



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

NEUBAU KAPFENBERG

Lenaugasse **20 und 22**

8 Mietwohnungen

Geplante Fertigstellung Herbst 2023

## MODERNE NEUBEBAUUNG

# Mietwohnungen in der Lenaugasse 20 und 22

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 20 und 22** ist nur im Bereich Lenaugasse 22 unterkellert, hier sind die Kellerabteile der Lenaugasse 20, 22 und 24 untergebracht.

Im Eingang Lenaugasse 20 befinden sich vier 2-Zimmerwohnungen mit jeweils 53,78m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, im Eingang Lenaugasse 22 sind es vier 3-Zimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 70,44m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugeteilt. Die Kellerräume befinden sich im Keller des Objektes Lenaugasse 22.

Ein überdachter Fahrradabstellplatz befindet sich gegenüber dem Hauseingang.

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.

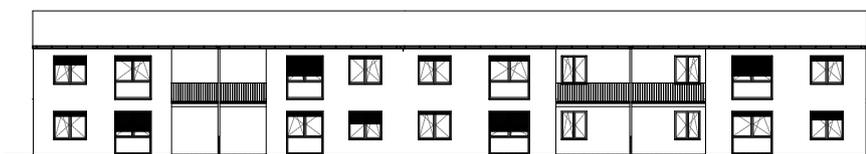
Eine auf dem Dach installierte PV-Zentral-Gemeinschaftsanlage, im Netzparallelbetrieb, deckt mind. 60% des Wärmebedarfs für die Warmwasserbereitung.

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

**Die OG-Wohnungen verfügen über südseitige Balkone.**

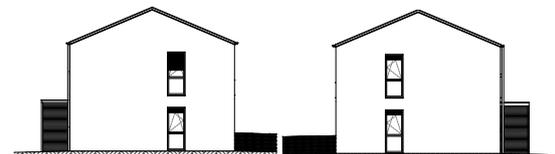


Lenaugasse 20-22 – Süd



West

Ost

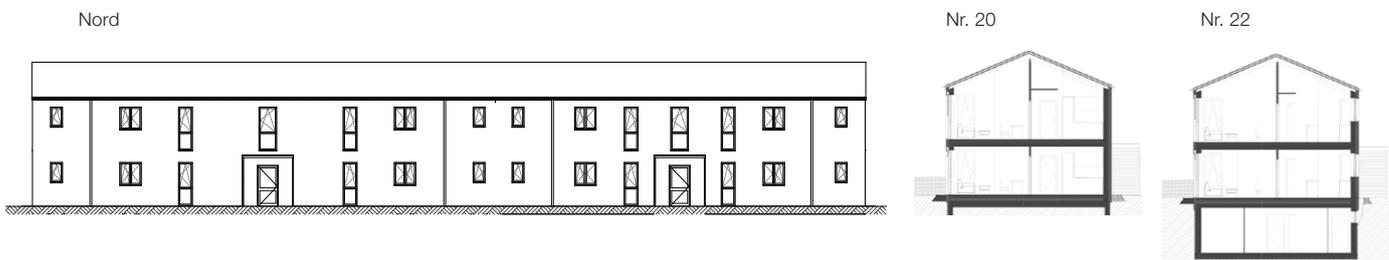


PROJEKTÜBERSICHT

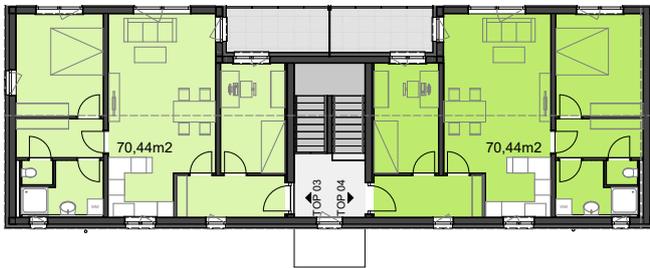
ADRESSE	8605 Kapfenberg, Lenaugasse 20 und 22
PROJEKT	<p>1 Wohnhaus, 8 Mietwohnungen</p> <p>Lenaugasse 20: vier 2-Zimmerwohnungen, je 53,78 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p> <p>Lenaugasse 22: vier 3-Zimmerwohnungen, je 70,44 m<sup>2</sup> Nutzfläche</p> <p>zzgl. Terrasse und Garten oder Balkon</p> <p>1 PKW-Abstellplatz pro Wohnung</p> <p>1 Kellerabteil 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>Photovoltaik-Zentral-Gemeinschaftsanlage am Dach</p> <p>deckt mindestens 60% des Wärmebedarfs für die Warmwasserbereitung</p>
HEIZWÄRMEBEDARF	35 (Nr. 20) und 38 (Nr. 22) 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

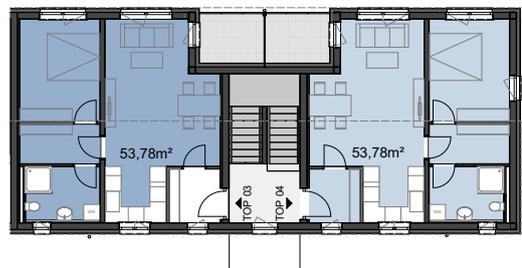
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:  
HERBST 2023



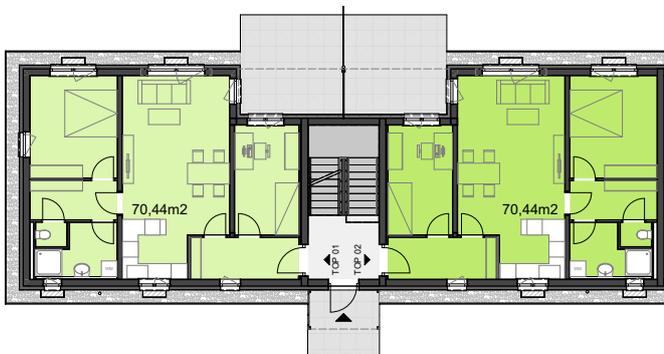
Lenaugasse 22 - Obergeschoss



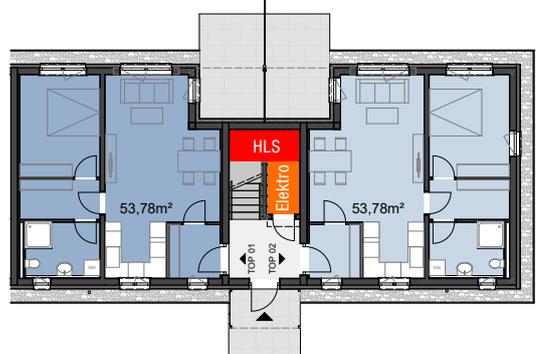
Lenaugasse 20 - Obergeschoss



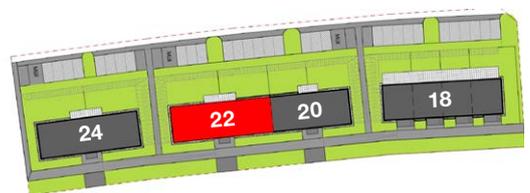
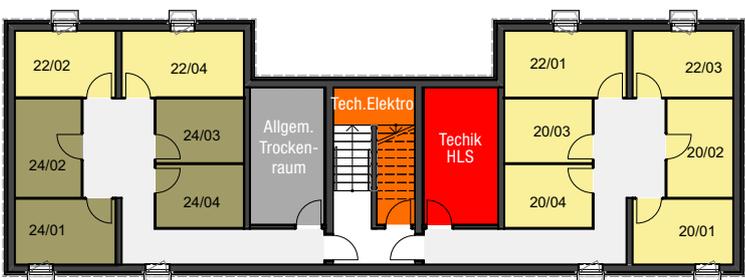
Lenaugasse 22 - Erdgeschoss



Lenaugasse 20 - Erdgeschoss



Kellerabteile für Lenaugasse 20 und 22 nur im Haus Lenaugasse 22:



Lenaugasse 22 / **Top 01 EG**

**3-Zimmerwohnung**

**Wohnnutzfläche 70,44 m<sup>2</sup>**

Terrasse 15,36 m<sup>2</sup>

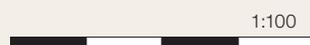
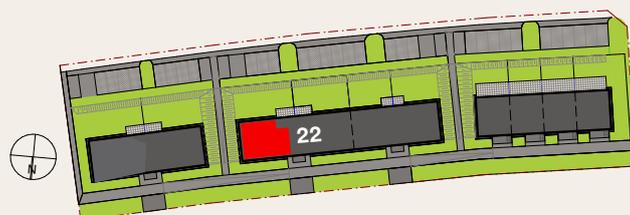
Privatgarten 175,92 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 623,34**

1 PKW Abstellplatz € 22,00

**Baukostenbeitrag € 5.635,20**

\*)Stand Juni 2022



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

## Lenaugasse 22 / Top 02 EG

### 3-Zimmerwohnung

Wohnnutzfläche **70,44 m<sup>2</sup>**

Terrasse 15,36 m<sup>2</sup>

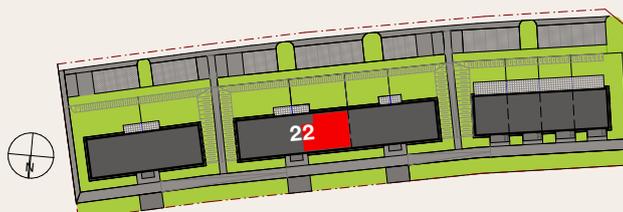
Privatgarten 113,51 m<sup>2</sup>

Monatsmiete (brutto) dzt.\* € **614,00**

1 PKW Abstellplatz € **22,00**

Baukostenbeitrag € **5.635,20**

\*)Stand Juni 2022



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

Lenaugasse 22 / Top 03 OG

**3-Zimmerwohnung**

**Wohnnutzfläche 70,44 m<sup>2</sup>**

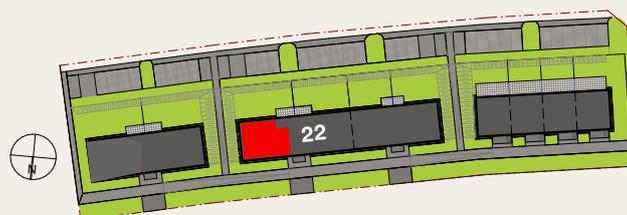
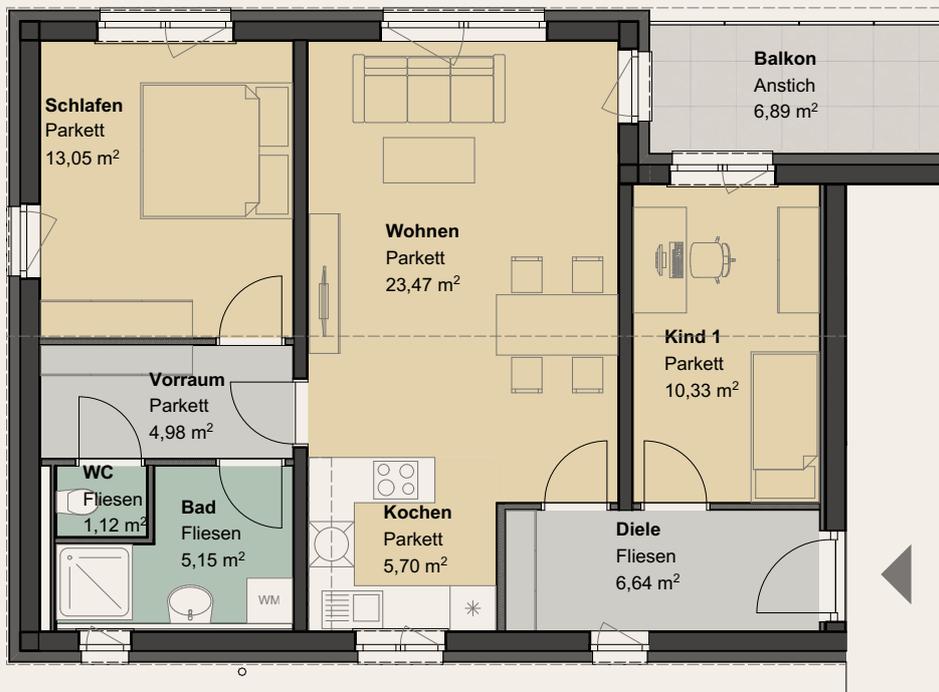
Balkon 6,89 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 597,02**

1 PKW Abstellplatz € 22,00

**Baukostenbeitrag € 5.635,20**

\*)Stand Juni 2022



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

## Lenaugasse 22 / Top 04 OG

### 3-Zimmerwohnung

Wohnnutzfläche 70,44 m<sup>2</sup>

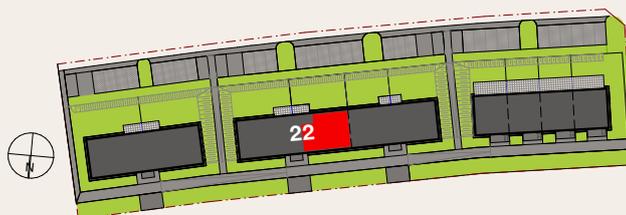
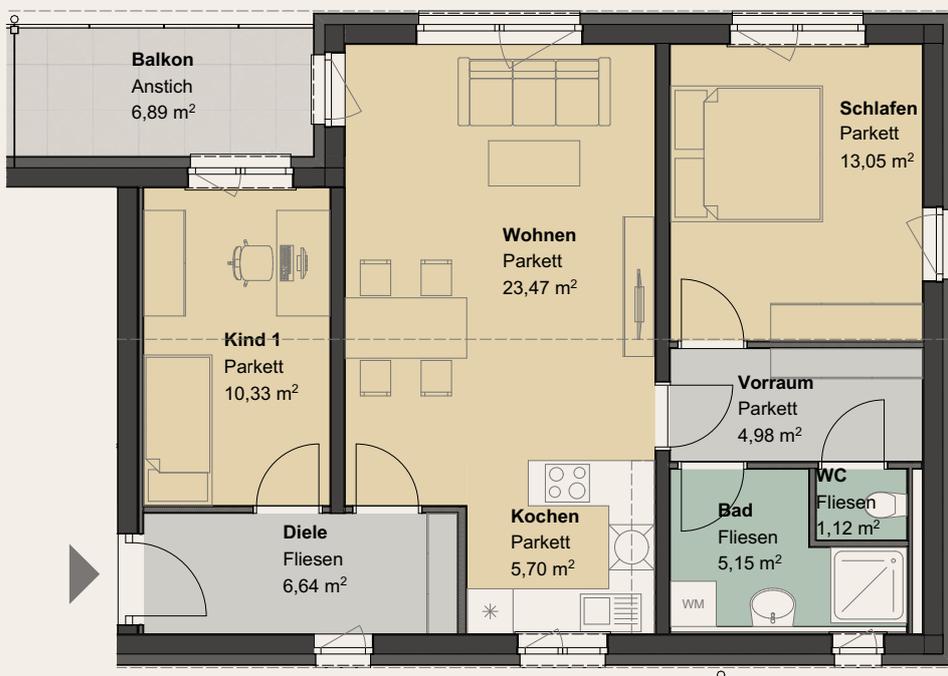
Balkon 6,89 m<sup>2</sup>

Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 597,02

1 PKW Abstellplatz € 22,00

Baukostenbeitrag € 5.635,20

\*)Stand Juni 2022



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

Lenaugasse 20 / **Top 01 EG**

**2-Zimmerwohnung**

**Wohnnutzfläche 53,78 m<sup>2</sup>**

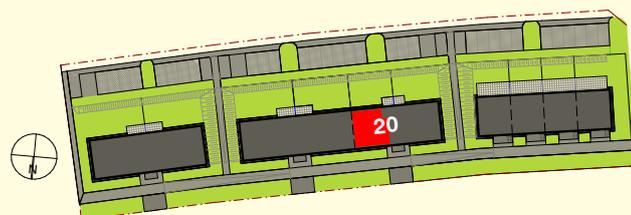
Terrasse 10,00 m<sup>2</sup>  
 Privatgarten 87,89 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 465,23**

1 PKW Abstellplatz € 22,00

**Baukostenbeitrag € 4.302,40**

\*)Stand Juni 2022



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

## Lenaugasse 20 / Top 02 EG

### 2-Zimmerwohnung

**Wohnnutzfläche** 53,78 m<sup>2</sup>

Terrasse 10,00 m<sup>2</sup>

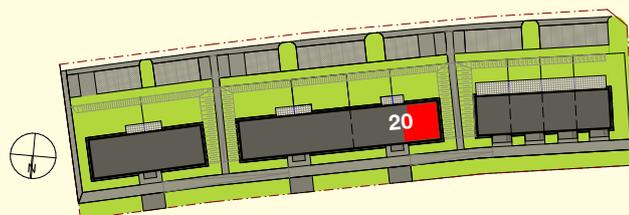
Privatgarten 152,82 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete** (brutto) dzt.\* € 474,94

1 PKW Abstellplatz € 22,00

**Baukostenbeitrag** € 4.302,40

\*)Stand Juni 2022



1:100



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

Lenaugasse 20 / **Top 03 OG**

**2-Zimmerwohnung**

**Wohnnutzfläche 53,78 m<sup>2</sup>**

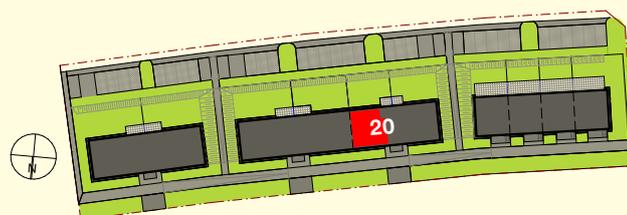
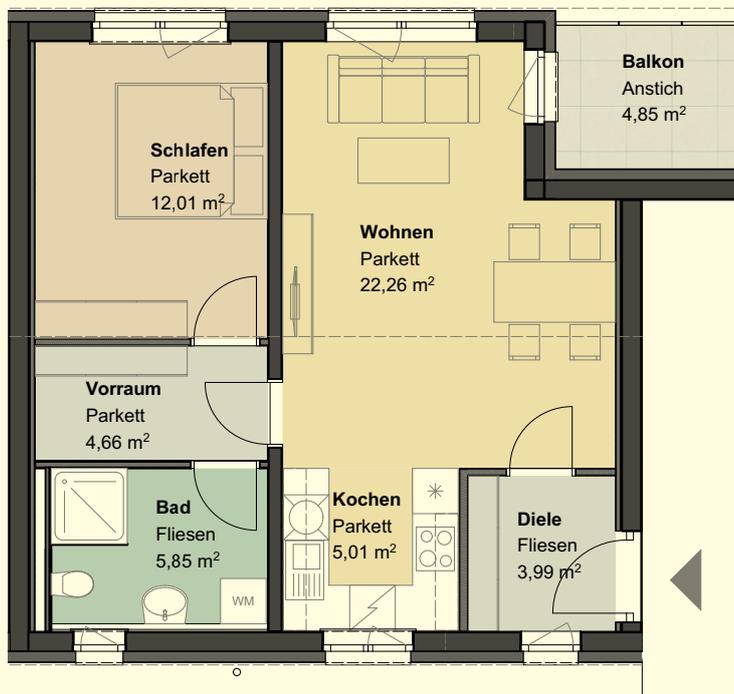
Balkon 4,85 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete (brutto) dzt.\* € 452,08**

1 PKW Abstellplatz € 22,00

**Baukostenbeitrag € 4.302,40**

\*)Stand Juni 2022



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

## Lenaugasse 20 / Top 04 OG

### 2-Zimmerwohnung

**Wohnnutzfläche** 53,78 m<sup>2</sup>

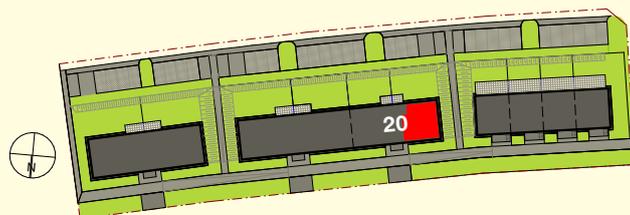
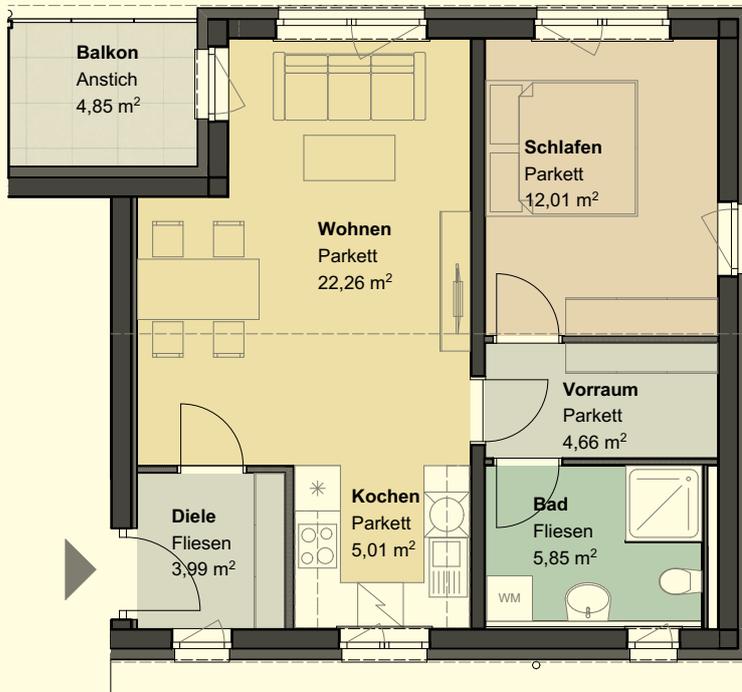
Balkon 4,85 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete** (brutto) dzt.\* € 452,08

1 PKW Abstellplatz € 22,00

**Baukostenbeitrag** € 4.302,40

\*)Stand Juni 2022



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

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### WÄNDE

Massivbauweise mit 15cm Wärmedämmverbundsystem  
 Außenmauerwerk: 25cm Ziegelmauerwerk  
 Wand zu Gang / Stiegenhaus: 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  
 Nichttragende Kellerzwischenwand: 10cm Ziegelmauerwerk  
 Kellerabteilwände Geschossbau: Lattenwände

#### 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

In den Obergeschosswohnungen 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.  
 Stiegenhausfenster: 2-Scheiben Isolierverglasung  $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ , Schallschutz 34dB  
 Fensterbänke: innen Kompaktplatten, außen in Stahlblech verzinkt beschichtet

### TÜREN

Hauseingangstür: Alu-Glas-Konstruktion

Wohnungseingangstüren:

Massivholzstock, Holztürblatt mit Deckflächen aus 1mm Schichtstoffplatten, U-Wert=0,93  $\text{W/m}^2\text{K}$ , Schallschutz  $R_w = 42\text{dB}$ , Brandschutz EI2-30-C (mit Türschließer)

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

Stiegen und Gänge: Beton

Kellerräume: Bodenplatte in Beton geschliffen

### MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Sämtliche Wände und Decken weiß

### TERRASSEN UND BALKONE

Terrassen: Betonplatten 50/50 cm im Kiesbett  
 Balkone: Beton

## 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.

Insgesamt 3 überdachte Fahrradabstellplätze jeweils gegenüber dem Hauseingang

### KOCHNISCHE:

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

### BAD + WC 3-ZIMMER WOHNUNG

WC:WC-Anlage mit Wand-WC  
Abluftventilator mit Nachlaufrelais  
Bad: Waschtischanlage mit Einhandmischer  
Bodenebene Brauseanlage mit Einhandmischer und Brausegarnitur mit Schubstange  
Anschluss für Waschmaschine mit Auslaufhahn und Abflusssifon  
E-Warmwasserspeicher  
Abluftventilator mit Nachlaufrelais

### BAD/WC 2-ZIMMER WOHNUNG

WC-Anlage mit Wand-WC  
Waschtischanlage mit Einhandmischer  
Bodenebene Brauseanlage mit Einhandmischer und Brausegarnitur mit Schubstange  
Anschluss für Waschmaschine mit Auslaufhahn und Abflusssifon  
E-Warmwasserspeicher  
Abluftventilator mit Nachlaufrelais

### SONSTIGES:

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

### HEIZUNGSANLAGE WARMWASSERERZEUGUNG

Wärmeversorgung: isoliertes Nahwärmenetz „Schirmitzbühel Süd“ der Stadtwerke Kapfenberg  
Beheizung: Fußbodenheizung mit Zonenregelung im Wohnraum und Zimmer  
Warmwasserbereitung: dezentral mittels Elektrospeicher je Wohnung  
PV-Zentral-Gemeinschaftsanlage (Netzparallelbetrieb): der Ertrag der PV-Anlage 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-Spanning 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 Förderbestimmungen 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.

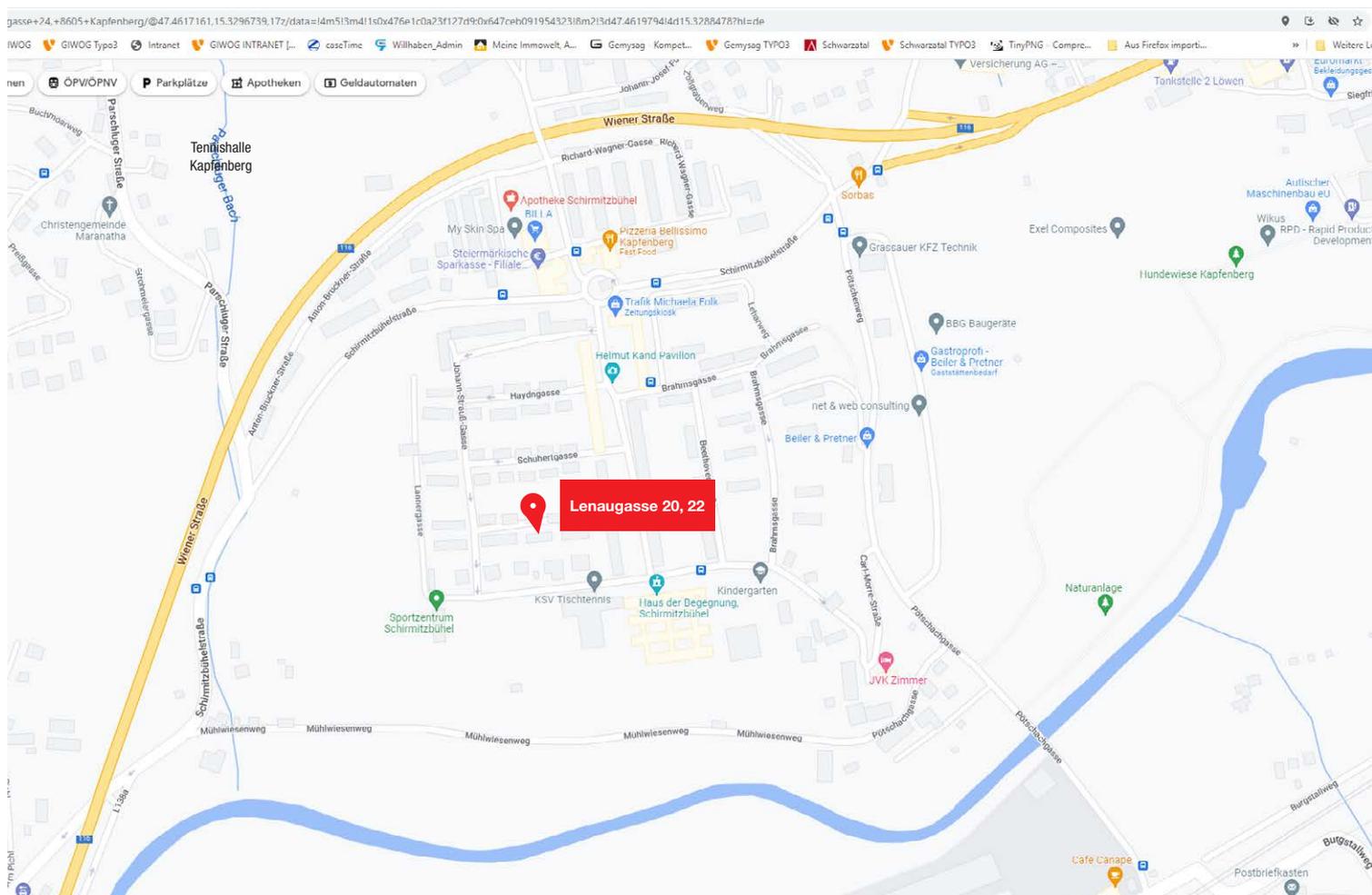
Im Falle eines Auszugs bzw. Rücktritts können Sonderwünsche nicht abgelöst werden.

**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 22 und 20, 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