

Wir realisieren Wohn(t)räume in **Rosental**



BEZUG
September
2019

Wir schaffen Lebensqualität. ✓

VORWORT.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!

Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach (SGK) und die Vobis Kommunalbau GmbH (VOBIS) stellen sich vor. Bereits seit 1947 ist es unsere Aufgabe, den sozialen Wohnbau im Bezirk Voitsberg, sowie in vielen anderen steirischen Gemeinden zu fördern bzw. sicherzustellen, und so einer breiten Bevölkerungsschicht und Familien erschwinglichen und ansprechenden Wohnraum zu bieten.

Unser Portfolio umfasst:

- ✓ Junges Wohnen: Startwohnungen
- ✓ Singlewohnungen
- ✓ Familien: Reihenhäuser
- ✓ Wohnen im Alter: Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen, Pflegeheime
- ✓ Anlegerwohnungen
- ✓ Kommunalbauten

Beim Thema Wohnen geht es uns nicht nur um das Gebäude selbst, sondern um das Wohl der gesamten Gesellschaft und um Lebensqualität. Deshalb haben es sich die SGK und Vobis zur Aufgabe gemacht, einen Spagat zwischen Leistbarkeit und Wohnqualität zu schaffen. Es ist wichtiger als je zuvor, die eigenen vier Wände als Ruhepol zu gestalten, denn in einer zunehmend vernetzten Welt sehnen wir uns immer mehr danach, abschalten zu können.

Wohnen im Grünen, jedoch nicht weit weg vom Ballungszentrum, lautet die Devise. Die Gründe hierfür sind, dass die Kinder wieder in der Natur aufwachsen, es herrscht ein Miteinander Tür an Tür sowie überwiegend eine familiäre Atmosphäre. Die günstigeren Mieten, ein eigener Garten und die dazugehörige Parkplatzsituation runden das Ganze ab.

Als Genossenschaft ist es für uns selbstverständlich, dass unsere Gewinne wieder in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert werden. So schaffen wir einen Generationenausgleich und sorgen für eine dauerhafte Optimierung der Lebensqualität in den von uns verantworteten Wohngebäuden.

Sie haben Fragen, sind an unseren Leistungen in der Hausverwaltung interessiert, sind auf der Wohnungssuche oder möchten sich von uns zu einem Bauvorhaben beraten lassen?

Kontaktieren Sie uns, wir sind gerne für Sie da!

Wir schaffen Lebensqualität. ✓

UNSER TEAM.

Unser Team setzt sich aus rund 40 engagierten und erfahrenen Mitarbeitern zusammen, die für das Wohl der Genossenschaft tagtäglich ihr Bestes geben. Ob in der Verwaltung, Buchhaltung oder im technischen Bereich: Jeder Mitarbeiter ist bestens qualifiziert und wird durch regelmäßige Fort- und Weiterbildungen stets auf dem aktuellen Wissensstand gehalten. So können wir eine gleichbleibend hohe Qualität unserer Leistungen dauerhaft gewährleisten.



Die Geschäftsführung der SGK

Wir schaffen Lebensqualität. ✓

DAS PROJEKT.

In Rosental an der Kainach entsteht ein modernes Wohnbauprojekt in 2 Bauabschnitten. Es werden 6 geförderte Mietkaufreihenhäuser errichtet (zwei Wohnobjekte mit je drei Reihenhäuser). Das zweigeschossige Bauwerk wird in einer Massivbauweise errichtet und ist zusätzlich zur Gänze unterkellert.

Die Wohnungsgrößen verfügen über eine Nutzfläche von 102-106 m². Jede Wohneinheit hat eine eigene Grünfläche zudem gibt es einen eigenen Bereich für einen Kinderspielplatz. Im Keller befindet sich eine offene Garage für einen PKW mit direktem Zugang zur Wohnung.

Die Wohneinheiten unterteilen sich in einen Wohn- und Essbereich, Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer.

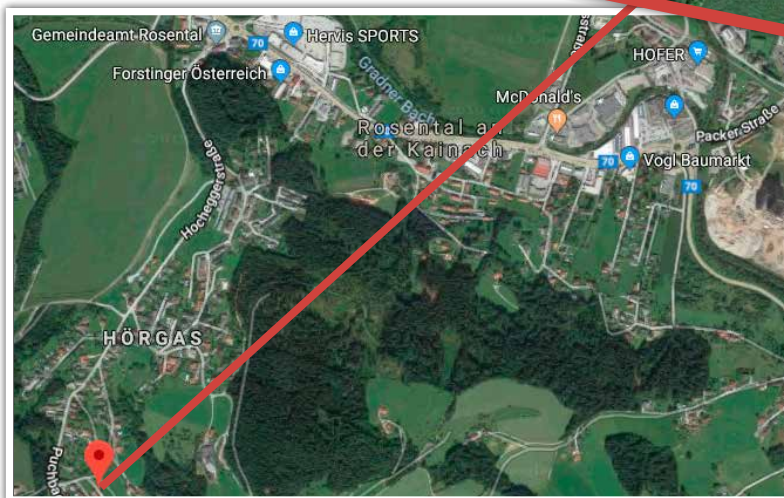
Beheizt wird die gesamte Anlage mittels Fernwärme, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizungen ausgeführt.

Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2018 und die Übergabe der Wohnungen wird im September 2019 stattfinden.



DIE LAGE.

Dieses Wohnprojekt punktet mit einer ruhigen Lage mitten im Grünen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten, diverse Schulen (Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium), diverse Einkaufszentren, soziale Einrichtungen sowie Ärzte. Die Wohnanlage befindet sich in schöner ruhiger Lage (ca. 5-7 Min. vom Ortszentrum entfernt) mit sehr guter Aussicht.



Wir schaffen Lebensqualität. ✓

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

Terrassen

- ✓ Terrassen mit Betonplatten gepflastert
- ✓ Freiflächen werden entsprechend den vorliegenden Plänen mit Asphalt, Wiesen- und Bepflanzungsflächen versehen

Zimmertrennwände

- ✓ Leichtbauweise bzw. Ziegel- oder Stahlbetonscheiben (je nach statischen Erfordernissen)

Hauseingangstür

- ✓ Ausführung in Aluminium, mit Glasausschnitt und Bodenschiene mit Anschlagdichtung
- ✓ Farbton wird dem Gestaltungskonzept der Fassade angepasst

Fenster

- ✓ Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff weiß mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt
- ✓ Schallschutzwerte (Rw) und Wärmeschutzwerte (Uw) entsprechend den gültigen Normen und den bauphysikalischen Vorgaben.

Sonnenschutz

- ✓ Die Belichtungsflächen in den Wohn- und Schlafräumen werden mittels Sonnenschutzlamellen beschattet.

Boden- und Wandbeläge

- ✓ Aufenthaltsräume: Holzparkettbeläge (Eiche natur)
- ✓ Nassräume: Fliesenbeläge (Format 30x60 cm) in diversen Ausführungen wählbar
- ✓ In den Sanitärräumen werden die Wandflächen teilweise mit weißen Fliesen (Format 30x60 cm) belegt.
- ✓ Die Stiege vom KG ins EG wird verfliesen und die Stiege vom EG ins DG wird mit einem Holzbelag ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

- ✓ Die Wohnungsinnentüren sind glatte, gefalzte Holztürblätter in Holzumfassungszargen einschlagend, Ausführung in weiß mit sichtbaren Bändern.
- ✓ WC Türen werden mit einem WC-Beschlag ausgestattet.

WOHNUNGS**AUFTEILUNG.**

Wohnungsnummer	Wohnfläche	Mietkauf	Miete
Top 1	106,14 m ²	€ 865,52	€ 927,50
Top 2	102,72 m ²	€ 837,63	€ 897,61
Top 3	103,16 m ²	€ 841,22	€ 901,46
Top 4	103,17 m ²	€ 841,30	€ 901,55
Top 5	102,72 m ²	€ 837,63	€ 897,61
Top 6	103,17 m ²	€ 841,30	€ 901,55

(exkl. Heizung, Strom, Wasser/Kanal)

BEZUG
September
2019



Wir schaffen Lebensqualität. ✓

MIETE ODER MIETKAUF. ***Sie entscheiden!***

Mietkauf

Sollten Sie sich für die Mietkaufvariante entscheiden, ist eine Anzahlung je nach Wohnungsgröße in der Höhe von ca. EUR 19.000,- zu tätigen. Diese Anzahlung wird auch Finanzierungsbeitrag genannt und ist Ihr Schlüssel für einen späteren Kauf. Mietkaufwohnungen sind die optimale Gelegenheit, eine Wohnung erst mehrere Jahre zu testen und herauszufinden, ob sie für den Mieter auch auf Dauer entspricht. Ist dies nicht der Fall, kann der Mieter jederzeit unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist (3 Monate) kündigen, ohne an einen Kauf gebunden zu sein. In diesem Fall erhalten Sie die bereits bezahlte Anzahlung wieder zurück, wobei pro Mietjahr 1 % Verwohnung abgezogen wird.

Die Immobilie wird also 10-15 Jahre von Ihnen gemietet und kann dann erworben werden. Sie haben die Möglichkeit, zwischen dem 10. und 15. Jahr die Kaufoption wahrzunehmen. Sie bezahlen dann nur mehr den Buchwert der Wohnung zuzüglich einer Rücklagenkomponente in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die Abwicklung des Kaufes. Im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist unser Gewinn bei diesem Immobilienverkauf gleich Null. Der Kaufpreis der Wohnung ist aufgrund der Förderung und des Kostendeckungsprinzip (es dürfen nur jene Kosten verrechnet werden, die auch tatsächlich angefallen sind) wesentlich günstiger als bei vergleichbaren freifinanzierten Wohnungen.

Der Kauf ist jedoch nicht verpflichtend, sondern stellt nur eine freiwillige Option dar. Sie sind somit flexibel und können erst zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden, ob Sie die Wohnungen kaufen oder doch lieber auf Mietbasis im Objekt bleiben möchten.

Wer also wissen möchte, ob ihm die Wohnung wirklich gut gefällt, kann hier im Vorfeld testen, wie es sich hier lebt.

Wird die Kaufoption von Ihnen nicht wahrgenommen, bleibt der bisherige Mietvertrag unbefristet bestehen.

Miete

Sollten Sie sich für die Mietoption entscheiden, ist eine Kautions in Höhe von drei Monatsmieten zu hinterlegen. Die Miete (exkl. Strom, Heizung, Wasser/Kanal) liegt hier je nach Wohnungsgröße zwischen ca. EUR 897,61 und EUR 927,50. Maklerprovisionen fallen bei uns keine an.

Nutzungsentgelt bei Mietkauf-Variante

Eigenmittelstundung 8 Jahre														
Nr.	m ²	%	Miete	EVB	Betr.Kosten	Verwalt.	ZWI-Summe	10 % MWSt.	UST-Fin.B.	Summe	Eigenmittel	Mind. Anzahllg.	3,5 % auf 8 Jahre	auf m ²
			6,11	0,30	0,80	114,96	7,40			8,15	116 052,92	58 026,46	706,00	
1	106,14	17,09	648,94	31,84	84,91	19,65	785,34	78,53	1,65	865,52	19 832,96	9 916,48	120,65	0,19
2	102,72	16,54	628,03	30,82	82,18	19,01	760,03	76,00	1,60	837,63	19 193,91	9 596,96	116,76	0,19
3	103,16	16,61	630,72	30,95	82,53	19,09	763,29	76,33	1,61	841,22	19 276,13	9 638,07	117,27	0,19
4	103,17	16,61	630,78	30,95	82,54	19,10	763,36	76,34	1,61	841,30	19 278,00	9 639,00	117,28	0,19
5	102,72	16,54	628,03	30,82	82,18	19,01	760,03	76,00	1,60	837,63	19 193,91	9 596,96	116,76	0,19
6	103,17	16,61	630,78	30,95	82,54	19,10	763,36	76,34	1,61	841,30	19 278,00	9 639,00	117,28	0,19
621,08	100,00		3 797,26	186,32	496,86	114,96	4 595,41	459,54	9,67	5 064,62	116 052,92	58 026,46	706,00	

Nutzungsentgelt bei Miet-Variante

Nr.	m ²	%	Miete	EVB	Betr.Kosten	Verwalt.	EM-Zinsen	ZWI-Summe	10 % MWSt.	Summe	Kaution
			0,00	0,30	0,80	114,96	3,50%	7,94		8,74	
1	106,14	17,09	648,94	31,84	84,91	19,65	57,85	843,18	84,32	927,50	2 700,00
2	102,72	16,54	628,03	30,82	82,18	19,01	55,98	816,01	81,60	897,61	2 700,00
3	103,16	16,61	630,72	30,95	82,53	19,09	56,22	819,51	81,95	901,46	2 700,00
4	103,17	16,61	630,78	30,95	82,54	19,10	56,23	819,59	81,96	901,55	2 700,00
5	102,72	16,54	628,03	30,82	82,18	19,01	55,98	816,01	81,60	897,61	2 700,00
6	103,17	16,61	630,78	30,95	82,54	19,10	56,23	819,59	81,96	901,55	2 700,00
621,08	100,00		3 797,26	186,32	496,86	114,96	338,49	4 933,89	493,39	5 427,28	16 200,00

Checkliste für den Mieter/Mietkäufer.

Bei Interesse an einer Mietwohnung sind folgende Dokumente notwendig:

- ✓ Die letzten drei Lohnzettel
- ✓ Jahreslohnzettel Vorjahr
- ✓ Aktueller Meldezettel
- ✓ Kopie vom Lichtbildausweis

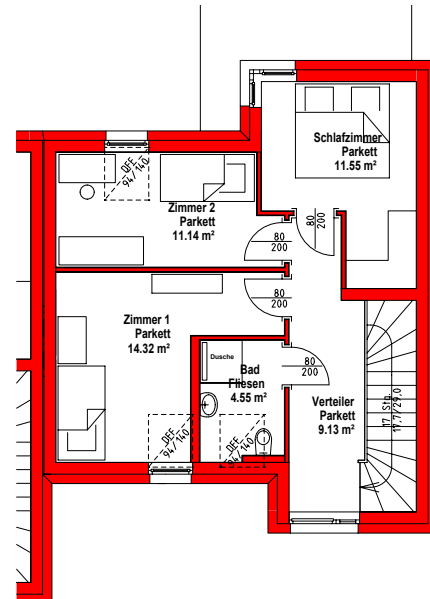
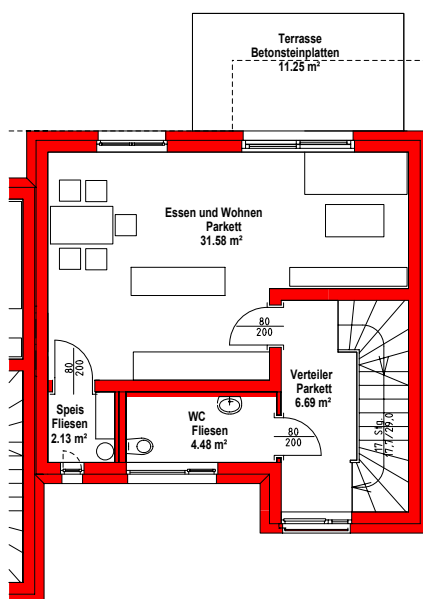
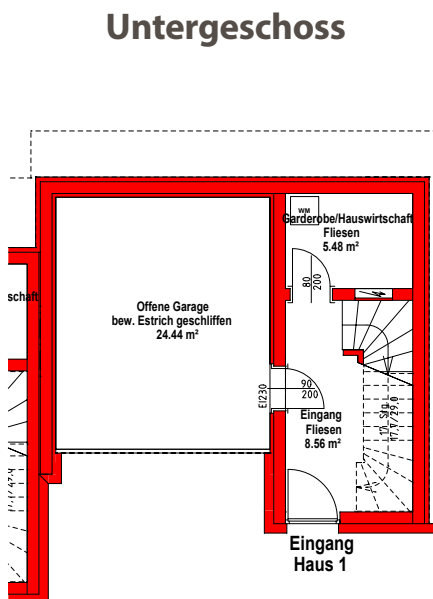
WOHNUNGSTYPEN.

Modell 1 102,72 m²

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Untergeschoss

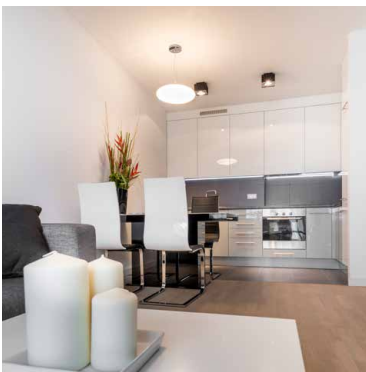
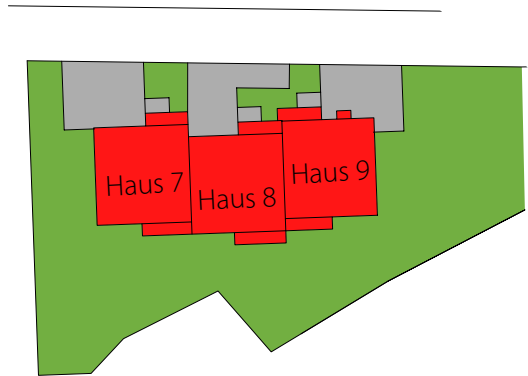
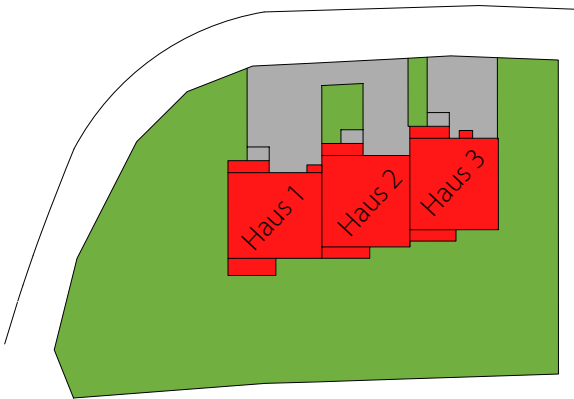


FINANZIERUNGSBEITRAG

ab **€ 19.193,91**

Miete monatlich € 837,63

(inkl. USt., exkl. Heizung, Strom, Wasser/Kanal)



Wir schaffen Lebensqualität. ✓

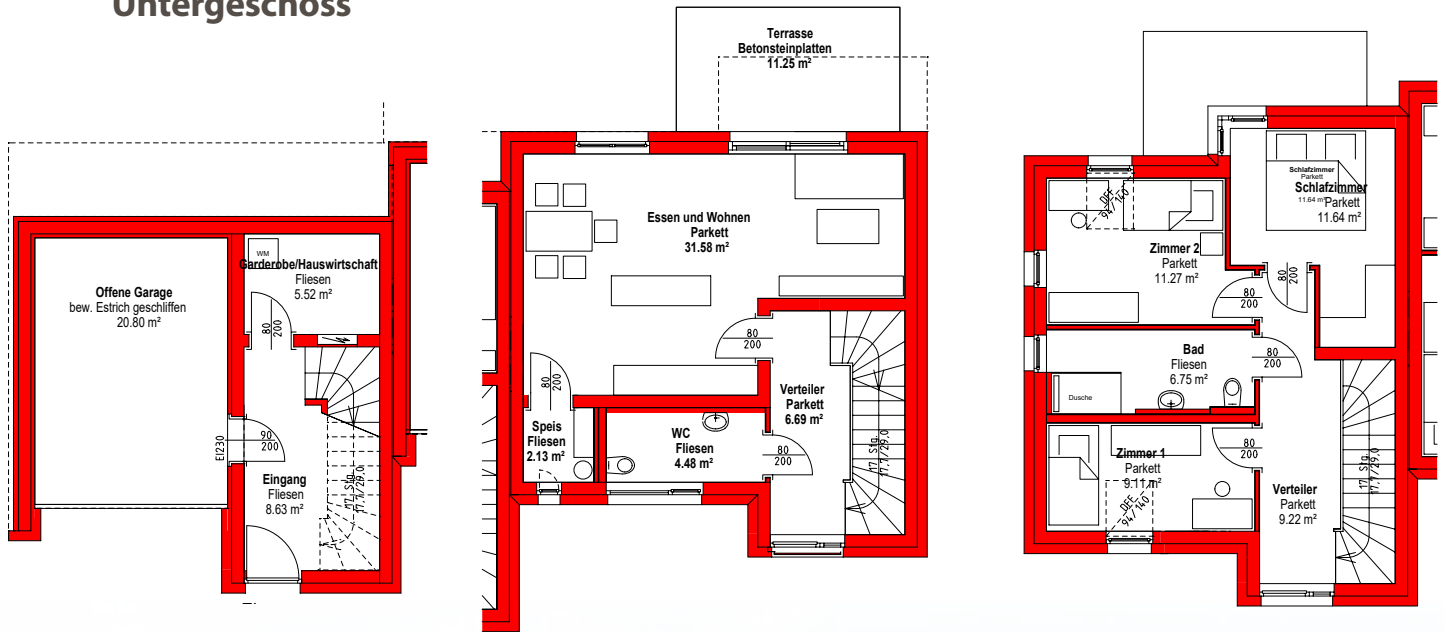
WOHNUNGSTYPEN.

Modell 2 103,16 m²

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Untergeschoss

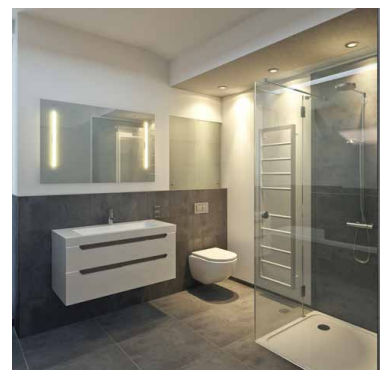
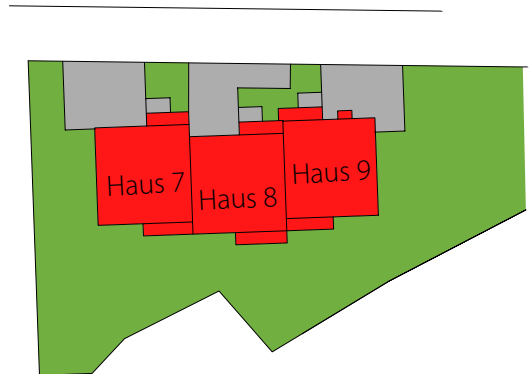
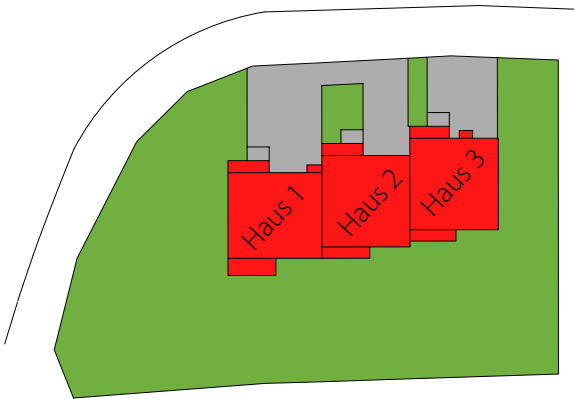


FINANZIERUNGSBEITRAG

ab **€ 19.276,13**

Miete monatlich € 841,22

(inkl. USt., exkl. Heizung, Strom, Wasser/Kanal)



Wir schaffen Lebensqualität. ✓

WOHNBAUFÖRDERUNG.

Informationen vom Land Steiermark

Die steirische Wohnbauförderung hat sich zur Aufgabe gestellt, für die Bevölkerung der Steiermark leistbare Wohnungen in ausreichender Anzahl und bestmöglicher Qualität zu schaffen.

Die primären Ziele der Förderung sind:

- ✓ Bedarfsgerechter Wohnbau
- ✓ Leistbarer Wohnbau
- ✓ Ökologie und Qualität
- ✓ Berücksichtigung der gesellschaftlichen und soziologischen Herausforderungen sowie
- ✓ Wohnbauförderung als Wirtschaftsfaktor und Konjunkturmotor für die Bauwirtschaft

Ökologisch trägt die Wohnbauförderung wesentlich zum Klimaschutz und zur Einsparung von Treibhausgasen bei. Als raumordnungspolitisches Lenkungsinstrument stützt sie absiedlungsgefährdete Regionen, wirkt der Zersiedlung entgegen und spart damit wertvolles Bauland ein.

Voraussetzungen, die der Erwerber/Mieter für eine geförderte Wohnung erfüllen muss:

1. Zugang zu geförderten Wohnungen erhalten österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte.
2. Volljährigkeit
3. Das Nettoeinkommen/Familieneinkommen (jährlich in Euro) darf folgende Grenzen nicht übersteigen:

Anzahl Personen Nettoeinkommen p.a.

1 Person	€ 34.000
2 Personen	€ 51.000
Jede weitere Person	€ 4.500

Für Mietwohnungen wird zusätzlich Wohnunterstützung bei Vorliegen der Voraussetzungen gewährt.

4. Der Mietkäufer/Mieter, hat während der gesamten Laufzeit der Förderung ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden.
5. Der Mietkäufer/Mieter, sowie die weiteren Personen, welche die Wohnung beziehen, haben ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.
6. Voraussetzung für die geförderte Wohnung ist die Anmeldung bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung.

Der Beitritt kostet:

3 Anteile á € 25,-	€ 75,-
Beitrittsgebühren	€ 25,-
<hr/>	
Gesamtsumme	€ 100,-

Bewerber müssen Mitglied der Wohnbaugenossenschaft sein!

ANSPRECHPARTNER.

Geschäftsführung



Dir. Gerlinde Schuster
03144/70 811-72



Dr. Petra Neuherz
03144/70 811-73

Vermarktung



Marco Kollmützer
0664/62 17 389

Mietverträge



Monika Fandl
03144/70 811-69

Bauleitung



Ing. Peter Mirnig
03144/70 811-84

Hausverwaltung



Herbert Krammer
0664/52 20 864

Buchhaltung



Denise Murg
03144/70 811-88

Office



Barbara Stangl-Gert
03144/70 811-71

Wir schaffen Lebensqualität. ✓



Wir schaffen Lebensqualität. ✓



Wir sind gerne für Sie da:

Gemeinsam mit Ihnen wollen wir Ihre ganz speziellen Wohnwünsche erfüllen. Wir informieren, führen Besichtigungen durch und gehen auf die Bedürfnisse der Interessenten ein. Die Mieter aller von uns verwalteten Wohnungen und Wohnobjekte werden laufend betreut.

Mit uns haben Sie verlässliche Partner, die seit Jahrzehnten wissen, worauf es ankommt.