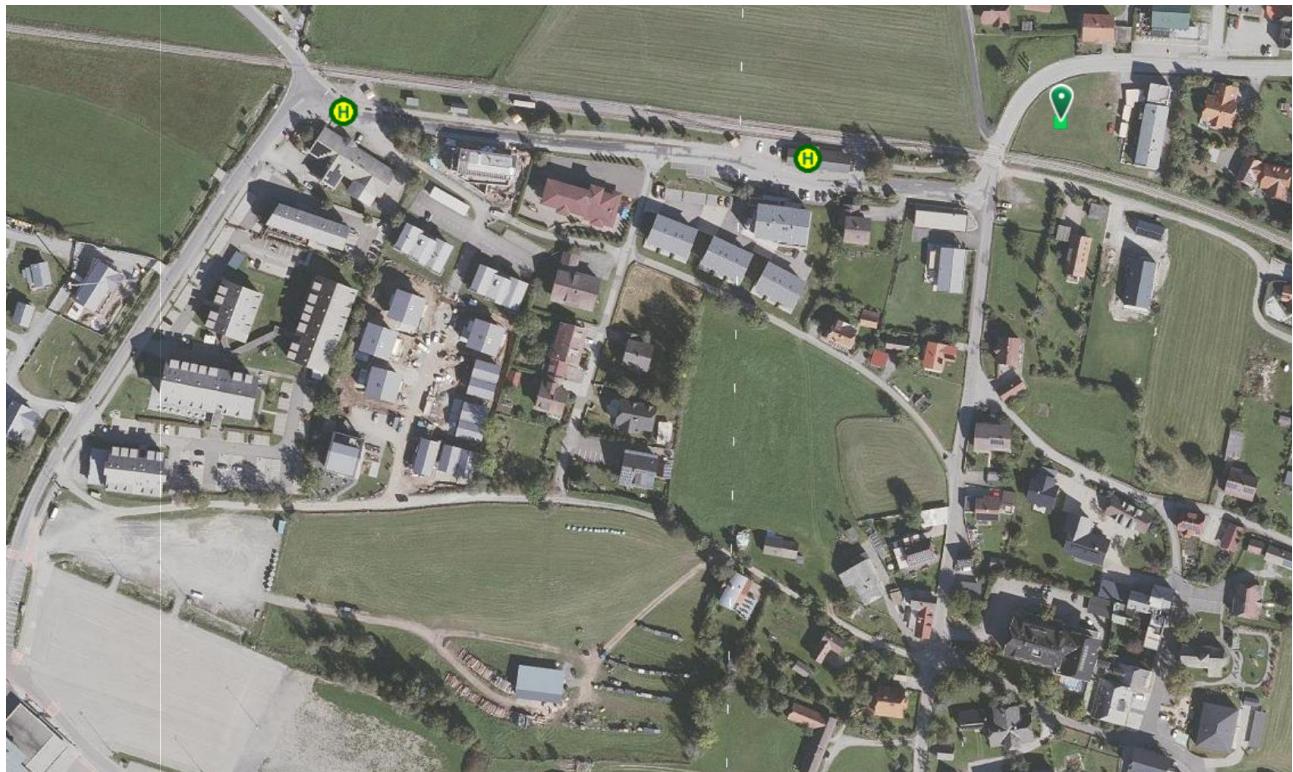
<i>Lageplan: Übersicht</i>	5
<i>Lageplan: Digitaler Atlas</i>	6
<i>Ansichten Wohnhaus</i>	7
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	8
<i>Allgemeines</i>	8
<i>Erdgeschosswohnungen mit Garten</i>	9
<i>Preisgrundlage</i>	9
<i>Kostenaufteilung</i>	9
<i>Finanzierungsbeitrag</i>	10
<i>Finanzierung der Wohnungen</i>	10
<i>Wohnungsunterstützung</i>	10
<i>Wohnungsaufwand / Annuität</i>	11
<i>Finanzierung der überdachten Autoabstellplätze</i>	11
<i>Was wird gefördert?</i>	11
<i>Förderungsvoraussetzungen</i>	11
<i>Vermeidung von Wohnungstourismus</i>	13
<i>Nutzungsberechtigte(r)</i>	14
<i>Mitgliedschaft</i>	14
<i>Fertigstellung</i>	14
<i>Anmeldungen und Anmeldeschluss</i>	14
<i>Auskünfte</i>	15
ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNG	16
<i>Einbaumöbel an Außenwänden</i>	22
<i>Terrassen und Balkone</i>	22
<i>Küchenblock (optional)</i>	22
<i>Leitlinien zum richtigen Lüften und Heizen</i>	23

NUTZFLÄCHEN GRUNDRIFFE KOSTEN FINANZIERUNG.....	27
Wohnung Nr. H2W1	28
Wohnung Nr. H2W2	30
Wohnung Nr. H2W3	32
Wohnung Nr. H2W4	34
Wohnung Nr. H3W1	36
Wohnung Nr. H3W2	38
Wohnung Nr. H3W3	40
Kosten: Autoabstellplatz überdacht Haus 2	42
Kosten: Autoabstellplatz überdacht Haus 3	43

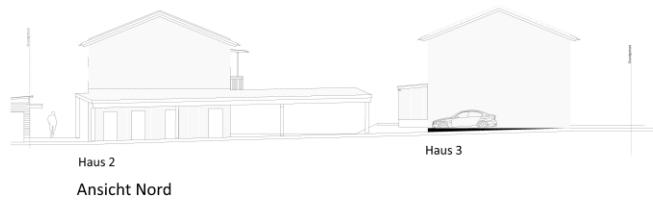
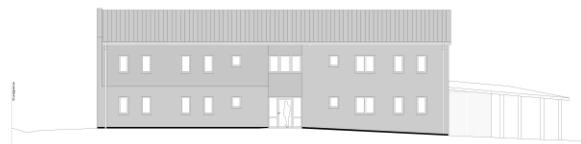
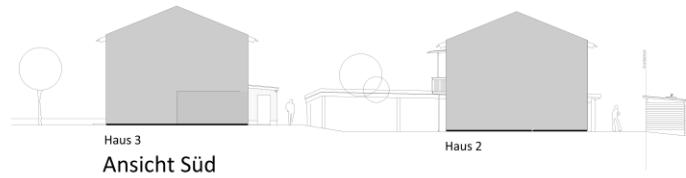
Lageplan: Übersicht



Lageplan: Digitaler Atlas



Ansichten Wohnhaus



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Allgemeines

Unsere Genossenschaft errichtet westlich eines allgemeinen Wohngebietes von St. Georgen am Kreischberg ein Wohnhaus mit insgesamt sieben Mietwohnungen. Dieser Wohnbau wird auf insgesamt zwei Häuser aufgeteilt und ist bereits der zweite und auch letzte Bauabschnitt auf diesem Areal. Mit einer Bauzeit von 17 Monaten ist die Fertigstellung für den Winter 2026 geplant.

Der spezifische Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima) liegt bei Haus 2 bei 37,90 kWh/m²/Jahr und bei Haus 3 bei 34,10 kWh/m²/Jahr. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor liegt bei Haus 2 bei 0,69 und bei Haus 3 bei 0,73.

Die Zufahrt erfolgt über die Kreischbergstraße (= öffentliches Gut) und dient den Bewohnerinnen und Bewohnern beider Bauabschnitte zur gemeinsamen Nutzung.

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle sowie zum nächsten Bahnhof (Schmalspurbahn) beträgt ca. 100 m. Die Talstation des Skigebiets Kreischberg befindet sich in der Nähe.

Die Wohnhausanlage ist nicht unterkellert und besteht aus insgesamt sieben Wohnungen (davon drei Maisonettewohnungen). Die den Wohnungen zugeteilten Kellerersatzräume sind bei den Häusern angebaut. Die Kellerersatzräume der Maisonettewohnungen dienen auch als Kinderwagenabstellraum. Der Kinderwagenabstellraum für Haus 2 befindet sich im Erdgeschoss.

Jeder Wohnung ist ein überdachter Autoabstellplatz zugeordnet, die Kosten hierfür sind am Ende des Prospektes ersichtlich. Diese Autoabstellplätze befinden sich im Zufahrtsbereich zu den Häusern. Weiters sind drei Besucherparkplätze vorgesehen, welche sich westlich von Haus 3 am Ende der Zufahrt befinden.

Ein Müllplatz befindet sich im Bereich der überdachten Autoabstellplätze.

Das Wohnhaus wird mit Fernwärme (Biomasse) ausgestattet. Der E-Technikraum befindet sich im Erdgeschoss von Haus 2, der Fernwärmeübernahmeraum befindet sich im Erdgeschoss von Haus 1 des ersten Bauabschnittes. Die Heizungsanlage dient den Bewohnern der gesamten Wohnhausanlage zur gemeinsamen Nutzung.

Die Gehwege sind asphaltiert. Die Wohnhausanlage befindet sich in der gelben Gefahrenzone (Lorenzerbach).

Die Gestaltung der Außenanlagen ist dem Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Wohnungsprospektes.

Die Nutzung der vorgenannten gemeinsamen Anlagen wird mittels Dienstbarkeit geregelt.

Die Perspektive der Wohnanlage auf der 1. Seite dient nur der besseren Veranschaulichung der Wohnanlage, gibt jedoch nicht den Leistungsgegenstand wieder. Diesbezüglich wird auf die allgemeine Baubeschreibung in diesem Prospekt verwiesen.

Erdgeschosswohnungen mit Garten

Jede Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Garten, der individuell gestaltet werden kann – sei es als Blumen- oder Gemüsegarten oder einfach als Rasenfläche, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten. Die Gärten sind durch Hecken voneinander abgegrenzt.

Die Hausgärten bestehen aus ebenen Flächen, teilweise ergänzt durch eine vorhandene Böschung. In allen Hausgärten sind Regen- bzw. Schmutzwasserschächte sowie Dachablaufschächte möglich.

Die Errichtung von Bauwerken ist nicht gestattet. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, dass andere Wohnungen nicht beeinträchtigt werden.

Die jeweilige Gartengröße ist der Wohnungsbeschreibung zu entnehmen. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um vorläufige Flächenangaben handelt, die sich noch geringfügig ändern können.

Preisgrundlage

Den in diesem Prospekt angegebenen monatlichen Zahlungen liegen die aufgrund der erforderlichen Ausschreibung ermittelten Baukosten und damit die derzeit gültigen Preise zugrunde. Diese Kosten können durch Lohn- und Materialpreisänderungen, Änderung der Zinssatzkonditionen, sonstige unvorhergesehene Ereignisse beim Baugeschehen usw., eine Berichtigung erfahren. Nach Fertigstellung und Abrechnung des Wohnhauses erhalten alle Nutzungsberechtigten eine Schlussabrechnung, aus der der tatsächliche Bauaufwand und die dazugehörende Finanzierung ersichtlich sind. Auf Grund dieser tatsächlich anfallenden Kosten werden die monatlichen Zahlungen endgültig festgelegt.

Kostenaufteilung

Die Berechnung der monatlichen Zahlung erfolgt in Bezug auf die Wohnungen nach § 14 Wohnungsgemeinnützigergesetz, wobei die Aufteilung unter den Wohnungen im Verhältnis der Nutzwerte erfolgt. Für die Autoeinstellplätze wird ein angemessenes Nutzungsentgelt eingehoben. Die Berechnung der monatlichen Zahlung erfolgt sohin gemäß § 13 Abs 5 WGG in Verbindung mit § 14 Abs 8 WGG. Die gesamten Betriebskosten werden auf die Wohnungen und Abstellplätze im Verhältnis der Nutzwerte aufgeteilt, wobei der Verwaltungskostenbeitrag einheitlich für alle Wohnungen und Abstellplätze berechnet wird. Die Heizkosten werden für alle Wohnungen unter Berücksichtigung des Verbrauches im Sinne des Heizkostenabrechnungsgesetzes berechnet.

Die Festsetzung der Nutzwerte erfolgt durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen. Die voraussichtlichen Nutzungsentgelte für die Wohnungen sind in diesem Prospekt entsprechend dem Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen erstellt. Das Sachverständigengutachten basiert - ebenso wie unser Prospekt - auf Rohbauausmaßen.

Finanzierungsbeitrag

Nach Maßgabe des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes ist ein einmaliger, rückzahlbarer Finanzierungsbeitrag zu leisten. Dieser Finanzierungsbeitrag wird nicht verzinst, dadurch kann aber die monatliche Zahlung entsprechend niedriger angesetzt werden. Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Räumung der Wohnung wird der Finanzierungsbeitrag nach Maßgabe des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes zurückbezahlt (1% Abschreibung pro Jahr). Die Siedlungsgenossenschaft ist berechtigt, bei der künftigen Übergabe festgestellte Schäden, allfällige Zahlungsrückstände und Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung, sowie sonstige Schadenersatzansprüche aus diesem rückzuzahlenden Beitrag abzudecken.

Die Zahlung des Finanzierungsbeitrages kann frei gewählt werden. Es ist auch eine Ratenzahlung gemäß den Bestimmungen der Förderungszusicherung möglich. Bei Vertragsunterfertigung (Baubeginn) ist der Finanzierungsbeitrag laut Kostenübersicht bei den einzelnen Wohnungen und des Abstellplatzes zur Zahlung fällig. Bis zwei Monate vor Übergabe der Wohnung und bis zu dem der Übergabe folgenden Monatsletzten dürfen höchstens nur die bei den einzelnen Wohnungen angeführten Beträge eingezahlt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die zu leistende Beträge nicht verzinst, danach müssen allerdings Stundungszinsen verrechnet werden.

Wir bieten Ihnen aber auch die Möglichkeit, den gesamten Finanzierungsbeitrag (maximal € 50.000,--) über ein zuteilungsreifes Darlehen der Raiffeisen-Bausparkasse zu finanzieren. Hierfür kommen geringfügige Spesen, die im Darlehen enthalten sind, jedoch keine Kreditgebühr, zur Anrechnung. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt 21 Jahre.

Voraussetzung für die Gewährung dieses Darlehens ist eine positive Bonitätsprüfung durch diese Bausparkasse. Als Sicherstellung ist lediglich der Finanzierungsbeitrag an die Raiffeisen-Bausparkasse abzutreten.

Finanzierung der Wohnungen

Die Baukosten werden durch ein variabel verzinstes Kapitalmarktdarlehen mit einer aktuellen Laufzeit von 30 Jahren finanziert. Die Annuitäten (Zinsen und Tilgung) dieses wohnbauförderungsfähigen Darlehens werden durch nicht rückzahlbare Förderbeiträge des Landes Steiermark im Rahmen des Wohnbauförderungsprogramms 2022/2023 unterstützt. Diese Förderbeiträge betragen jährlich 3,6 % und werden über eine Laufzeit von 30 Jahren auf das jeweils halbjährlich aushaltende Kapital des geförderten Darlehens berechnet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Wohnungsaufwand bei einer variablen Verzinsung des Kapitalmarktdarlehens aufgrund von Zinsschwankungen halbjährlich ändern kann.

Wohnungsunterstützung

Informationen über die Wohnunterstützung bei Mietwohnungen finden Sie auf dem Sozialserver des Landes Steiermark unter www.soziales.steiermark.at.

Wohnungsaufwand / Annuität

Die Baukosten werden – wie bereits erwähnt – durch ein variabel verzinstes Kapitalmarktdarlehen mit einer aktuellen Laufzeit von 30 Jahren finanziert. Dadurch unterliegt der Wohnungsaufwand Zinssatzschwankungen und kann sich halbjährlich entsprechend ändern.

Zudem wird auf den **Abschnitt „Finanzierung der Wohnungen“** verwiesen: Der nicht rückzahlbare Förderbeitrag (3,6 %) wird vom jeweils halbjährlich fallenden Kapital des vom Land Steiermark geförderten Darlehens berechnet. Dies führt dazu, dass sich die Miete ebenfalls halbjährlich anpasst.

Finanzierung der überdachten Autoabstellplätze

Die Baukosten für die Autoeinstellplätze werden durch ein Kapitalmarktdarlehen mit einer aktuellen Laufzeit von 30 Jahren finanziert. Eine Förderung durch das Land Steiermark ist nicht vorgesehen.

Was wird gefördert?

Das Land Steiermark fördert gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 die Errichtung von Wohnungen (Eigentum, Miete oder Miete mit Kaufoption), sofern diese von einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Gemeinde errichtet werden.

Bitte beachten Sie, dass für den Erwerb oder die Anmietung einer geförderten Wohnung bestimmte Förderkriterien erfüllt sein müssen.

Förderungsvoraussetzungen

Persönliche Voraussetzungen

- Volljährigkeit

Sachliche Voraussetzungen

- Das jährliche Familieneinkommen (NETTO) darf folgende Grenzen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses NICHT überschreiten:

eine Person € 49.600, --

zwei Personen € 74.400, --

für jede weitere, im Haushalt lebende Person werden € 6.570, -- hinzugerechnet. Diese Beträge können entsprechend den Änderungen des von der Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex verändert werden.

- Der Wohnungswerber ist verpflichtet, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedung seines dringenden Wohnbedürfnisses zu verwenden (**Hauptwohnsitz**).

- Der Wohnungswerber ist verpflichtet, seine Rechte an einer bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes Steiermark nur dann zulässig, wenn er die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

Einkommen

Als Einkommen (Familieneinkommen) gilt die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen.

Der Einkommensnachweis hat bei Arbeitnehmern, welche nicht zur Einkommenssteuer veranlagt sind (bei unselbstständiger Arbeit) durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das dem Vertragsabschluss vorangegangene Kalenderjahr nachzuweisen.

Beispiel:

Der Vertragsabschluss für eine geförderte Wohnung erfolgt am 1.3.2025. Der Wohnungswerber hat somit die Lohnsteuerbescheinigung oder den Lohnzettel für das Jahr 2024 vorzulegen.

Bei Personen, die zur Einkommenssteuer veranlagt werden (in der Regel bei selbstständiger Arbeit), hat der Einkommensnachweis mittels Vorlage des Einkommenssteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr.

Die Einkommensermittlung für die in den Fördervoraussetzungen festgelegten Einkommensgrenzen erfolgt gemäß § 2 Z 10 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993.

Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten gemäß § 2 Zif. 9 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993

- 1) der Ehegatte (die Ehegattin) und der eingetragene Partner (die eingetragene Partnerin).
- 2) Verwandte in gerader Linie (insbesondere Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder) einschließlich Adoptivkinder (Wahlkinder) sowie Stiefeltern,
- 3) Geschwister
- 4) Verschwägerte in gerader Linie, das sind Personen, die mit dem Ehegatten in gerader Linie verwandt sind, insbesondere Schwiegereltern und Stiefkinder,
- 5) eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;
- 6) in der Haushaltsgemeinschaft lebende eigene oder adoptierte Kinder einer Person, gemäß lit e und Pflegekinder gemäß dem Stmk. Kinder- und Jugendhilfegesetz;
- 7) Pflegekinder gelten dann als nahestehende Personen, wenn ein längerer etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt.

Für nähere Informationen, insbesondere hinsichtlich der Förderung bei der Hausstandgründung von Jungfamilien und gleichgestellten Personen, besuchen Sie gerne den Wohnbauserver des Landes Steiermark unter www.wohnbau.steiermark.at.

Informationen über die Wohnunterstützung bei Mietwohnungen finden Sie auf dem Sozialserver des Landes Steiermark unter www.sozales.steiermark.at.

Vermeidung von Wohnungstourismus

Weiters hat bei geförderten Wohnungen seit Ende Jänner 2021 eine zusätzliche Prüfung nach Wohnungstourismus zu erfolgen. Unter Wohnungstourismus ist zu verstehen, dass Bewohnerinnen und Bewohner von einer älteren und aufgrund des Rückzahlensystems teureren Wohnung ohne wesentliche Veränderung ihrer persönlichen Lebensumstände in eine neue und zumeist billigere geförderte Mietwohnung übersiedeln. Dies ist somit nicht mehr zulässig mit Ausnahme folgender Fälle:

- Eine Neuvermietung ist im Falle einer beruflichen Veränderung möglich, wobei die zukünftige Wohnung mindestens 25 km von der bisherigen Wohnung entfernt und näher dem neuen Arbeitsplatz zu sein hat.
- Für den Fall, dass seit Bezug der bisherigen Wohnung ein zusätzliches Kind in der bisherigen Wohnung lebt und die zukünftige geförderte Mietwohnung um zumindest ein Zimmer für Wohnzwecke und um mindestens 10 m² größer ist, ist eine Neuvermietung möglich. Dies gilt auch für den Fall, dass seit Bezug der bisherigen Wohnung ein Kind weniger in der bisherigen Wohnung lebt und die zukünftige geförderte Wohnung um mindestens ein Zimmer für Wohnzwecke und um zumindest 10 m² kleiner ist. Diese Regelung gilt auch analog für pflegebedürftige nahestehende Personen.
- Im Fall des Todes des Ehegatten/der Ehegattin ist der Bezug einer anderen geförderten Mietwohnung dann möglich, wenn diese andere Wohnung um mindestens 20 m² kleiner ist.
- Die monatlichen Kosten der derzeitigen geförderten Mietwohnung übersteigen regelmäßig ein Drittel des Familieneinkommens gemäß § 2 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 und jene der neuen Wohnung liegen bei max. 25 % dieses Einkommens und die zukünftige geförderte Wohnung um mindestens ein Zimmer für Wohnzwecke und um zumindest 10 m² kleiner ist.
- Bei nachstehenden Personen ist eine Neuvermietung möglich, sofern die zukünftige Mietwohnung im Gegensatz zur bisherigen Mietwohnung den Kriterien der Barrierefreiheit besser entspricht sowie ein Personenaufzug vorhanden ist:
 - Schwerbehinderte (mindestens 80 % Erwerbsminderung)
 - Familien mit einem schwerbehinderten, im gleichen Haushalt lebenden Familienmitglied
 - Familien mit einem behinderten Kind iSd Familienlastenausgleichsgesetz
 - Menschen mit einer Beeinträchtigung ihrer physischen Funktion gem. § 1a Stmk. Behindertengesetz
- Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnungen, die im Rahmen der Sonderförderung „Sozialmietwohnungen für Jungfamilien“ errichtet wurden.

Bei getrenntlebenden Ehepaaren unter folgenden Bedingungen:

- Bei in Scheidung lebenden Ehepaaren ist zu dokumentieren, dass eine Scheidungsabsicht besteht (z.B. durch Vorlage einer Bestätigung des Gerichtes, dass ein Scheidungsverfahren anhängig ist).
- Bei getrennt lebenden Ehepaaren, die keine (unmittelbare) Scheidungsabsicht haben, ist vom Wohnungswerber bzw. der Wohnungswerberin eidesstattlich zu erklären, dass ihm (ihr) ein Zusammenleben mit dem anderen Ehegatten besonders wegen körperlicher Bedrohung unzumutbar ist oder der getrennte Wohnungsbedarf aus (nachvollziehbaren) wichtigen persönlichen Gründen gerechtfertigt ist.

In beiden Fällen kann die nötige Dokumentation durch Vorlage der Zustimmung des Gerichtes zum abgesonderten Wohnsitz erfolgen.

Diese Regelung ist auch gültig für eingetragene Partnerschaften sowie Personen, die mit der Mieterin bzw. dem Mieter in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben (§ 2 Z.9 e Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993).

Nutzungsberechtigte(r)

Nutzungsberechtigte(r) kann/ können sowohl eine Einzelperson wie auch ein Ehepaar bzw. Lebensgefährten sowie eingetragene Partner werden.

Mitgliedschaft

Da unsere Genossenschaft ausschließlich für Mitglieder tätig ist, ist der Beitritt für Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft erforderlich. Die einmaligen Kosten hierfür betragen € 51,60 (zwei Geschäftsanteile zu je € 21,80 sowie eine Beitragsgebühr von € 8,00).

Fertigstellung

Die Fertigstellung der Wohnungen ist – sofern keine unvorhergesehenen Verzögerungen auftreten – für den **Winter 2026** geplant.

Anmeldungen und Anmeldeschluss

Die Anmeldescheine sind ausschließlich an folgende Anschrift zu senden:

Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m. b. H.
Westrandsiedlung 312, 8786 Rottenmann
daniela.hell@rottenmanner.at

In etwa 14 Tage nach dem Anmeldeschluss wird der Vorstand basierend auf den eingegangenen Anmeldungen und den gesetzlichen Bestimmungen die Wohnungen anbieten.

Im Falle der Annahme des Angebots laden wir Sie nach Baubeginn – spätestens jedoch rechtzeitig – zu einem Informationsgespräch ein. Dabei stellen wir Ihnen alle relevanten Unterlagen, wie Firmenlisten und einen Plan im Maßstab 1:50, zur Verfügung.

Vor Fertigstellung des Wohnhauses erfolgt eine Hausversammlung, in der Sie über wichtige Aspekte der Verwaltung der Wohnanlage, die Hausordnung, die Versicherung und die geltende Gewährleistungsfrist informiert werden. Zudem werden in dieser Versammlung die anfallenden gemeinsamen Aufgaben, wie z.B. Stiegenhaus Reinigung, Rasenmähen und Schneeräumung, festgelegt.

Auskünfte

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Daniela Hell von der Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gerne zur Verfügung.

Sie erreichen sie unter der Telefonnummer **+43 (0)3614 / 2445-980** oder per E-Mail an daniela.hell@rottenmanner.at.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen auch für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung. Sie finden uns in unserem Büro in Rottenmann.

Öffnungszeiten:

- Montag bis Freitag: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
- Dienstag und Donnerstag: 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr

Wir bitten um vorherige Anmeldung.

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG & AUSSTATTUNG

Unsere Immobilien überzeugen durch eine hochwertige Bauweise und eine durchdachte Ausstattung. Von der Auswahl langlebiger Materialien bis hin zu modernen technischen Standards legen wir besonderen Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit. Alle Details zur Ausführung, den verwendeten Produkten sowie zur Ausstattung der Wohn- und Gemeinschaftsbereiche finden Sie in der nachfolgenden Baubeschreibung.

BAUWEISE

Massivbauweise

BAUWERK

Raumhöhe	ca. 2,53m in Aufenthaltsräumen
Fundamente	Stahlbetonfundamente lt. Statik
Wände tragend	Ziegelmauerwerk
Wände nicht tragend	Hohlziegelmauerwerk und Gipskartonständerwände (lt. Plan)
Fußbodenaufbau	Stahlbeton
bei Geschoßdecken	Beschüttung, Trittschallisolierung, Estrich, Bodenbelag (siehe unten)
nicht unterkellert	Feuchtigkeitsisolierung, Dampfsperre, Beschüttung, Wärmedämmung, Trittschallisolierung, Estrich, Bodenbelag (siehe unten)
	Kalkgips/Wohnräume, Abstellraum, WC, Vorräume
Innenputz	Kalkzement/Badezimmer
	Gipskarton-Wandverkleidungen
Außenputz	Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz mit Endbeschichtung), Reibputz
Außenwandverkleidung	keine Außenwandverkleidung
Dach	Satteldach
Dacheindeckung	Betonsteindeckung
Entwässerung	Dachentwässerung über Dachabläufe in Sickerschächte
	Balkone frei abtropfend
Stiegenhaus	geschlossen
	Stahlbeton-Laufplatten, elastisch schallentkoppelt gelagert jeweils mit Schmutzabstreifmöglichkeiten
Balkongeländer	Stahlkonstruktion mit Flachstahl und Rundstahl feuerverzinkt mit Rundstäben
Heizanlage	Zentralheizanlage Fernwärme
Elektroinstallation	lt. den einschlägigen Vorschriften (siehe unten)

Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung	örtliche Wasserversorgung
Stromversorgung	Energie Steiermark / Photovoltaikanlage: siehe dazu Beschreibung Photovoltaikanlage und die Beilage "Rottenmanner Photovoltaik-Strom"
Schmutzwasser	örtlicher Kanal
Oberflächenwässer	Sickerschächte auf eigenem Grundstück
Abfall / Müll / Biomüll	örtliche Entsorgungsbetriebe

AUSSTATTUNG DER ALLGEMEINRÄUME

Stiegenhaus + Erschließung des Gebäudes

Wände	geweißigt raumhoch
Decke	geweißigt
Fußbodenbelag	Feinsteinzeug
Einrichtung	Brieffachanlage, schwarzes Brett
Elektroinstallation	Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung Leuchttaster mit Treppenhausautomat, gesteuert für das gesamte Stiegenhaus
Geländer	Stahlkonstruktion aus Flach- und Rundstahl, farbig beschichtet Füllung mit Rundstäben
Lüftung	Fenster mit Drehkippschaltern
Brandrauchentlüftung	keine Brandrauchentlüftung

Müllplatz

Wände	nicht geweißigt
Decke	nicht überdacht
Fußbodenbelag	Asphalt
Elektroinstallation	Leuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung
Lüftung	natürliche Zu- und Abluft

Kellerersatzräume

Wände	Holzriegelkonstruktion
Decke	Blecheindeckung
Fußbodenbelag	Beton geglättet
Elektroinstallation	Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung
Lüftung	Türen ins Freie

Technikraum Haus 2

Wände	geweißigt
Decke	geweißigt
Fußbodenbelag	Beton geglättet
Elektroinstallation	Deckenleuchten für eine gleichmäßige und blendfreie Ausleuchtung
Lüftung	natürliche Zu- und Abluft

AUSSENANLAGEN

Zufahrten und Zugänge	gemäß baubehördlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen
Beleuchtung	Pollerleuchten

Gehsteige, Wege, Straßen und Abstellplätze

Zufahrtsstraße, Erschließung	Asphalt
Gehsteig / Gehweg	Asphalt
Traufenbereich	Traufenschotter mit Betonbrett
Bepflanzung	Blütensträucher im Allgemeinbereich
Einfriedung (Zäune)	westlich der Maisonettewohnungen mittels Maschendrahtzaun auf Erdwall
Wasseranschlüsse (Garten)	im Allgemeinbereich, ohne extra Wassersubzähler

AUTOABSTELLPLÄTZE, PARKIERUNG

Carports (zugeordnete Parkplätze)

Wände, Decke	Holzkonstruktion mit Metalldacheindeckung
Boden	Asphalt mit Bodenmarkierung und Nummerierung

Autoabstellplätze im Freien (Besucherparkplätze)

Boden	Asphalt mit Bodenmarkierung
--------------	-----------------------------

E-Mobilität und Lastmanagement

Ladeinfrastruktur

Für alle Abstellplätze wird eine Leerverrohrung inkl. Platzreserven für Stromzähler und Stromverteilung zur nachträglichen Ausstattung mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge vorbereitet. Ladepunkte (Wallboxen, etc.) und ev. erforderliche zusätzliche Leistungen sind durch die Nutzerin - nach erfolgter Abstimmung mit dem Energieversorger / Betreiber Lastmanagementsystem - selbst bei einem Fachbetrieb zu baufragen. Sämtliche mit der Installation und dem Betrieb in Verbindung stehende notwendige Vorgänge liegen nicht in der Verantwortung der Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft eGen.m.b.H..

Lastmanagement

Zum Anschluss und Betrieb von E-Ladestationen für Elektro-KFZ wird ein Lastmanagementsystem (Betrieb durch Dritte - ENIO GmbH) vorbereitet. Zur Teilnahme am Lastmanagementsystem ist seitens Nutzerin eine Anmeldung beim Betreiber selbstständig vorzunehmen.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

optionale Küchenblöcke

Die Ausstattung beinhaltet folgende Geräte:

- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Herd (Backofen mit Ceranfeld)
- Küchenpüle mit Armatur
- Dunstabzugshaube mit Umluft (in Abhängigkeit von einer natürlichen Lüftungsmöglichkeit)

Oberflächen - Wände und Böden

Fußböden

Laminat	Wohnküchen, Zimmer, Flur und Abstellraum
Fliesen	Badezimmer, WC und Vorraum
Betonplatten	Terrasse
Holzdielen	Balkone Haus 2
Beton geglättet	Kellerersatzräume

Wände

Innenputz bzw. Gipskarton	Silikatfarbe weiß
Badezimmer auf Balkon	Fliesen bis h=2,00m - Restfläche mit wischbeständiger Innendispersion Reibputz, Stahlgeländer
Kellerersatzräume	Holzriegelwandkonstruktion

Decken

im Wohnungsinneren	Deckenuntersichten mit Spachtelung und Silikatfarbe weiß
Balkon	Holzkonstruktion mit Glaseindeckung Haus 2

Innentreppen

Maisonettenwohnungen Haus 3

- gewendelter Lauf aus Stahlbeton,
- Stahlbeton mit Fliesenbelag
- Handlauf einseitig

Der Kellerersatzraum ist in seiner Ausführung nur für eine Kellernutzung ausgelegt. Es ist daher nicht ratsam, feuchtigkeitsempfindliche Güter im Kellerersatzraum zu lagern.

Türen und Fenster

Innentüren

- weiß furniert mit Holzzarge
- eine Holztür mit Glasausschnitt je Wohnung

Fenster, Balkon- und Terrassentüren

- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung in Farbe weiß wärmedämmend, schallisoliert

Dreh- und Drehkipflügel und Fixelemente.

Innen- bzw. Außenjalousien nur bei Fenstern lt. Kennzeichnung im Grundriss!

Fensterbänke

- innen aus Kunststoff
- außen in Aluminium (z. B.: BUG)

Wohnungseingangstüre Haus 2

Vollbautüre mit Mauerwerksumfassungszargen, Klimaklasse III, Farbe weiß

Wohnungseingangstüre Haus 3

Vollbautüre mit Massivholzstock, Klimaklasse A+B+C , Farbe weiß

Hauseingangstüre Haus 2

- Aluminiumtüre
- selbstschließend, elektr. Türöffner, Isolierverglasung, Sicherheitssperre

Schließanlage, Schlüssel

Zentralschließanlage

- drei Wohnungsschlüssel je Wohnung für...
- ...Hauseingang, Wohnung, allgemeine Kellerersatzräume, Brieffachanlage

Elektroinstallation

Die seitens Energieversorger standardmäßig zur Verfügung gestellte Anschlussleistung (Netzbereitstellung) pro Wohneinheit beträgt 4 kW.

Wohnzimmer	ein Deckenleuchtenauslass über Aus- bzw. Wechselschalter mit Fassung und Energiesparlampe drei Schukosteckdosen eine dreifach Schukosteckdose, eine Antennensteckdose ein Telefonauslass (bezogen, ohne Telefonsteckdose) samt Schukosteckdose eine Multimediadose
Küche	ein Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe ein Wandauslass bei Abwäsche für Arbeitsplatzbeleuchtung über Ausschalter drei Schukosteckdosen (Kühlschrank, Dunstabzug, Arbeitssteckdose) eine dreifach Schukosteckdose über der Arbeitsfläche eine Schukosteckdose für Geschirrspüler (eigener Stromkreis)
E-Herd Kleinspeicher (falls vorhanden)	ein E-Herd-Auslass mit Anschlusskabel (Länge 2m) eine Schukosteckdose über Schalter mit Kontrolllampe geschaltet (eigener Stromkreis)
Schlafzimmer	ein Decken-Leuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe eine Schukosteckdose, zwei zweifach Schukosteckdosen, eine Multimediadose
Kinderzimmer	ein Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe zwei Schukosteckdosen, eine zweifach Schukosteckdose, eine Multimediadose
Bad	ein Deckenleuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe ein Leuchtenauslass beim Spiegel 4-polig eine Schukosteckdose für die Waschmaschine (eigener Stromkreis) eine Schukosteckdose beim Waschbecken eine Badewannen- bzw. Duschtassenerdung (falls erforderlich) eine Schukosteckdose für den Heizlüfter (eigener Stromkreis) ein Auslass für 110 Liter dezentralen Fernwärmespeicher ein Auslass für Lüfter mit Ausschalter
bei innenliegenden Bädern	
WC	ein Decken/Wand-Leuchtenauslass über Ausschalter mit Fassung und Energiesparlampe
bei innenliegenden WCs	ein Auslass für Lüfter mit Schalter und Kontrolleuchte
Vorraum	ein (bzw. zwei) Deckenleuchtenauslass mit Fassung und Energiesparlampe über Schalter eine Schukosteckdose ein Multi-Media-Verteiler für Telefon und TV eine Wohnungsgegensprechanlage mit Ruftonunterscheidung oder Klingel 48 Teilungseinheiten, Stahlblechture, Stromkreisübersicht lt. Standardverteilerplan
Abstellraum	ein Decken/Wand-Leuchtenauslass mit Fassung und Energiesparlampe über Ausschalter
Kellerersatzraum	die Anspeisung erfolgt vom Wohnungsverteiler bis in den Kellerersatzraum eine Ovalleuchte mit Energiesparlampe über Ausschalter, eine Feuchtraumschukosteckdose
Balkon/Terrasse	eine Schukosteckdose, ein Wandleuchtenauslass mit Nurglasleuchte und Energiesparlampe
Photovoltaikanlage	die installierte Photovoltaikanlage (PV-Module am Dach) wird als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage im Sinne § 16a EIWOG durch die Contrade&more GmbH betrieben.

Rundfunk / Fernsehen / Internet / Telefon

Rundfunk / Fernsehen

Radio und Fernsehen mittels SAT-Anlage bzw. Kabelanschluss (kostenpflichtig) in jeder Wohnung

Voraussetzung für den Empfang sind ein Radiogerät, ein Fernsehgerät und ein Receiver
ein Fernsehanschluss je Wohnung im Wohnzimmer
eine Leerverrohrung für einen zweiten Fernsehanschluss in einen weiteren Raum

Internet / Telefon

Internet- und Telefonanschluss derzeit in den Wohnungen nicht vorgesehen

eine Leerverrohrung für einen Internet- / Telefonanschluss ist bis in den Vorraum jeder Wohnung vorgesehen

ein Multi-Media-Verteiler für Telefon und Internet je Wohnung vorhanden - Modem und Telefongerät erforderlich

eine Leerverrohrung für einen zweiten Telefon- / Internetanschluss vom Vorraum aus in einen weiteren Raum

Eine Aufschließung der Wohnanlage mit Festnetzinternet und Festnetztelefon ist von den Nutzern direkt beim Anbietern zu beantragen. Alle technischen Voraussetzungen dafür sind im Gebäude vorgesehen.

Sanitäreinrichtung

Bad

eine Einbaubrausetasse weiß

Brausebatterie mit Handbrause und Brauseschlauch, Ablaufgarnitur

ein Waschtisch weiß (Porzellan) mit Einhandmischer, Ablaufgarnitur

ein Waschmaschinenanschluss (Zu-und Ablauf ohne Gerät)

für Bad, nur wenn innenliegend (ohne Fenster)

WC

eine WC-Anlage weiß (Wandmontage) mit Spülkasten, Sitzbrett und Deckel

WC im EG

eine WC-Anlage weiß (Wandmontage) mit Spülkasten, Sitzbrett und Deckel

ein Handwaschbecken weiß

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für Küchenspüle

ein Anschluss für Geschirrspüler (Zu- und Ablauf ohne Gerät)

kein 5-Liter Untertischspeicher

Lüftung

Fensterlüftung in allen Wohnräumen

mechanische Entlüftung mittels Ventilatoren bei den innenliegenden Sanitärräumen

Heizanlage, Warmwasser

Heizung

automatisch gesteuerte Zentralheizungsanlage, Zweirohrsystem

Heizkörper

Wandheizkörper mit elektronischen Heizkostenverteilern

Regelung mittels Thermostatregelung (Stufen 1 – 5)

Warmwasseraufbereitung

erfolgt zentral mit der Heizungsanlage im Heizraum/Technikraum

in jeder Wohnung im Bad mit einem dezentralen Fernwärmespeicher mit

110 Liter Inhalt

Die Anordnung der Heizkörper erfolgt grundsätzlich im Bereich der Fenster. ACHTUNG: Heizkörper nicht verbauen!

Die Verrechnung der Heizungskosten erfolgt aufgrund der jeweiligen gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Aufgrund der installierten Messgeräte kann der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Wohnung durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden. Jeder Wohnungsinhaber hat dann 70% der angelaufenen Kosten nach Maßgabe des ermittelten Verbrauches und den Restbetrag der Verbrauchskosten und der sonstigen Kosten des Betriebes, die entsprechend der beheizbaren Nutzfläche berechnet werden, zu bezahlen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, monatliche Vorauszahlungen vorzuschreiben.

Kamine

Heizungskamin

Es wird kein allgemeiner Heizungskamin aufgeführt.

Die Aufstellung eines Ofens in den Wohnungen ist daher nicht möglich.

Einbaumöbel an Außenwänden

Da der Baukörper nach der Fertigstellung noch eine gewisse Restfeuchtigkeit enthält, sollten Einbaumöbel und andere Einrichtungsgegenstände bis zur vollständigen Austrocknung der Wände nicht direkt an diese angebaut oder gestellt werden.

Falls dies dennoch erforderlich ist, muss die Außenwand innenseitig mit einer 3 cm starken Hartschaumplatte isoliert oder ein entsprechender Abstand eingehalten werden, um eine ausreichende Luftzirkulation zu gewährleisten.

Terrassen und Balkone

Eine der Voraussetzungen für die lange Lebensdauer dieses wichtigen Bauteils ist die regelmäßige Wartung und Reinigung. Vernachlässigte Wartung und Reinigung sowie falsche Nutzung können zu irreparablen Schäden am Bauteil und somit am gesamten Bauwerk führen. Der Wohnungsnutzer ist für die Wartung und Pflege der zur Wohneinheit gehörenden Terrassen und Balkone verantwortlich.

Bei Terrassen und Balkonen mit Gehbelag muss regelmäßig der Pflanzenbewuchs zwischen den Platten sowie zwischen den Platten und der Wand entfernt werden.

Die Nutzung und Belastung der Balkone erfolgt durch das Begehen von Personen sowie durch die Aufstellung von Tischen und Stühlen. Die Aufstellung von Pflanzentrögen, die mit Substrat befüllt und großformatig sind, oder anderen schweren Gegenständen, darf nur nach Absprache mit unserer Genossenschaft erfolgen.

Es dürfen keine Bohrungen oder Verankerungen in der Fläche des Gehbelags vorgenommen werden, da unterhalb des Gehbelags die Feuchtigkeitsabdichtung verläuft, die durch solche Maßnahmen beschädigt und undicht werden könnte.

Küchenblock (optional)

Jede Wohnung wird auf Wunsch mit einem Küchenblock ausgestattet, welcher folgende Geräte beinhaltet:

- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Herd (Backofen mit Ceranfeld)
- Küchenpüle mit Armatur
- Dunstabzugshaube (in Abhängigkeit von einer natürlichen Lüftungsmöglichkeit)

Leitlinien zum richtigen Lüften und Heizen

Warum ist richtiges Lüften und Heizen wichtiger denn je?

Bei Häusern älteren Baujahres ist auf Grund geringerer bautechnischer Standards ein **ständiger Luftaustausch** durch die „**undichte Konstruktion**“ möglich. Dies hat sich in der Vergangenheit sehr stark verändert. Auf Grund immer höherer gesetzlicher Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile von Wohngebäuden wird die Gebäudehülle (Fenster, Türen und Fassadensystem) zwangsläufig **immer dichter**. Trotz zweifellos positiver Effekte auf die Energieeffizienz bringt das auch einen gewichtigen Nachteil mit sich: Der konstante Luftwechsel zwischen Wohnraum und Außenluft ist **nicht mehr** (automatisch) **möglich**.

Zudem führt der geringere Heizwärmebedarf zu niedrigeren Heizkörpertemperaturen. Die Zirkulation warmer Luft wird dadurch verringert. In der Folge werden insbesondere **die Bereiche rund um die Fenster und Türen kaum erwärmt**. Wenn daher in der Wohnung eine hohe relative Luftfeuchtigkeit (über 45 % bei einer Raumtemperatur von 22 Grad) herrscht, trifft die feuchte Raumluft auf die (relativ) kühlen Laibungsbereiche (Fenster- bzw. Türanschlussbereiche) und Schimmelwachstum wird begünstigt. Dies ist vor allem in der Übergangszeit, im Herbst, im Frühjahr und auch im Winter zu beobachten.

Aber nicht nur der Bereich der Fenster und Türen ist von diesem Problem betroffen. Warme und feuchte Luft kondensiert ebenso an (relativ kalten) Wandoberflächen. So können insbesondere **in Bereichen mit wenig Luftzirkulation** (z. B. in Wanddecken, hinter Verbauten oder bodenlangen Vorhängen usw.) für Schimmelporen hervorragende Lebensbedingungen entstehen. Es ist daher sehr wichtig darauf zu achten, dass die relative Luftfeuchtigkeit der Rauminnenluft nicht zu sehr ansteigt. Als Höchstwert können 45% angesehen werden, wobei diese Grenze im Einzelfall auch darunter liegen kann. Der entscheidende Faktor ist das jeweilige Verhältnis von Außen- und Raumklima.

Gemeinsam für Ihr neues Zuhause - dem Schimmel keine Chance geben

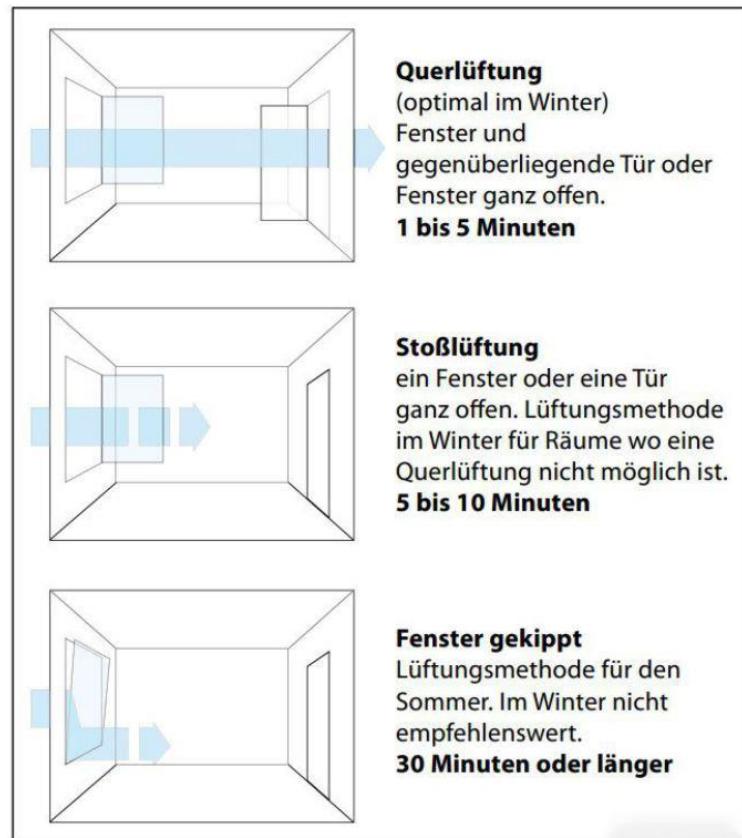
Durch die in unseren „Rottenmanner Leitlinien“ zusammengefassten Informationen **möchten wir Sie dabei unterstützen**, in Ihrem Zuhause das richtige „Wohnklima“ zu finden. Aber es liegt **insbesondere auch an Ihnen**, dass Ihr neues Zuhause das wohnliche und behagliche Heim werden kann, das Sie sich wünschen. Die Feuchtigkeit in Ihren Wohnräumen, die durch das Bewohnen unweigerlich entsteht, wird in der Luft, in den Möbeln, in den Bauteilen usw. gespeichert. Wussten Sie, dass in einem 4-Personen-Haushalt **6 – 9 Liter Wasser pro Tag (!)** anfallen können? Regelmäßiger Luftwechsel (warmer feuchter Innenluft vs. kalte trockene Außenluft) ist die einzige Möglichkeit, diese großen Feuchtigkeitsmengen abzuführen. Grundvoraussetzung dafür ist **richtiges Lüften und Heizen**.

Richtiges Lüften - auf Ihre Wohnung kommt es an ¹

Lüften ist nicht gleich Lüften. Je nach Anordnung der Fenster im Raum muss unterschiedlich lang gelüftet werden, bis die gesamte Raumluft ausgetauscht ist:

¹ Quelle: Land Steiermark, Ratgeber Schimmel (2023)

Den größten Trocknungseffekt durch Lüften erreichen Sie in der kalten Jahreszeit: Kalte Luft ist immer trockener als warme Luft. Wenn die Luft im Wohnraum erwärmt wird, kann sie erneut Feuchtigkeit aufnehmen. Beim nächsten Lüften wird diese Feuchtigkeit wieder nach außen abgeleitet. Je kälter es draußen ist, desto kürzer kann die Lüftungsdauer sein. Im Winter beschlagen die Fensterscheiben beim Öffnen. Kurz nachdem der Beschlag wieder abgetrocknet ist, können Sie die Lüftung beenden.



© Energie Tirol

Schnell und einfach zum perfekten Wohnklima

Wenn Sie die folgenden Tipps berücksichtigen, können Sie eine zu hohe Luftfeuchtigkeit und die damit verbundene Gefahr von Schimmelbildung ganz einfach auf ein Minimum reduzieren (Quelle: Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Schimmelleitfaden (2019)):

- Lüften Sie am Morgen alle Räume, vor allem das Schlafzimmer!
- Lüften Sie im Laufe des Tages mindestens noch weitere zwei- bis dreimal (z. B. am Nachmittag/Abend, wenn Sie von der Arbeit nach Hause kommen und vor dem Schlafengehen jeweils 5 Minuten querlüften!)
- Während und nach dem Einbringen von Feuchtigkeit (z. B. durch Waschen, Kochen, Geschirrspülen, Duschen, Bügeln etc.) und nach dem Aufstehen unbedingt so rasch wie möglich verstärkt Lüften!
- Handelt es sich bei Ihrem neuen Zuhause um eine Erstbezugswohnung, ist verstärktes Lüften besonders wichtig! Außerdem sind in diesem Fall etwas höhere Raumtemperaturen anzuraten!
- Beim Lüften das Fenster nicht kippen, sondern weit öffnen. Dadurch ist ein starker Luftaustausch in kurzer Zeit möglich!
- Hängen Sie Wäsche nicht in Ihrer Wohnung zum Trocknen auf, sondern im Freien oder in den dafür vorgesehenen Allgemeinräumen! Alternativ kann auch ein Kondenstrocknungsgerät verwendet werden (dabei zusätzlich auf verstärkten Luftwechsel achten).
- Aktivieren Sie beim Kochen den Dunstabzug und/oder öffnen Sie die Fenster!
- Lassen Sie Ventilatoren für die Innenbelüftung (z.B. im Bad und im WC) nach der Benutzung des Raumes bei geschlossener Tür einige Zeit laufen!

- Stellen Sie große Möbel immer an Innenwänden auf! Ist es notwendig, diese an der Außenwand zu platzieren, muss ein Abstand von 5 cm zur Wand und ein Abstand von 8-10 cm zum Fußboden (Füße montieren) eingehalten werden. Dies ist unbedingt erforderlich, damit die Luft noch zirkulieren kann! Raumecken und Raumkanten stellen ein besonderes Problem dar und sollten deshalb zur Gänze von Möbeln freigehalten werden!
- Vermeiden Sie Temperaturunterschiede von mehr als 3 Grad zwischen Ihren Räumen! Achten Sie auch darauf, dass alle Räume gleichmäßig beheizt sind. Das verhindert, dass sich die Luftfeuchtigkeit an den Wänden unbeheizter Räume als Kondenswasser festsetzt. Senken Sie die Temperatur in der Nacht nicht um mehr als 5 Grad!
- Stellen Sie die Heizung nicht in einzelnen Räumen ab. Die Raumtemperatur soll nicht unter 15 Grad sinken. Es ist eine gleichmäßig warme Wandfläche anzustreben!
- Reduzieren Sie die Heizung nur dann, wenn Sie gleichzeitig verstärkt lüften und die Türen zu den betreffenden Räumen dicht schließen. Kippen Sie die Fenster nicht. Dies führt zu kalten Wandoberflächen im Bereich der Leibungen und begünstigt die Bildung von Schimmel!
- Lüften Sie auch Räume, die nur kurz oder fast nicht genutzt werden (Flure, Gästezimmer, Abstellräume)! Es lässt sich nie gänzlich vermeiden, dass Feuchtigkeit aus den anderen Räumen auch in diese Räume gelangt.
- Entfernen Sie Staub und andere Partikel regelmäßig - diese können die Ursache für das Gefühl von trockener Luft sein!

Verzichten Sie auf Raumluftbefeuchter! Diese stellen zusätzlich oft auch ein hygienisches Risiko dar!

NUTZFLÄCHEN | GRUNDRIFFE | KOSTEN | FINANZIERUNG

Die Planausmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Neubauten die Naturmaße abzunehmen.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, die nicht in der Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, sind als Situierungsvorschlag anzusehen und diese werden nicht geliefert.

Die Wohnnutzfläche umfasst die gesamte Bodenfläche der Wohnung, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (z. B. Türen). Nicht zur Wohnnutzfläche zählen Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen.

Wohnung Nr. H2W1

Wohnnutzfläche - 92,51 m²

Nutzwert 182/1324

Wohnküche	32,41 m ²	Vorraum	4,05 m ²
Zimmer 1	13,62 m ²	Flur	4,01 m ²
Zimmer 2	14,68 m ²	Terrasse überdacht	5,59 m ²
Zimmer 3	10,74 m ²	Loggia	2,79 m ²
Bad	6,15 m ²	Kellerabteil	5,05 m ²
WC	2,22 m ²	Garten	112,93 m ²
Abstellraum	1,84 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H2W1

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	2.105,04
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	2.105,04
Kosten vor Bezug	€	0,00

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	578,70
Umsatzsteuer	€	<u>57,87</u>
Wohnungsaufwand brutto	€	636,57
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	50,40
Rücklagenkomponente	€	13,80
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	60,70
Betriebskostenvorauszahlung	€	134,12
Heizkostenvorauszahlung	€	99,91
Umsatzsteuer	€	<u>48,77</u>
	€	<u>434,75</u>
Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ①	€	<u>1.071,32</u>
Summe ohne Küche ①	€	<u>1.004,55</u>

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich – abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 578,71, 2. Halbjahr € 583,93, 3. Halbjahr € 589,25, 4. Halbjahr € 594,67, 5. Halbjahr € 600,18, 6. Halbjahr € 605,81 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

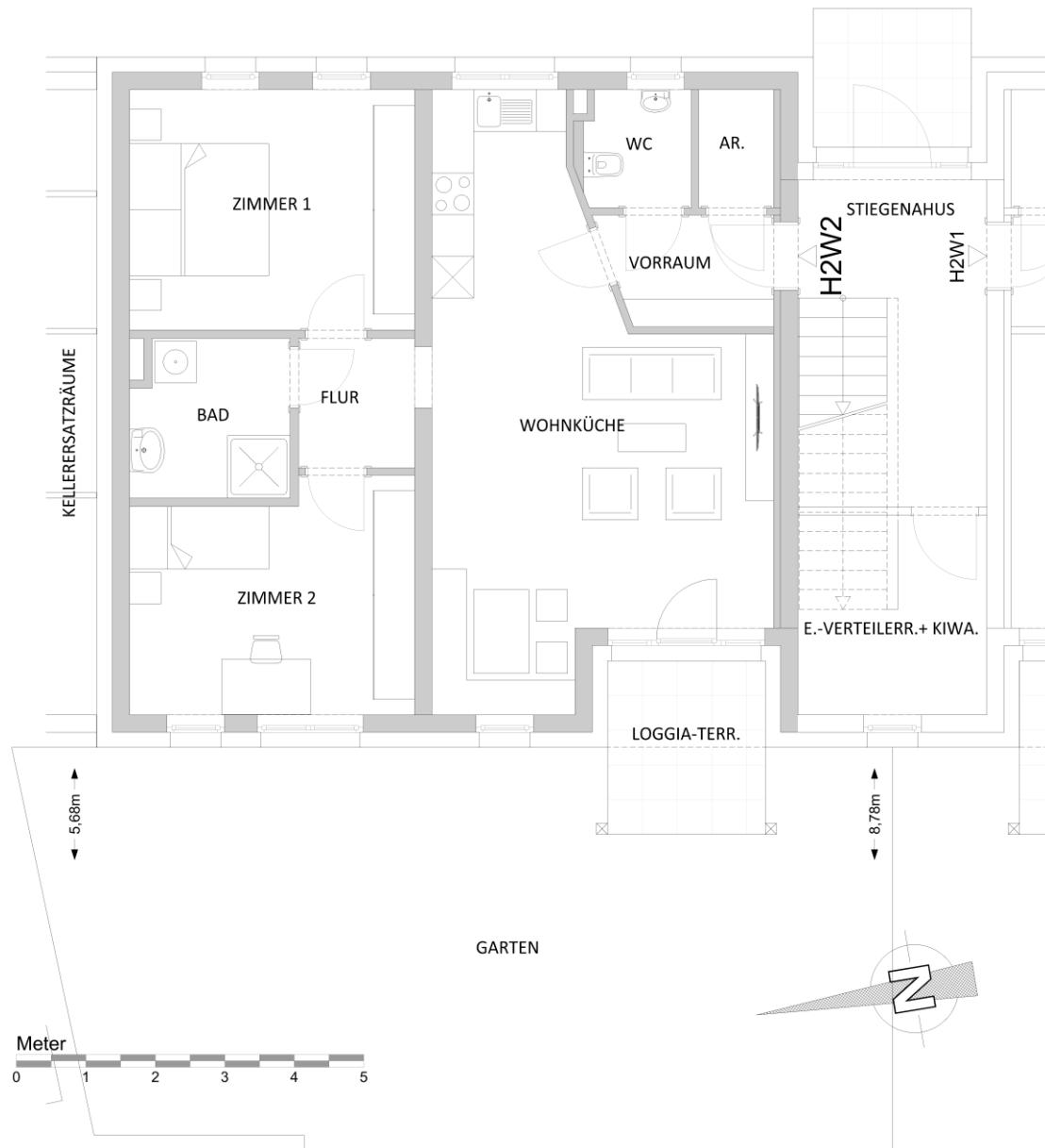
Wohnung Nr. H2W2

Wohnnutzfläche - 77,62 m²

Nutzwert 154/1324

Wohnküche	31,27 m ²	Flur	3,11 m ²
Zimmer 1	14,19 m ²	Terrasse überdacht	5,59 m ²
Zimmer 2	13,05 m ²	Loggia	2,79 m ²
Bad	5,08 m ²	Kellerabteil	5,05 m ²
WC	2,56 m ²	Garten	92,25 m ²
Abstellraum	1,84 m ²		
Vorraum	3,73 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H2W2

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	1.781,19
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	1.781,19
Kosten vor Bezug	€	0,00

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	496,31
Umsatzsteuer	€	<u>49,63</u>
Wohnungsaufwand brutto	€	545,94
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	42,65
Rücklagenkomponente	€	11,66
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	43,84
Betriebskostenvorauszahlung	€	113,49
Heizkostenvorauszahlung	€	83,83
Umsatzsteuer	€	<u>40,79</u>
	€	<u>363,31</u>
Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ①	€	909,25
Summe ohne Küche ①	€	861,03

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich – abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 496,30, 2. Halbjahr € 500,66, 3. Halbjahr € 505,10, 4. Halbjahr € 509,62, 5. Halbjahr € 514,21, 6. Halbjahr € 518,91 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

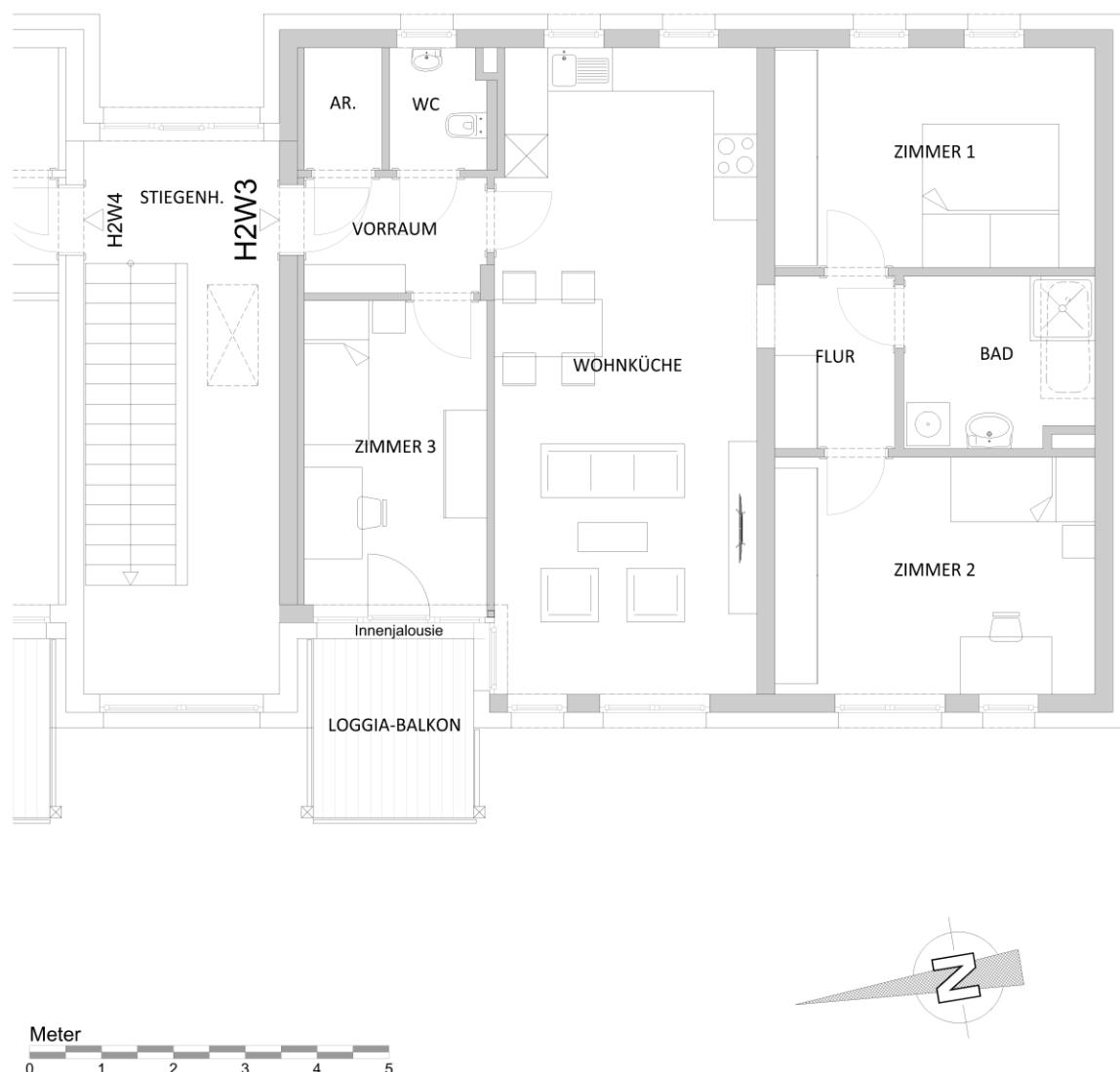
Wohnung Nr. H2W3

Wohnnutzfläche - 92,51 m²

Nutzwert 180/1324

Wohnküche	32,41 m ²	Vorraum	4,05 m ²
Zimmer 1	13,62 m ²	Flur	4,01 m ²
Zimmer 2	14,68 m ²	Balkon überdacht	5,59 m ²
Zimmer 3	10,74 m ²	Loggia	2,79 m ²
Bad	6,15 m ²	Kellerabteil	5,05 m ²
WC	2,22 m ²		
Abstellraum	1,84 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H2W3

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	2.081,91
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	2.081,91
Kosten vor Bezug	€	0,00

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	566,33
Umsatzsteuer	€	56,63
Wohnungsaufwand brutto	€	622,96
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	49,85
Rücklagenkomponente	€	13,54
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	60,70
Betriebskostenvorauszahlung	€	132,65
Heizkostenvorauszahlung	€	99,91
Umsatzsteuer	€	48,53
	€	432,24

Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ① € 1.055,20

Summe ohne Küche ① € 988,43

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich - abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 566,33, 2. Halbjahr € 571,56, 3. Halbjahr € 576,88, 4. Halbjahr € 582,29, 5. Halbjahr € 587,80, 6. Halbjahr € 593,44 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

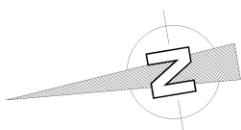
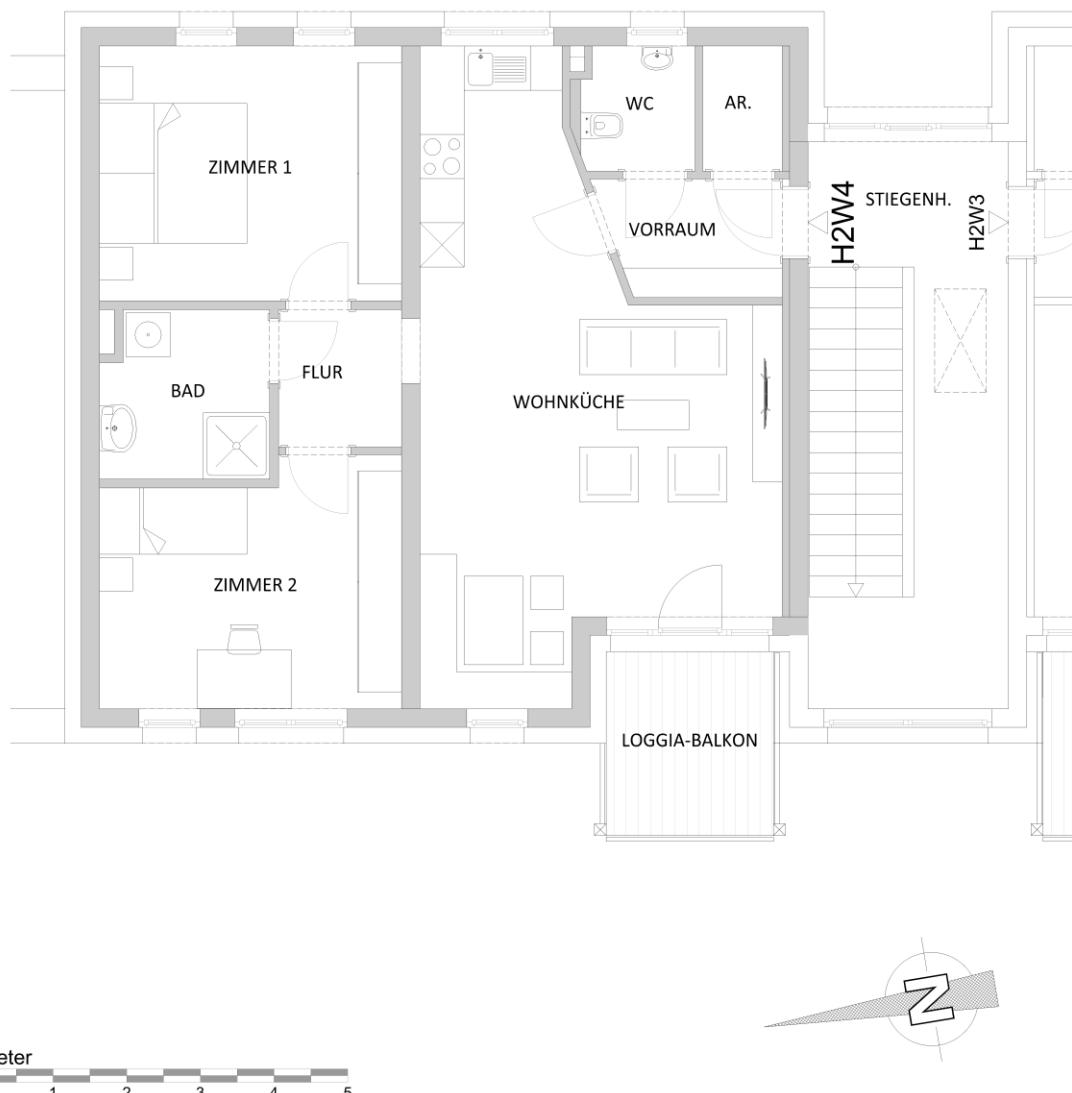
Wohnung Nr. H2W4

Wohnnutzfläche - 77,62 m²

Nutzwert 154/1324

Wohnküche	31,27 m ²	Flur	3,11 m ²
Zimmer 1	14,19 m ²	Balkon überdacht	5,59 m ²
Zimmer 2	13,05 m ²	Loggia	2,79 m ²
Bad	5,08 m ²	Kellerabteil	5,05 m ²
WC	2,56 m ²		
Abstellraum	1,84 m ²		
Vorraum	3,73 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H2W4

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	1.781,19
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	1.781,19
Kosten vor Bezug	€	0,00

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	496,31
Umsatzsteuer	€	<u>49,63</u>
Wohnungsaufwand brutto	€	545,94
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	42,65
Rücklagenkomponente	€	11,66
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	43,84
Betriebskostenvorauszahlung	€	113,49
Heizkostenvorauszahlung	€	83,83
Umsatzsteuer	€	<u>40,79</u>
	€	<u>363,31</u>
Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ①	€	909,25
Summe ohne Küche ①	€	861,03

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich – abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 496,30, 2. Halbjahr € 500,66, 3. Halbjahr € 505,10, 4. Halbjahr € 509,62, 5. Halbjahr € 514,21, 6. Halbjahr € 518,91 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

Wohnung Nr. H3W1

Wohnnutzfläche - 93,88 m²

Nutzwert 196/1324

Wohnküche	35,78 m ²	Vorraum	5,82 m ²
Zimmer 1	12,21 m ²	Flur	6,01 m ²
Zimmer 2	10,24 m ²	Terrasse überdacht	5,52 m ²
Zimmer 3	10,20 m ²	Loggia	3,09 m ²
Bad/WC	6,03 m ²	Kellerabteil	4,14 m ²
WC	3,08 m ²	Garten	34,99 m ²
Abstellraum	1,42 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H3W1

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	2.266,97
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	2.200,00
Kosten vor Bezug	€	66,97

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	658,81
Umsatzsteuer	€	<u>65,88</u>
Wohnungsaufwand brutto	€	724,69
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	54,28
Rücklagenkomponente	€	15,25
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	49,33
Betriebskostenvorauszahlung	€	144,44
Heizkostenvorauszahlung	€	101,39
Umsatzsteuer	€	<u>49,50</u>
	€	<u>441,25</u>

Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ① € 1.165,94

Summe ohne Küche ① € 1.111,67

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich – abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 658,81, 2. Halbjahr € 664,10, 3. Halbjahr € 669,49, 4. Halbjahr € 674,97, 5. Halbjahr € 680,54, 6. Halbjahr € 686,24 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

Wohnung Nr. H3W2

Wohnnutzfläche - 93,67 m²

Nutzwert 198/1324

Wohnküche	35,57 m ²	Vorraum	5,82 m ²
Zimmer 1	12,21 m ²	Flur	6,01 m ²
Zimmer 2	10,24 m ²	Terrasse überdacht	5,52 m ²
Zimmer 3	10,20 m ²	Loggia	3,09 m ²
Bad/WC	6,03 m ²	Kellerabteil	4,14 m ²
WC	3,08 m ²	Garten	47,71 m ²
Abstellraum	1,42 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H3W2

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	2.290,10
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	2.200,00
Kosten vor Bezug	€	90,10

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	672,47
Umsatzsteuer	€	<u>67,25</u>
Wohnungsaufwand brutto	€	739,72

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	54,83
Rücklagenkomponente	€	15,53
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	49,33
Betriebskostenvorauszahlung	€	145,92
Heizkostenvorauszahlung	€	101,16
Umsatzsteuer	€	49,69
	€	443,51

Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ① € 1.183,23

Summe ohne Küche ① € 1.128,97

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich - abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 672,47, 2. Halbjahr € 677,75, 3. Halbjahr € 683,12, 4. Halbjahr € 688,59, 5. Halbjahr € 694,15, 6. Halbjahr € 699,83 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

Wohnung Nr. H3W3

Wohnnutzfläche - 93,67 m²

Nutzwert 196/1324

Wohnküche	35,57 m ²	Vorraum	5,82 m ²
Zimmer 1	12,21 m ²	Flur	6,01 m ²
Zimmer 2	10,24 m ²	Terrasse überdacht	5,52 m ²
Zimmer 3	10,20 m ²	Loggia	3,09 m ²
Bad/WC	6,03 m ²	Kellerabteil	4,14 m ²
WC	3,08 m ²	Garten	48,87 m ²
Abstellraum	1,42 m ²		

Grundriss



Kosten der Wohnung Nr. H3W3

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag gesamt ①	€	2.266,97
Kosten b. Vertragsunterfertigung (Baubeginn)	€	2.200,00
Kosten vor Bezug	€	66,97

Monatliche Zahlung

Wohnungsaufwand netto ②	€	660,08
Umsatzsteuer	€	<u>66,01</u>
Wohnungsaufwand brutto	€	726,09

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	54,28
Rücklagenkomponente	€	15,27
Verwaltungskostenbeitrag	€	27,05
Miete für Küche	€	49,33
Betriebskostenvorauszahlung	€	144,44
Heizkostenvorauszahlung	€	101,16
Umsatzsteuer	€	<u>49,46</u>
	€	440,99

Summe inkl. Küche (auf Wunsch) ① € **1.167,08**

Summe ohne Küche ① € 1.112,82

① zuzüglich Kosten für den Autoeinstellplatz (siehe Punkt „Autoabstellplatz“).

② **Miete:** Dieser Wohnungsaufwand erhöht sich halbjährlich - abgesehen von Zinssatzschwankungen - aufgrund der halbjährlichen Senkung des Förderbeitrages wie folgt: 1. Halbjahr € 660,08, 2. Halbjahr € 665,36, 3. Halbjahr € 670,73, 4. Halbjahr € 676,20, 5. Halbjahr € 681,76, 6. Halbjahr € 687,45 usw. bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens. Details hierzu entnehmen Sie bitte den Punkten „Finanzierung der Wohnungen“ und „Wohnungsaufwand / Annuität“ des Prospektes.

Kosten: Autoabstellplatz überdacht Haus 2

Nutzwert 10/1324

Größe: 2,50 m x 5,00 m

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag vor Bezug	€	60,95
Monatliche Zahlung		
Nutzungsentgelt netto ①	€	34,45
Umsatzsteuer	€	<u>6,89</u>
Nutzungsentgelt brutto	€	41,34
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	2,77
Rücklagenkomponente	€	0,74
Verwaltungskostenbeitrag	€	4,98
Betriebskostenvorauszahlung	€	7,37
Umsatzsteuer	€	<u>3,18</u>
SUMME	€	<u>60,38</u>

① zum Zeitpunkt der Kalkulation (03.10.2025) betrug der variable Zinssatz (halbjährliche Anpassung!) 3,60% p.a. dekursiv. Das Nutzungsentgelt unterliegt daher den Zinssatzschwankungen und kann sich dieses dementsprechend halbjährlich ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Steiermark die Abstellplätze nicht fördert.

Kosten: Autoabstellplatz überdacht Haus 3

Nutzwert 8/1324

Größe: 2,50 m x 5,00 m

Miete

Einmaliger Finanzierungsbeitrag vor Bezug	€	60,95
Monatliche Zahlung		
Nutzungsentgelt netto ①	€	33,67
Umsatzsteuer	€	<u>6,73</u>
Nutzungsentgelt brutto	€	40,40
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	€	2,22
Rücklagenkomponente	€	0,72
Verwaltungskostenbeitrag	€	4,98
Betriebskostenvorauszahlung	€	5,90
Umsatzsteuer	€	<u>2,77</u>
SUMME	€	<u>56,99</u>

① zum Zeitpunkt der Kalkulation (03.10.2025) betrug der variable Zinssatz (halbjährliche Anpassung!) 3,60% p.a. dekursiv. Das Nutzungsentgelt unterliegt daher den Zinssatzschwankungen und kann sich dieses dementsprechend halbjährlich ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Steiermark die Abstellplätze nicht fördert.