



Errichtet mit der  
**WOHNBAU  
FÖRDERUNG**  
des Landes  
Steiermark

NEUBAU KAPFENBERG

Lenaugasse **18**

**4 Reihenhaus-Mietwohnungen**

Geplante Fertigstellung Herbst 2023

## MODERNE NEUBEBAUUNG

# Mietwohnungen in der Lenaugasse 18

Die Wohnhausanlage Lenaugasse 18, 20, 22, 24 befindet sich im Westen des Ortsteils Schirmitzbühel-Süd. Sämtliche vor Ort gegebenen Versorgungseinrichtungen (praktische Ärzte, Apotheke, Supermarkt, Bank, Postpartner, diverse Geschäfte, Friseur etc.), Volks- und Neue Mittelschule, Kindergarten, Kirche und die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (MVG, Postbus) sind innerhalb von 400m erreichbar.

Die Wohnhausanlage besteht aus drei 2-geschossigen Wohnhäusern.

Das **2-geschossige Objekt Lenaugasse 18** ist voll unterkellert und besteht aus 4 reihenhausartigen 4-Zimmerwohnungen mit 92,35m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

**Alle Wohnungen sind mit großzügigen südseitigen Terrassen und privaten Gartenflächen ausgestattet.**

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellergeschoss.

Ein überdachter Fahrradabstellplatz befindet sich im Eingangsbereich.

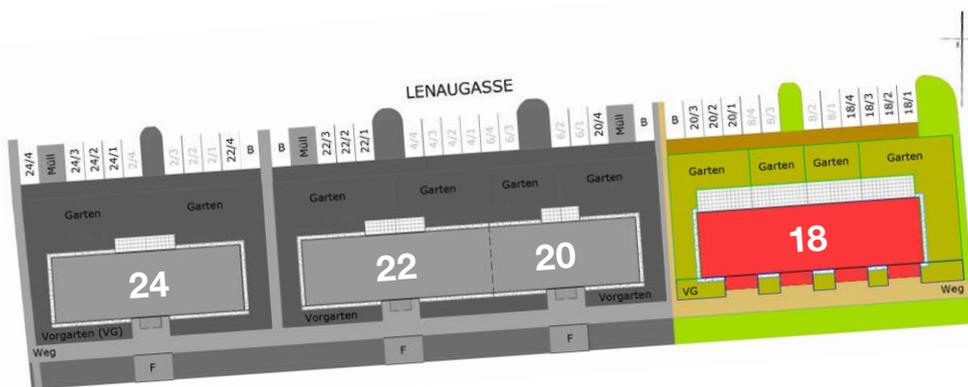
Des Weiteren gibt es 3 überdachte Müllplätze, die für eine gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Lenaugasse 18, 20, 22, 24 und der Lenaugasse 2, 4, 6, 8 vorgesehen sind.

Jeder Wohnung wird ein PKW-Abstellplatz zugeteilt.

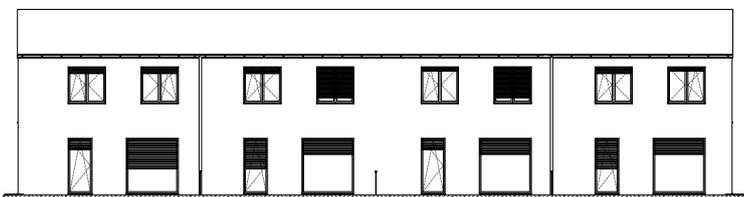
Die Wärmeversorgung erfolgt über das isolierte Nahwärmenetz „Schirmitzbühel Süd“ der Stadtwerke Kapfenberg, die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über Elektro-Boiler je Wohnung.

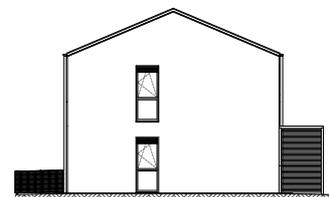
Eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage zur internen Nutzung, deckt mind. 60% des Wärmebedarfs für die Warmwasserbereitung.



Lenaugasse 18 – Süd



West

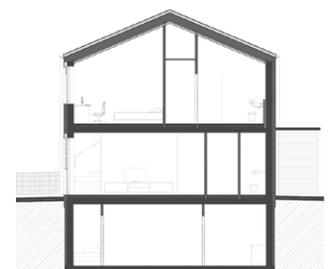
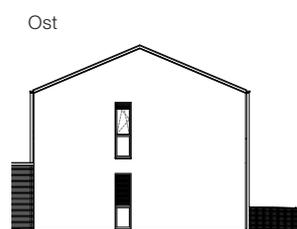
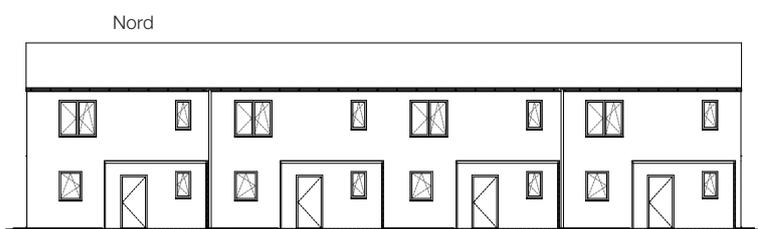


## PROJEKTÜBERSICHT

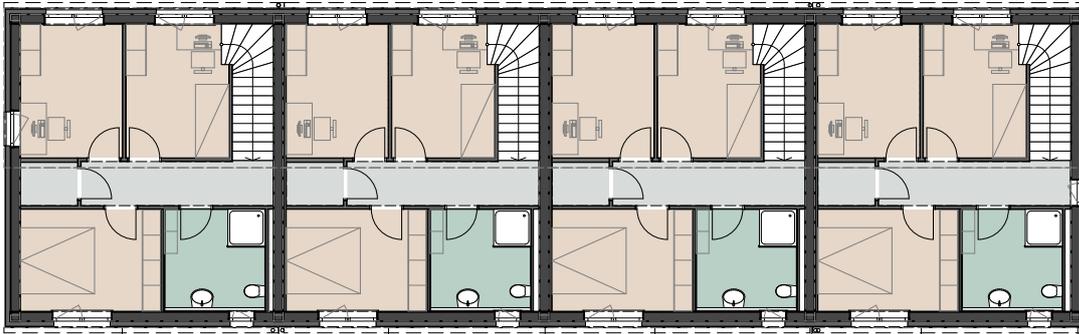
ADRESSE	8605 Kapfenberg, Lenaugasse 18
PROJEKT	<p>1 Wohnhaus, 4 Mietwohnungen</p> <p>4-Zimmerwohnungen, je 92,35 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p> <p>zzgl. Terrasse und Garten</p> <p>eigenes Kellergeschoss</p> <p>1 PKW-Abstellplatz pro Wohnung</p> <p>überdachter Fahrradabstellplatz</p> <p>überdachter Müllplatz</p>
HEIZUNG	<p>Nahwärme</p> <p>Fußbodenheizung</p>
WARMWASSER	<p>Elektro-Boiler je Wohnung</p> <p>Photovoltaikanlage zur internen Nutzung</p> <p>deckt mindestens 60% des Wärmebedarfs für die Warmwasserbereitung</p>
HEIZWÄRMEBEDARF	42,4 kWh/m <sup>2</sup> a <sub>REF,SK</sub>
BAUZEIT	April 2022 – voraussichtlich Herbst 2023
ÖRTLICHE BAUAUFSICHT	<p>DI Karl-Heinz Fladenhofer</p> <p>T. 0664 60 8882 172, kh.fladenhofer@gemysag.at</p>
INFO & VERGABE	<p>Fr. Edda Heber-Spannring, T. 050 8882 161, e.heber-spannring@gemysag.at</p> <p>Fr. Claudia Leodolter, T. 050 8882 174, c.leodolter@gemysag.at</p>

ZUKUNFTSORIENTIERTE  
ENERGIEVERSORGUNG

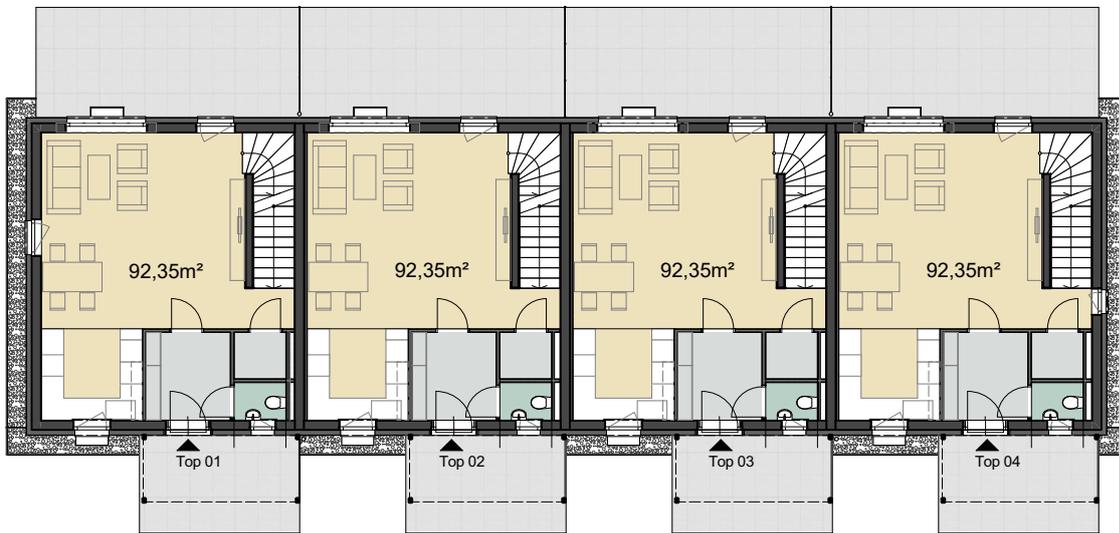
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:  
HERBST 2023



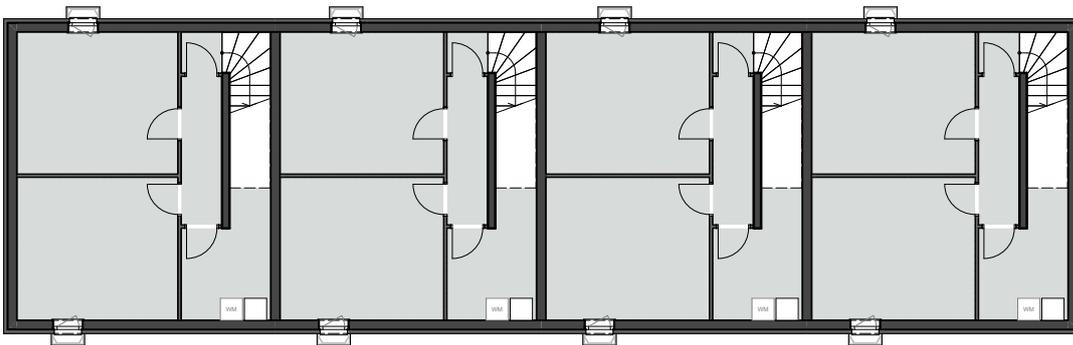
OG



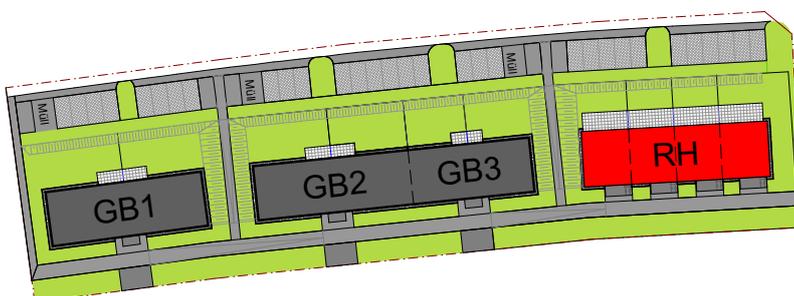
EG



KG



Lageplan



## Lenaugasse 18 / Reihenhaus 01

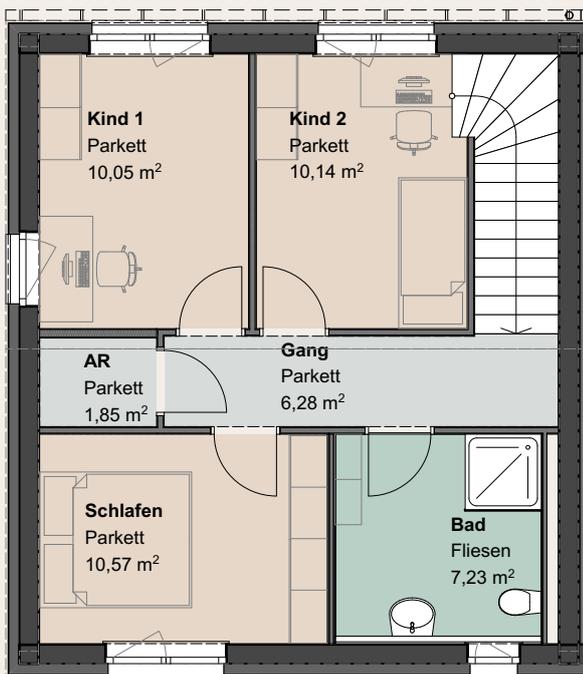
### 4-Zimmerwohnung

Wohnnutzfläche **92,35 m<sup>2</sup>**

Terrasse	21,34 m <sup>2</sup>
Privatgarten	106,84 m <sup>2</sup>
Keller	46,60 m <sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 810,61**  
 1 PKW Abstellplatz € **22,00**  
**Baukostenbeitrag € 7.388,00**

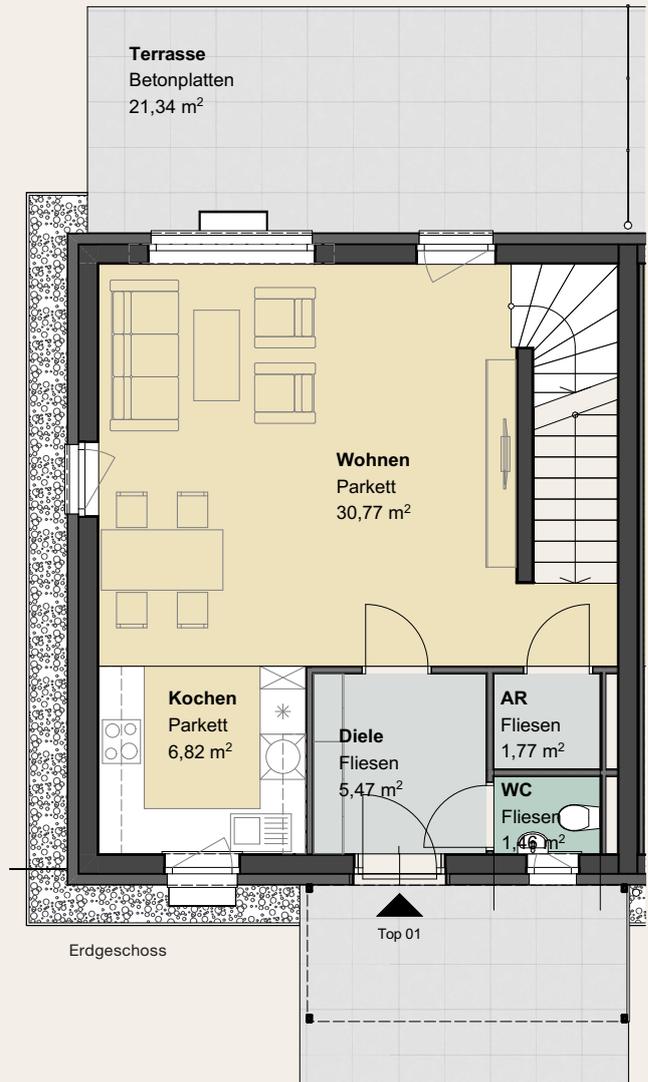
\*)Stand Juni 2022



Obergeschoss

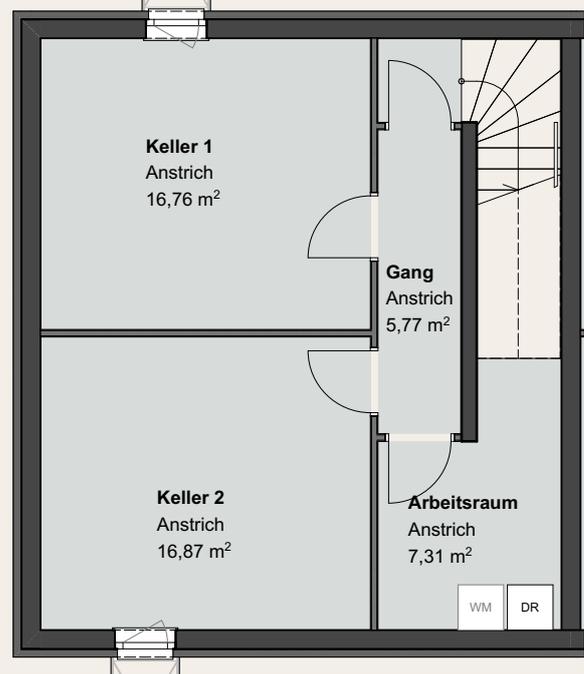


1:100



Erdgeschoss

Keller



Sämtliche Angaben sind circa-Angaben und können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern.

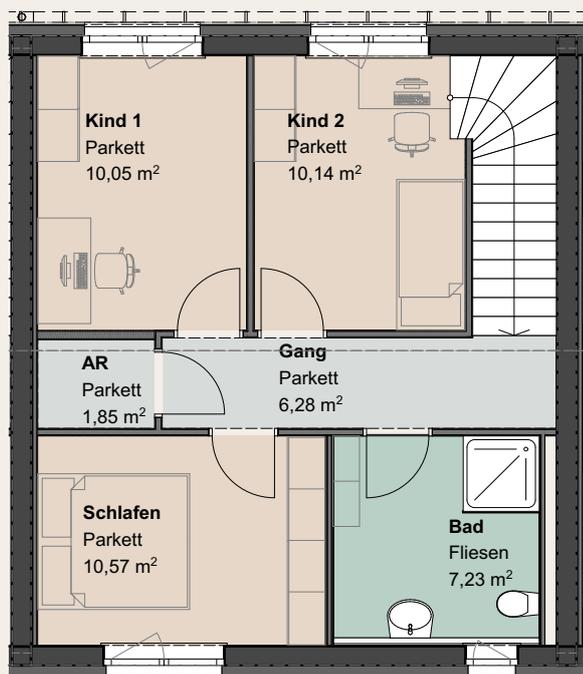
## Lenaugasse 18 / Reihenhaus 02

**4-Zimmerwohnung**  
**Wohnnutzfläche 92,35 m<sup>2</sup>**

Terrasse 21,34 m<sup>2</sup>  
 Privatgarten 42,47 m<sup>2</sup>  
 Keller 46,60 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 800,98**  
 1 PKW Abstellplatz € 22,00  
**Baukostenbeitrag € 7.388,00**

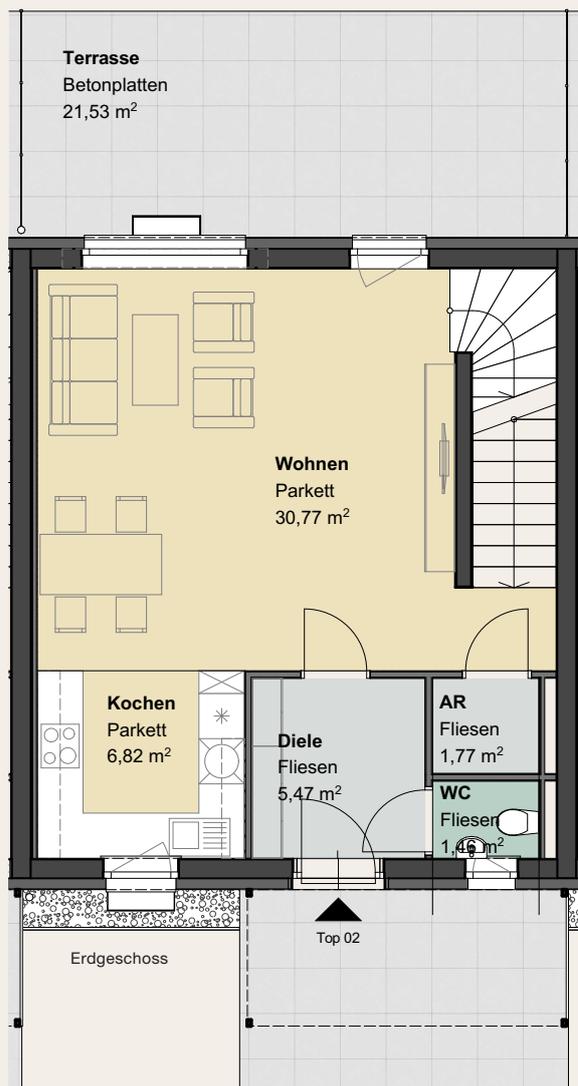
\*)Stand Juni 2022



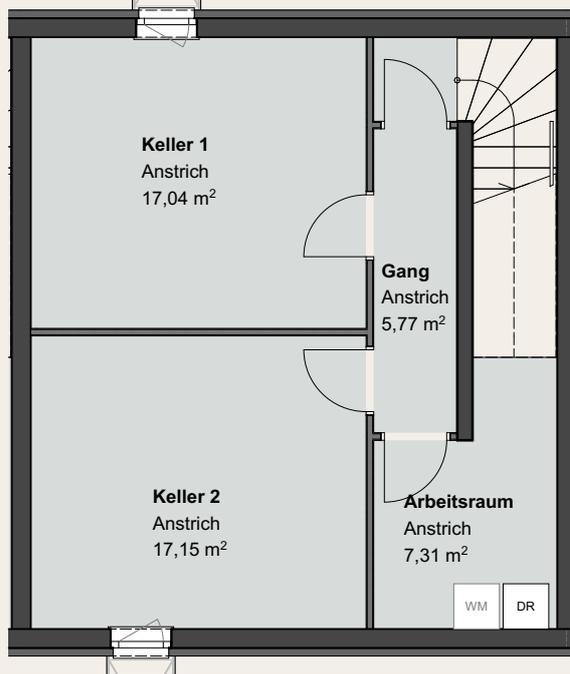
Obergeschoss



1:100



Keller



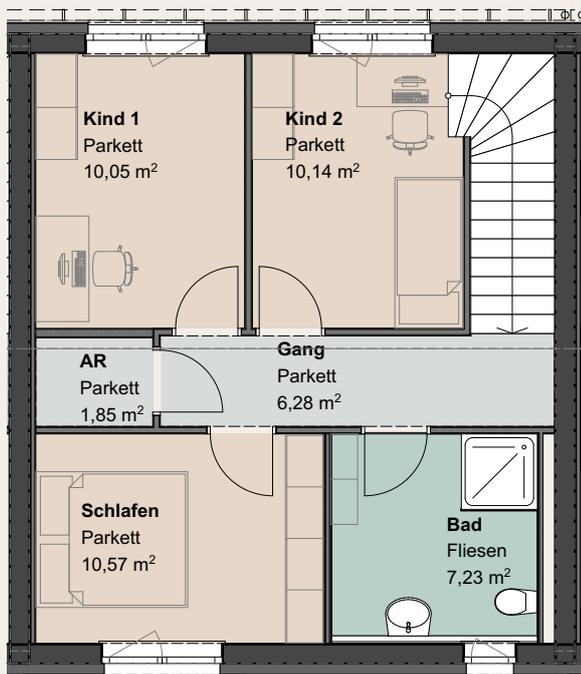
Lenaugasse 18 / Reihenhaus 03

**4-Zimmerwohnung**  
**Wohnnutzfläche 92,35 m<sup>2</sup>**

Terrasse 21,34 m<sup>2</sup>  
 Privatgarten 42,47 m<sup>2</sup>  
 Keller 46,60 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 800,98**  
 1 PKW Abstellplatz € 22,00  
**Baukostenbeitrag € 7.388,00**

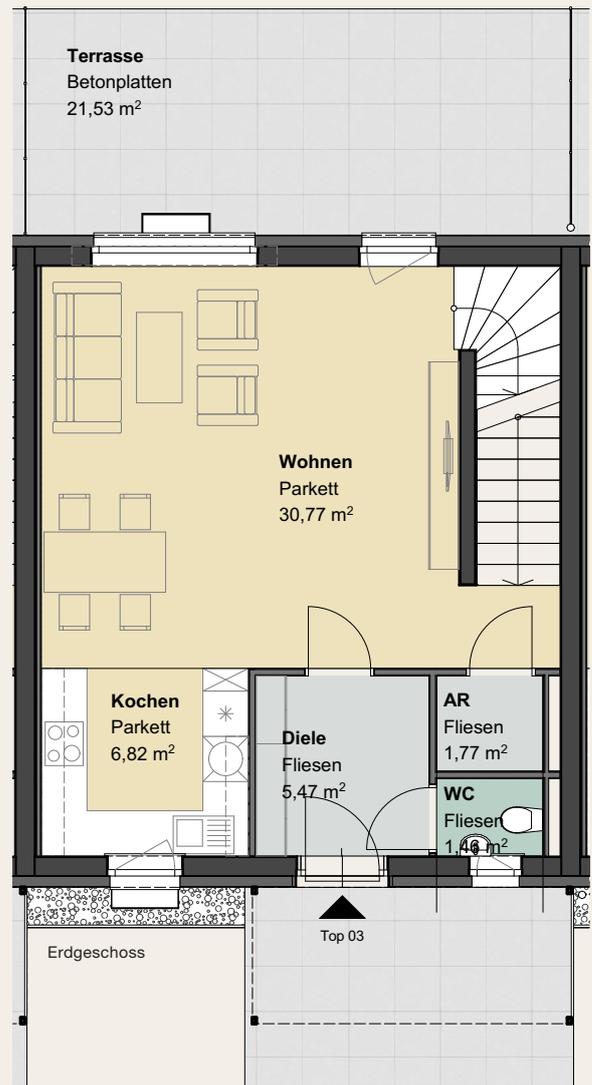
\*)Stand Juni 2022



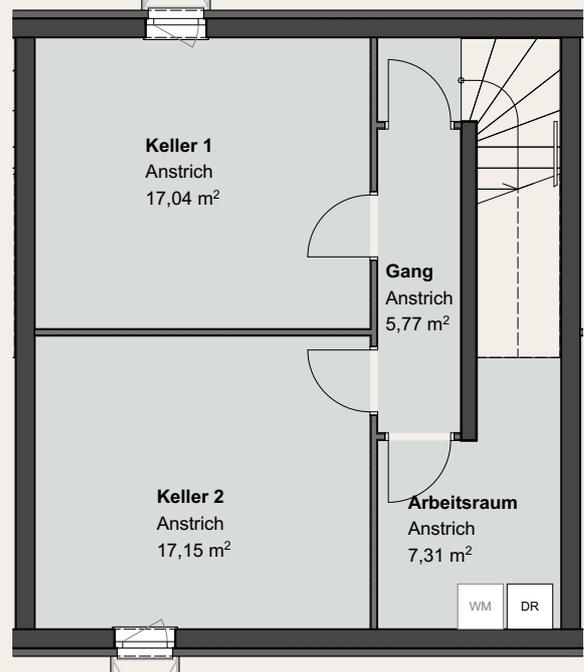
Obergeschoss



1:100



Keller



Sämtliche Angaben sind circa-Angaben und können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern.

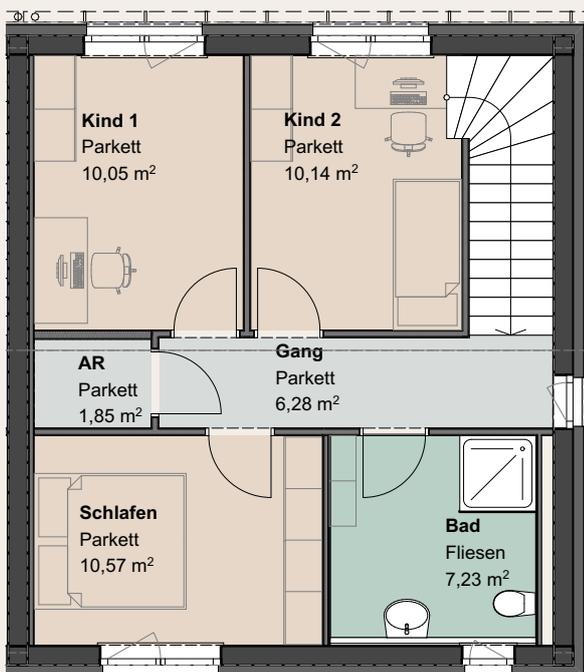
## Lenaugasse 18 / Reihenhaus 04

**4-Zimmerwohnung**  
**Wohnnutzfläche 92,35 m<sup>2</sup>**

Terrasse 21,34 m<sup>2</sup>  
 Privatgarten 141,22 m<sup>2</sup>  
 Keller 46,60 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 815,75**  
 1 PKW Abstellplatz € 22,00  
**Baukostenbeitrag € 7.388,00**

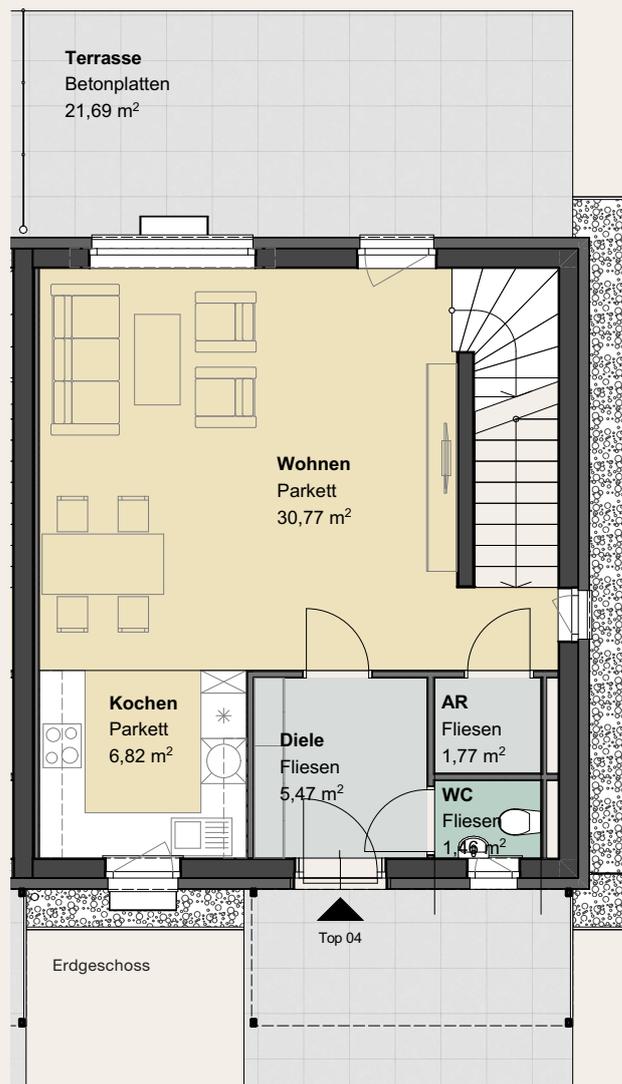
\*)Stand Juni 2022



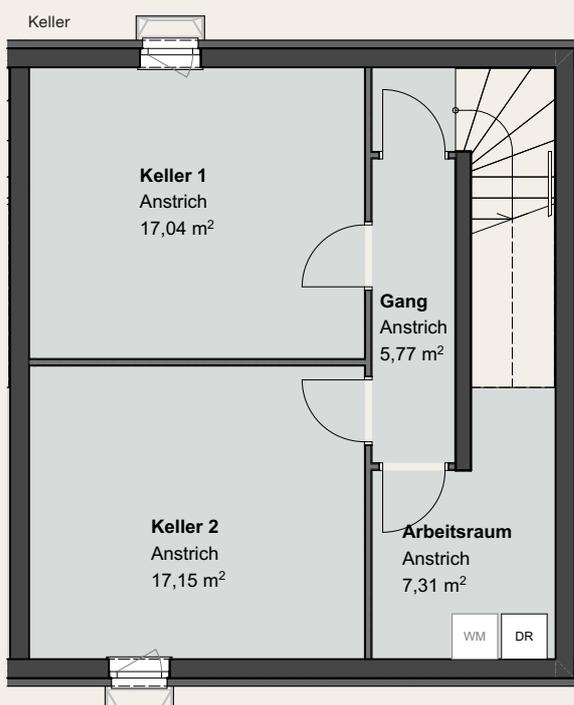
Obergeschoss



1:100



Erdgeschoss



Keller

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### WÄNDE

Massivbauweise mit 15cm Wärmedämmverbundsystem  
 Außenmauerwerk: 25cm Ziegelmauerwerk  
 Wohnungstrennwand: 25cm Ziegelmauerwerk  
 Tragende Wohnungs-Innenwand: 17cm bzw. 20cm Ziegelmauerwerk  
 Nichttragende Zwischenwand: Gipskarton-Ständerwände  
 Trockenbau-Wandanschluss an massiven Wänden und Decken: mittels Schattennut hergestellt  
 Kelleraußenwand: 25cm Stahlbeton  
 Tragende Keller-Innenwände: 20cm bzw. 25cm Stahlbeton  
 Kellerinnenwände Reihenhaus: Gipskarton-Ständerwände

#### Verputz:

Außenputz: Wärmedämmverbundsystem mit 14cm EPS und Kunstharzputz  
 Innenputz: Gipskartonplatten und Gipsmaschinenputz

#### Verfliesung Sanitärbereich:

Wandfliesen: weiß, matt, 30x60cm,  
 Verfliesungshöhe Bad Duschbereich 2,00m, Bereich Waschbecken 1,20m, ansonsten keine Wandverfliesung  
 Feuchtigkeitsabdichtung: bei spritzwassergefährdeten Wänden bis zu einer Höhe von 15cm bzw. 200cm

### DECKEN UND STIEGENLÄUFE

Geschossdecken: Stahlbeton  
 Stiegenläufe: Stahlbeton

Im Obergeschoss großzügige Raumhöhe durch Sicht auf die Dachschräge

### DACH

Dachkonstruktion: Satteldach, 23° Dachneigung,  
 Dachaufbau: Kaltdach, mit Ziegeldeckung, gedämmt

### FENSTER

Kunststofffenster und Kunststoffbalkontüren: 3-Scheiben Isolierverglasung,  $U_w = 0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$ , Schallschutz 34dB.  
 Fensterbänke: innen Kompaktplatten, außen in Stahlblech verzinkt beschichtet

### TÜREN

Hauseingangstür Reihenhaus:  
 Laubengangtür, Holztürblatt mit Deckfläche aus Melamin-Kunstharzplatten,  $U\text{-Wert}=1,1\text{W/m}^2\text{K}$ , Schallschutz  $R_w=42\text{dB}$   
 Innentüren:  
 Stahl-Umfassungszargen farbig lackiert,  
 Türblatt weiß Standard beschichtet

### SONNENSCHUTZ

Aussenliegende Jalousien (Raffstore)

### BÖDEN

Sämtliche Wohnräume: Klebeparkett (Mosaikparkett), Eiche  
 Sanitärbereich: Bodenfliesen, einfarbig, 30x60cm, inklusive Feuchtigkeitsabdichtung  
 Stiege KG/EG Beton, Stiege EG/OG Holzbelag  
 Kellerräume: Bodenplatte in Beton geschliffen

### MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Sämtliche Wände und Decken weiß

### TERRASSEN

Terrassen: Betonplatten 50/50 cm im Kiesbett

## SANITÄR

### AUSSENANLAGE

Grünanlage wird besämt  
Müllplatz, behindertengerechte PKW-Abstellplätze und Gehwege werden asphaltiert  
PKW-Abstellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt

### ABSTELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE FAHRRAD-ABSTELLPLÄTZE UND MÜLLPLATZ

Insgesamt 36 PKW-Abstellplätze, davon 5 behindertengerechte Abstellplätze und 3 überdachte Müllplätze, Abstellplätze und Müllplätze sind für eine gemeinsame Nutzung der Bewohner der Lenaugasse 18-24 und Lenaugasse 2-8 vorgesehen

Jeder Wohnung wird 1 PKW-Abstellplatz zugeordnet  
Jede reihenhausartige Wohnung ist mit einem, in die Eingangsüberdachung integrierten überdachten Fahrradabstellbereich ausgestattet.

### KOCHNISCHE (EG):

Küchenanschluss: Kaltwasser-, Warmwasser- und Abflussanschluss  
Warmwasserversorgung über E-Warmwasserspeicher

### WC (EG):

WC-Anlage mit Wand-WC  
Handwaschbecken mit Einhandmischer  
Abluftventilator mit Nachlaufrelais

### BAD/WC (OG):

WC-Anlage mit Wand-WC  
Waschtischanlage mit Einhandmischer  
bodenebene Brauseanlage mit Einhandmischer und Brausegarnitur mit Schubstange  
Abluftventilator mit Nachlaufrelais

### HAUSARBEITSRAUM (KG):

Anschluss für Waschmaschine mit Auslaufhahn und Abflusssifon  
E-Warmwasserspeicher

### SONSTIGES:

Ausstattungsartikel wie z.B. Spiegel usw. sind nicht vorgesehen

### HEIZUNGSANLAGE WARMWASSERERZEUGUNG

Wärmeversorgung: isoliertes Nahwärmenetz „Schirmzühel Süd“ der Stadtwerke Kapfenberg  
Beheizung: Fußbodenheizung mit Zonenregelung im Wohnraum und Zimmer  
Warmwasserbereitung: dezentral mittels Elektrospeicher je Wohnung  
Photovoltaikanlage zur internen Nutzung, der Ertrag deckt mind. 60% des Wärmebedarfs für die Warmwasserbereitung

## WICHTIGE HINWEISE

### MIETE

Die angegebene monatliche Miete versteht sich inklusive Betriebskosten, jedoch ohne Kosten für Heizung, Wasser und Strom und ist abhängig von den endgültigen Gesamtkosten und dem jeweiligen Zinsniveau. Sie kann sich daher während des Mietverhältnisses dementsprechend erhöhen oder vermindern. Unabhängig vom Zinsniveau erhöht sich aufgrund der jährlichen Reduktion des Annuitätenzuschusses die Miete jedes Jahr geringfügig.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die angeführten Beträge (Monatsmiete, Baukostenbeitrag) auf Basis der aktuell angenommenen Baukosten ermittelt wurden. Aufgrund der derzeit im Baugewerbe vorherrschenden Situation können – auch erhebliche – Preissteigerungen und somit eine Steigerung der Baukosten nicht ausgeschlossen werden, was gegebenenfalls zu einer Erhöhung der für die Monatsmiete und den Baukostenbeitrag angegebenen Beträge führen kann.

### FINANZIERUNGSBEITRAG

Der Finanzierungsbeitrag (abzüglich der Anzahlung) ist zur Gänze bei Bezug fällig.

### FÄLLIGKEIT DER ANZAHLUNG BEI ZUTEILUNG

Die Anzahlung auf den Finanzierungsbeitrag in Höhe von EUR 750,- ist spätestens 14 Tage nach Wohnungszuweisung zu entrichten. Sollte die Anzahlung bis dahin nicht bezahlt worden sein, wird die Wohnung neu vergeben. Im Falle eines Rücktritts nach Wohnungszuweisung werden von der Anzahlung EUR 350,- als Bearbeitungsgebühr einbehalten.

### HINWEIS UND GRENZEN FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Nachdem das Bauvorhaben vom Land Steiermark gefördert wird, darf das Einkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von einer Person EUR 40.800,- bzw. EUR 61.200,- bei zwei Personen nicht überschreiten. Diese Beträge erhöhen sich für jede weitere im Haushalt lebende Person um EUR 5.400,-.

### WOHNUNTERSTÜTZUNG

Es besteht die Möglichkeit der Gewährung von Wohnbeihilfe. Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Edda Heber-Spannring oder Frau Claudia Leodolter gerne zur Verfügung.

### SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche in Wohnungen, die von Mietern in Auftrag gegeben werden, sind, falls sie technisch und auf Grund der Förderungsbestimmungen und der Bauordnung ausführbar sind, möglich.

Mit der Ausführung von Sonderwünschen können nur solche Unternehmen beauftragt werden, die mit der Durchführung des Bauvorhabens beschäftigt sind. Es ist nicht gestattet, Arbeiten in Eigenregie oder durch Fremdfirmen durchführen zu lassen.

Die Bezahlung der Rechnungen für Sonderwünsche erfolgt durch den Mieter, wobei dieser auch für die Anrechnung der Standardausführung zu sorgen hat.

Bei ausschließlicher Entfall von Leistungen sind keine Gutschriften an die Mieter auszustellen, da vom Auftraggeber in diesem Fall nur die ausgeführte Leistung bezahlt wird. Die nicht in Anspruch genommene Leistung bewirkt eine Verminderung der Gesamtbaukosten.

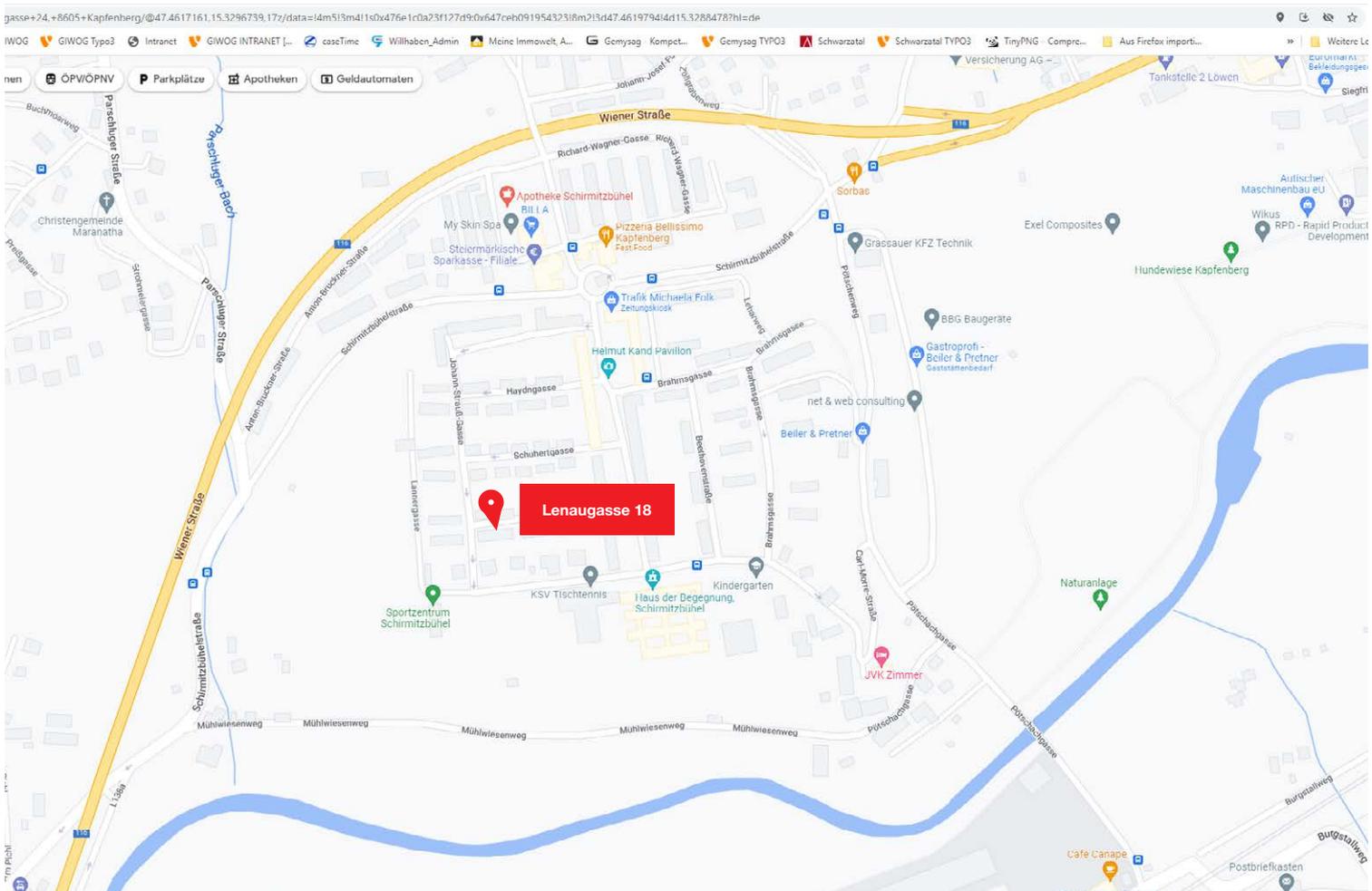
Im Falle eines Auszugs bzw. Rücktritts können Sonderwünsche nicht abgelöst werden.

**Für Sonderwünsche wird von uns keine Gewährleistung übernommen.**

### HINWEIS WEGEN MÖGLICHER AUSFÜHRUNGSÄNDERUNGEN

Änderungen am Bauvorhaben bzw. in der Ausstattung, die sich durch baubehördliche Vorschriften, oder bautechnische bzw. wirtschaftliche Notwendigkeit ergeben, bleiben vorbehalten

## Projektlage: Lenaugasse 18, 8605 Kapfenberg



### Info & Vergabe:

Fr. Edda Heber-Spanning, T. 050 8882 161, e.heber-spanning@gemysag.at  
Fr. Claudia Leodolter, T. 050 8882 174, c.leodolter@gemysag.at

# GEMYSAG

Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen - GmbH

Am Sagacker 2a, 8605 Kapfenberg,  
T 050 8882 100, office@gemysag.at  
[www.gemysag.at](http://www.gemysag.at)

# GEMYSAG