

# THALHEIM, FORSTBERG

## 35 GEFÖRDERTE MIETKAUFWOHNUNGEN

PROJEKTINFO



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

**Top 104**  
**Mietkauf**  
**Kumpfmühlstraße 1 und 2**  
**4600 Thalheim bei Wels**



**OÖWOHNBAU**

PROJEKT

# WOHNANLAGE THALHEIM

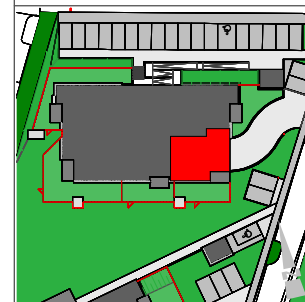
OBJEKT Nr. 2264

## TOP 104

Wohnräume	75,00 m <sup>2</sup>
Loggia	3,26 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>78,26 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	4,57 m <sup>2</sup>
Garten	39,35 m <sup>2</sup>
Keller	4,18 m <sup>2</sup>

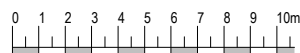
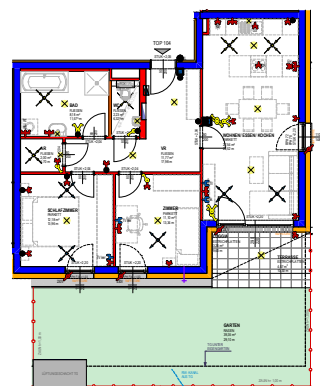
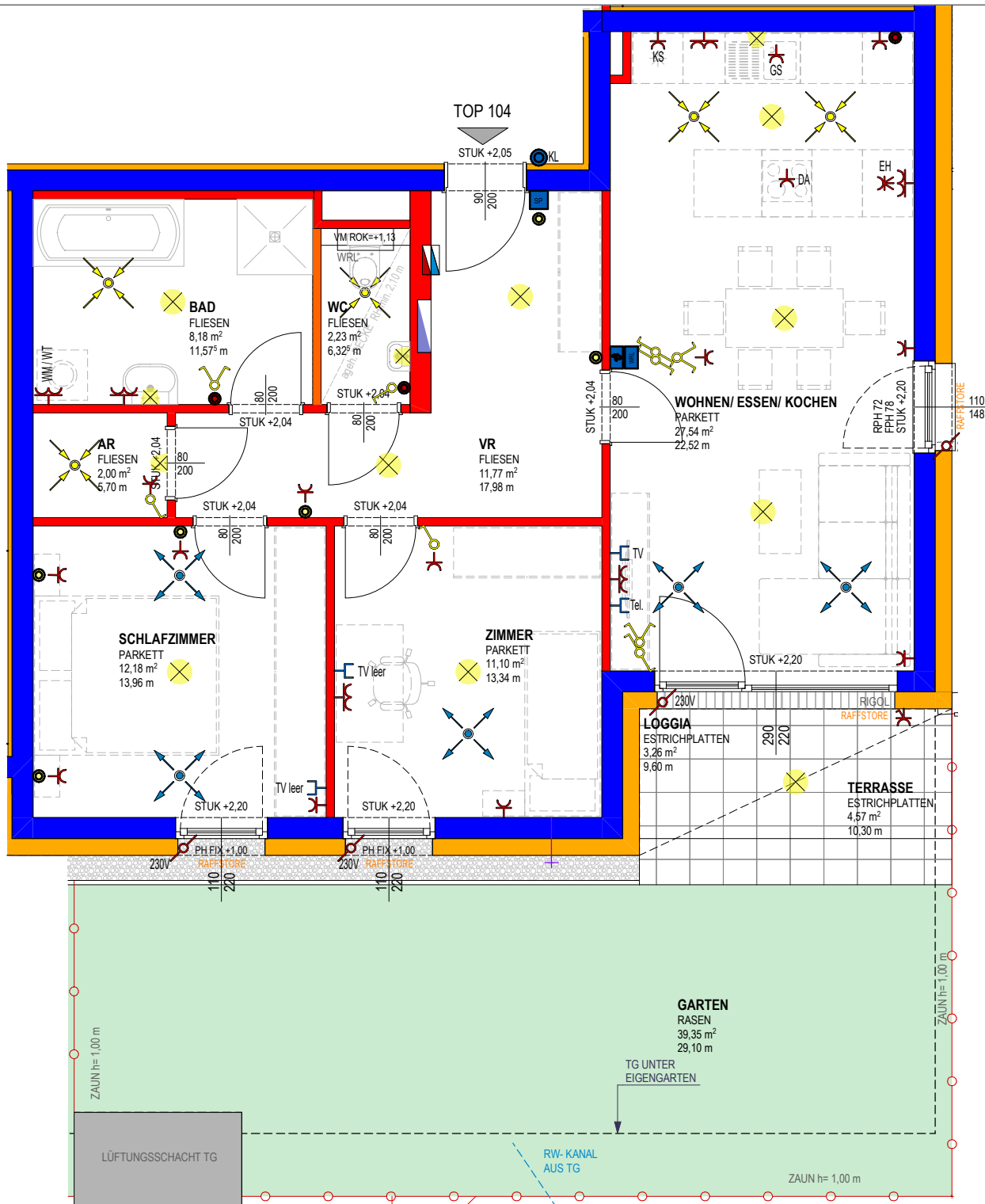
Freiflächen werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Böschungs- und Bepflanzungsflächen können sich hieraus ergeben. Diese sind in den ausgewiesenen Gartengrößen inkludiert. Aus den planlichen Darstellungen kann kein Anspruch auf eine gesamtheitliche ebene Gartenfläche abgeleitet werden.

0 1 2m  
MASSSTAB 1:50 BEI AUSDRUCK IN ORIGINALGRÖSSE



### VERTRIEBSPLAN

GESCHOSS	EG
DATUM	14.09.2022
UNTERSCHRIFT	



## Top Informationen

Status	Neubau
Verfügbar ab	Herbst 2024
Finanzierung	gefördert Miete / Mietkauf Whg
Rechtsform	Mietkauf
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Freiflächen	7,83 m <sup>2</sup> (Loggia + Terrasse)
Energiekennzahl (HWB)	33 kWh/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE</sub>	0,61
Garten (inkl. Vorplatz bei DH)	39,35 m <sup>2</sup>
Parkplatz	2 (TG + Freistellplatz)
Anzahlung/Kaufpreis	EUR 59.024,00
Miete (inkl. BK)	EUR 910,00

**Andrea Ladberg**

+43 732 700868 – 122

andrea.ladberg@ooewohnbau.at



# THALHEIM

## Kumpfmühlstrasse

35 geförderte Mietkaufwohnungen

ÜBERGABE  
SEPTEMBER  
2024



Folgen Sie uns auf:   [oewohnbau.at](https://www.oewohnbau.at)



**OÖWOHNBAU**

## Projektbeschreibung

Die OÖ Wohnbau errichtet südöstlich des Zentrums von Thalheim bei Wels direkt an der Sipbachzeller Straße eine Wohnanlage mit insgesamt 65 Wohneinheiten bestehend aus 4 Baukörpern. Die Rechtsform ist Mietkauf. In der näheren Umgebung befinden sich derzeit Wohnhäuser und Felder. Das Ortszentrum von Thalheim ist etwas mehr als 1 km entfernt. Thalheim verfügt über alle Einkaufsmöglichkeiten für das tägliche Leben.

Im ersten Bauabschnitt werden Haus 1 und Haus 2 mit 35 Mietkaufwohnungen errichtet. In weiterer Folge werden im zweiten Bauabschnitt Haus 3 und Haus 4 mit zusätzlichen 30 Wohnungen errichtet. Jedes Haus verfügt über drei oder vier (Haus 1) Vollgeschoße und ist über eine separate Tiefgarage mit eigener Einfahrt erschlossen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar und nach den Kriterien des anpassbaren Wohnbaus ausgestaltet.

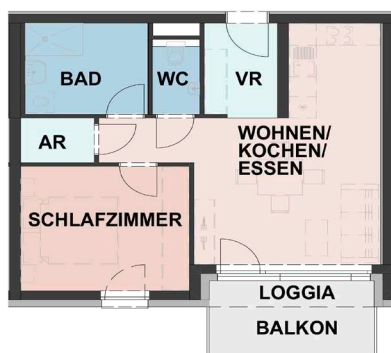
Die Heizungsversorgung erfolgt mittels Pelletsheizung, deren Heizungszentralen im Haus 2 (versorgt Haus 1 mit) und im Haus 3 (versorgt Haus 4 mit) gelegen sind.

Die Wohnungen haben Wohnflächen von ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 79 m<sup>2</sup>. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse mit ca. 8 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen zugeordneten Eigengarten. Die Wohnungen werden mit einer semizentralen, kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Jede Wohnung erhält weiters mindestens einen Abstellplatz in der Tiefgarage. Zusätzlich werden auf dem Gesamtareal noch Außenstellplätze errichtet, die teilweise den Wohnungseigentümern zugeordnet werden.

Die Außenanlagen sind erst mit der Errichtung des zweiten Bauabschnitts vollständig benutzbar. Dies trifft auch auf den südlich von Haus 4 geplanten Parkplatz zu, der ebenfalls erst mit dem zweiten Bauabschnitt realisiert wird.

## Grundriss Beispiele:

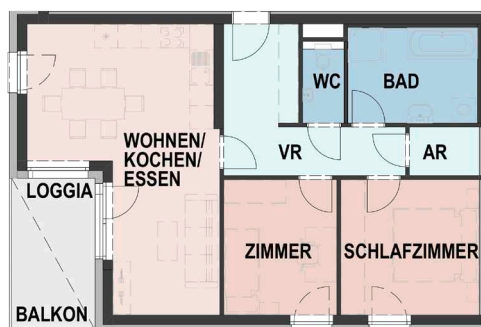
### 2-Raum Wohnungen



Beispiel:

Wohnnutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	ca. 8 m <sup>2</sup>

### 3-Raum Wohnungen



Beispiel:

Wohnnutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	ca. 8 m <sup>2</sup>

## Finanzierungsbeispiel

Miete mit Kaufoption	Bruttomiete inkl. Betriebskosten (mtl.)	Anzahlung
2-Raum Wohnung mit ca. 54 m <sup>2</sup> Top 103	ab € 676,-	ab € 43.590,-
3-Raum Wohnung mit ca. 75 m <sup>2</sup> Top 106	ab € 931,-	ab € 61.032,-

Im monatlichen Gesamtaufwand ist bei den Wohnungen mindestens ein Tiefgaragenplatz inkludiert.

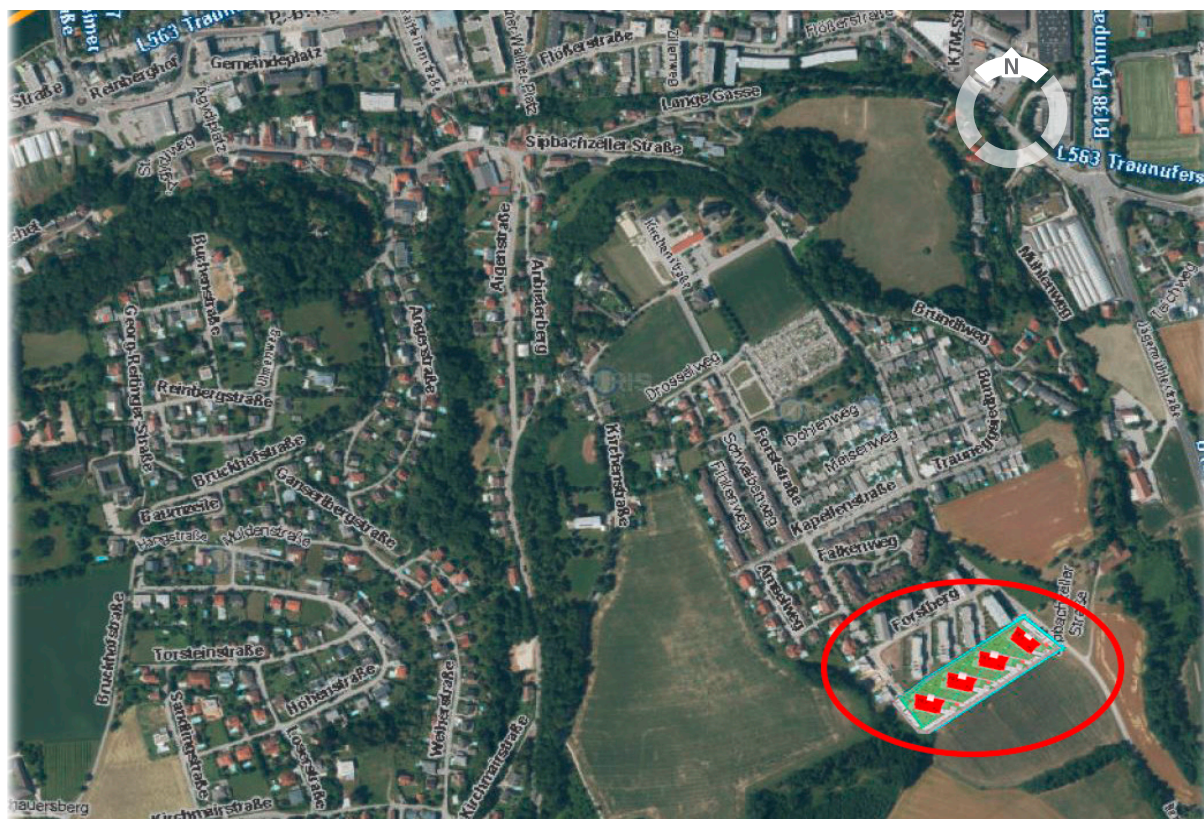
Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Wasser und Kanal, Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Lift, Brandschutz und dgl.) Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Winterdienst, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen, Betriebskosten Tiefgarage enthalten.

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Warmwasser, Heizung, Strom, Telefon und Internet. Die Betreuung und Vorschreibung der Kosten für Wasser, Kanal, Heizung und Warmwasser erfolgt ab Übergabe durch eine Abrechnungsfirma.

Flächen-, Preis-, Ausstattungs-, technische- und sonstige Änderungen vorbehalten. Bei den Angaben in EUR handelt es sich bis zur Endabrechnung um vorläufige Kosten- und Wohnaufwandsschätzungen. Abgebildetes Mobiliar, sowie die Bepflanzung in den Eigengärten gehören nicht zum Vertragsgegenstand. Die Situierung und die Art der Bepflanzung der Allgemeinbereiche ist lediglich symbolhaft zu verstehen.

Außen- und Innenvisualisierung/Symbolbild: AVISU

## Lage





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnhausanlage wird als Optimalenergiehaus lt. Wohnbauförderungsgesetz mit erhöhter Wärmedämmung und kontrollierter Wohnraumlüftung, welche jederzeit ein angenehmes Raumklima und eine Einsparung des Energieverbrauches bewirkt und errichtet und nach der Neubauförderungsverordnung 2019 gefördert.

Wände:	Beton- oder Ziegelmauerwerk
Dach:	Flachdach exklusiv begrünt
Fenster:	Kunststofffenster weiß mit Aluvorsatzschale, 3-Scheiben-Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Unterputzkästen inkl. Raffstore mit Motorbetrieb
Türen:	Innentüren in weiß mit Stahlzargen
Heizung:	Pelletsheizung, Wärmeabgabe Fußbodenheizung
Böden:	Fertigklebeparkett Eiche, Feinsteinzeug (30x60 cm)
Bäder:	komplette Sanitäreinrichtung
Lüftungsinstallation:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
TV-Anlage:	Kabel-TV LIWEST, A1, Nöhmer
Energiekennzahl:	$HWB_{Ref,SK} \ 36 / f_{GEE,SK} \ 0,62$



Beratung und Vertrieb  
Andrea Ladberg  
0732/700868-122  
andrea.ladberg@ooewohnbau.at



Finanzierungsberatung  
Reinhard Hocheneder  
07242/66326-47822  
hocheneder@raiffeisen-wels-sued.at

**Raiffeisen  
Wels Süd**

