



# kamptal



## WHA IRNFRITZ III-2

3754 Irnfritz, Florianigasse 3  
10 Wohnungen

Wohnfläche 57 - 81 m<sup>2</sup> mit Terrasse und  
Eigengarten oder Balkon bzw. Loggia,  
Kellerabteil, PKW-Stellplatz und Aufzug

HWB: 30,4 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE</sub> : 0,71



Unser Verkaufsteam  
berät Sie gerne!

**02982 / 3111**

[www.kamptal-gbv.at](http://www.kamptal-gbv.at)

## Allgemeinbeschreibung:

Im Zentrum von Irnfritz entsteht ein zeitgemäßes, dreigeschossiges Wohngebäude mit insgesamt **10 komfortablen Wohnungen** – ideal für Singles, Paare und kleine Familien. Die **Wohnflächen variieren zwischen 57 m<sup>2</sup> und 81 m<sup>2</sup>** und bieten durchdachte Grundrisse mit hoher Wohnqualität.

Für alle Bewohner stehen **10 PKW-Stellplätze** zur Verfügung. Der **barrierefreie Zugang** zu allen Geschossen erfolgt über eine zentrale Stiegenanlage sowie einen **modernen Personenaufzug**, der Komfort und Zugänglichkeit für alle Generationen gewährleistet.

Das **Erdgeschoss** beherbergt die **Einlagerungsräume**, einen **Technikraum**, den **Müllraum** sowie einen **Hausbesorger-Abstellraum**. Ein separater Abstellraum im angrenzenden Nebengebäude bietet Platz für **Fahrräder und Kinderwagen**.

Der **begrünte Gartenbereich** wird gärtnerisch gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Jede Wohnung verfügt über eine **Terrasse**, einen **Balkon** oder eine **Loggia** – teilweise mit eigenen **Mietergärten**, die zusätzlichen Freiraum bieten. Die **Briefkächer** sind zentral beim Stiegeneingang untergebracht.

Dieses Wohnprojekt vereint **moderne Architektur**, **barrierefreien Wohnkomfort** und ein **harmonisches Gemeinschaftsgefühl** – und schafft damit ein lebenswertes Zuhause im Herzen von Irnfritz.



## Technische Beschreibung:

Die Gemeinnützige Wohnbau GmbH KAMPTAL legt bei Ihren Wohnhausanlagen höchsten Wert auf Lebensqualität.

Aus baubiologischer Sicht werden die Wände soweit wie möglich in Ziegelbauweise ausgeführt. Ein besonderes Augenmerk wurde ebenfalls auf die Schall- und Wärmedämmung gelegt.

Bei den im Plan angegebenen Abmessungen handelt es sich um Rohbauabmessungen. Durch das Aufbringen des Verputzes sowie der Wandfliesen verringert sich die Wohnnutzfläche geringfügig gegenüber der im Wohnungsplan ausgewiesenen Wohnnutzfläche. Ebenso können kleine Bauungenauigkeiten auftreten. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und nicht Vertragsgrundlage.

Ihre Wohnung im vorgenannten Bauvorhaben erhält folgende Ausstattung:

*(Wir bitten um Verständnis, wenn sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung Änderungen ergeben sollten.)*

<b>Fundamente:</b>	Dichtbetonfundamentplatte laut statischer Erfordernis.
<b>Isolierung:</b>	Wärme- u. Trittschallisolierung unter allen Räumen mit Steinwollmatten; Nassräume: Kunststoffisolierung am Boden; Wände im Wannenbereich, Ecken und Hochzüge.
<b>Mauerwerk:</b>	<p>Außenwände und tragende Wände:</p> <p><u>Außenwände:</u></p> <p>38 cm Planziegelmauerwerk mit Mineralwolle verfüllt bzw. Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis</p> <p><u>Wohnungstrennwände:</u></p> <p>25 cm Schallschutzziegel mit einseitiger Vorsatzschale bzw. Vormauerung</p> <p><u>Zwischenwände:</u></p> <p>12 cm DÜWA Hohlziegelmauerwerk beidseitig verputzt bzw. Gipskartonständerwand zwischen Bad/Abstellraum und WC, um die Toilette eventuell später barrierefrei zu gestalten</p>

- Decken:** Stahlbetonelementdecken 20 cm, weißer Dispersionsanstrich Loggien- bzw. Balkonplatten thermisch getrennt.
- Dachkonstruktion:** Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit ziegelroter Tondachdeckung
- Stiegen:** zentrales Stiegenhaus mit Stahlbetonstiege; keramischer Belag und Handlauf.
- Aufzug:** Barrierefreier Personenaufzug vom Erdgeschoss bis ins 2.Obergeschoss

**Fenster u. Außenelemente:** Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung; 1- und 2-teilig, teilweise bodentief, um einen sehr hellen und attraktiven Wohnbereich zu ermöglichen. Dreh- und Drehkippschlässe; Mit eigenständigen Lüftungselement Gecco 4 der Firma Gealan als Aufsatzelement am Kunststofffenster montiert.



Luftführung durch ein Fenster mit dem GECCO 4

1) Lufteintritt auf der Außenseite

2) Luftaustritt auf der Innenseite

- Rollläden:** Bei sämtlichen Wohnungsfenstern und Balkon- bzw. Terrassentüren werden Mini-Rollläden im Bereich des Fensterüberlagers eingebaut, die mit einem Gurt zu betätigen sind.
- Türen:** Innentüren:  
Glatte Türblätter mit Röhrenspaneinlage – weiß, in Stahlzargen mit Gummidichtung mit Leichtmetallbeschlägen.  
Nurglastüre beim Wohnzimmer mit ESG-Klarglas



Projekt: **WHA IRNFRTZ III-2**

3754 Irnfritz, Florianigasse 3

10 Wohnungen

Wohnungs- und Hauseingangstüre:

Sie erhalten 6 Wohnungsschlüssel, die folgende Räume sperren können:  
Hauseingang, Wohnung, Parteienkeller, Brieffach, Fahrradraum, Müllraum

**Fußböden:**

Ausstattung laut Grundrissplänen

Parkett Fertigparkett Eiche Struktur lackiert

Fliesen Feinsteinzeug, Format 30 x 60 cm

Parteienkeller: Betonboden

Terrassen: Betonplatten

Balkone und Loggien: Betonplatten

**Malerei und Anstrich:**

Decken und Wände wischfester Anstrich in gebrochenem Weiß, Zargen in gebrochenem Weiß auf Kunstharzbasis.

**Verfliesung Wand:**

Verfliesung im Bad bis Zargenoberkante und im WC ein Fliesenspiegel hinter der Toilette im Format 30 x 60 cm, Farbe weiß matt, liegend verlegt

**Balkongeländer:**

Pulverbeschichtete Stahlkonstruktion, als standfeste Absturzsicherung.  
Höhe = 100 cm.

**Elektroinstallation  
und Einrichtung:**

Die Stromversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch die EVN

Warmwasser und Strom und PV Anlage: Verrechnung über EVN

Nutzen Sie die Möglichkeit Gratisstrom zu beziehen – dazu wird es eine Informationsveranstaltung geben

Heizung und Kaltwasser wird über die Firma TECHEM verrechnet

Ausstattung:

Gegensprechanlage mit Türöffner, Leerverrohrungen für Internet von den Aufenthaltsräumen bis in den Medienverteiler. A1-Telekom bis zur Anschlussdose im Medienverteiler. Satellitenanlage am Dach (Receiver sind im Ausstattungsprogramm nicht enthalten). Jede Wohnung hat eine entsprechende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen für die

Beleuchtungskörper. Die Anzahl der Steckdosen entnehmen Sie den beiliegenden Plänen. (Je Objekt wird eine Blitzschutzanlage

lt. ÖVE-Vorschriften installiert). PV-Anlage mit ca. 15 KWp am Dach. Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler sowie eine Leerverrohrung zu den Parkplätzen für die Nachrüstung einer E-Ladestelle sind vorhanden

**Heizung:**

Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Fernwärmeanschluss, Zentralheizung mittels Fußbodenheizung. Die zentrale Regelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnraum

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Elektro WW-Hängespeicher im Badezimmer kombiniert mit einer PV-Anlage

Für jede Wohnung wird ein eigener geeichter Wärmemengenzähler montiert, über welchen die Abrechnung mit dem Energieversorgungsunternehmen erfolgt

**Lüftung:**

Innenliegende Sanitär- und Abstellräume werden mechanisch be- und entlüftet. Die Fensterlüfter (siehe Fenster) kommen in allen Aufenthaltsräumen zur Ausführung.

**Sanitärinstallation:**

Sämtliche Abfallrohre aus PVC-Rohren bis zum Aufstandsbogen und ebenso alle waagrechten Leitungen. Alle senkrechten Leitungen werden in Installationsschächten geführt. Vollständige Kalt- und Warmwasserinstallation für Küche, Bad und WC. Trinkwassersparende Maßnahmen sind vorgesehen

Einrichtungsgegenstände je Wohnung:

Waschtisch-, Duschen- und WC-Anlage. Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler sind in der Küche vorhanden. Waschmaschinenanschluss im Bad

**Ver- und Entsorgung:**

Wasser- und Stromversorgung über örtliches Netz, Schmutzwasser und Regenwasser in den Ortskanal. Der Müllraum befindet sich im Eingangsbereich des Erdgeschosses.

Projekt: **WHA IRNFRTZ III-2**

3754 Irnfritz, Florianigasse 3

10 Wohnungen

**Stellplätze:** 10 PKW-Abstellplätze, je Wohneinheit ein zugeordneter Stellplatz – siehe Nummerierung im Grundrissplan.

**Brandschutz:** Erste und Erweiterte Löschhilfe nach TRVB mittels tragbarer Feuerlöscher in den Stiegenhäusern.

**Außenanlagen:** Zugangswege: Asphalt und Betonsteinpflaster  
Freiflächen : Entsprechende Bepflanzung und Begrünung.

## **Sonderwünsche**

**Als Sonderwunsch gelten sämtliche, durch den Nutzer veranlasste Abänderungen gegenüber der standardmäßig vorgesehenen Ausführung gemäß dem einen Vertragsbestandteil bildenden Wohnungsplan sowie sämtliche durch den Nutzer veranlassten Abänderungen der Ausstattung gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.**

Der dem Nutzer von der KAMPTAL mit Vertragsabschluss übergebene Wohnungsplan (Verkleinerung des Originals) sowie die Bau- und Ausstattungsausschreibung dienen diesem als Basis für allfällige vom Nutzer angestrebte Sonderwünsche.

Sonderwünsche sind nur hinsichtlich der kaufgegenständlichen Wohnung möglich. Diese müssen in der von der KAMPTAL schriftlich gestellten Frist bekannt gegeben werden. Die Entscheidung über die Durchführung der Sonderwünsche behält sich die KAMPTAL im Hinblick auf die Gesamtausführung und eine etwaige Behinderung des Baufortschrittes jedoch grundsätzlich vor. Nach Freigabe des Bauherrn sind sämtliche Sonderwünsche vom Nutzer selbst bei den projektbeteiligten Firmen der KAMPTAL zu beauftragen.

Der Nutzer verpflichtet sich dazu, durch seine Sonderwünsche keinerlei Qualitätsminderung gegenüber der von der KAMPTAL vorgesehenen Ausführung oder Ausstattung hervorzurufen.

Die Aufträge über die Durchführung von Sonderwünschen sind (nach Einholung eines Kostenvoranschlages) vom Nutzer selbst auf seinen Namen, seine Rechnung und sein Risiko zu erteilen. Alle Kosten bzw. Mehrkosten, welche durch Sonderwünsche hervorgerufen werden, hat jedenfalls der Nutzer zu tragen.

Hinsichtlich aller Sonderwünsche besteht daher nur ein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer als Auftraggeber und dem jeweils beauftragten Professionisten, nicht aber mit der KAMPTAL. Die KAMPTAL leistet daher auch keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen.

Mängelrügen über Sonderwunschleistungen sind somit nicht an die KAMPTAL, sondern an die jeweils ausführende Firma zu richten.

**Die Erteilung eines derartigen Auftrages an nicht mit der Herstellung der gegenständlichen Wohnhausanlage beauftragte Unternehmungen, Personen oder Professionisten vor der allgemeinen Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen einvernehmlich ausgeschlossen.**

Über Wunsch des Nutzers durchgeführte Minderleistungen gegenüber der Ausführung nach dem einen Vertragsbestandteil bildenden Wohnungsplan und der Ausstattung gemäß dieser Baubeschreibung werden von der KAMPTAL nicht vergütet. Die allenfalls eingesparten Leistungen kommen der Gesamtheit des Bauvorhabens zugute. Ersatzpflichtige Dritte werden durch diese Vereinbarung nicht berührt.

Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufobjektes nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Baustellenkoordinators gestattet ist. In jedem Fall geschieht dies aber auf eigene Gefahr des Nutzers. Weder die KAMPTAL noch die am Bau beschäftigten Firmen haften für allfällige Schäden und Unfallfolgen. Verfügungen auf der Baustelle stehen bis zur Übergabe ausschließlich der KAMPTAL zu.

Wird durch einen Sonderwunsch eines Nutzers ein Planwechsel erforderlich, so gehen die Kosten desselben zu Lasten dieses Nutzers. Werden im Zuge eines Planwechsels die Änderungen mehrerer Nutzer erfasst, so sind dessen Kosten nach der Anzahl der betroffenen Nutzer auf diese aufzuteilen.

Planliche Änderungen aufgrund von Sonderwünschen gegenüber der Standardausführung der Wohnung werden laut letztgültigen HOA (Honorarleitlinie für Architekten) und aller Nebenkosten (wie Porto, Telefon etc.) verrechnet.

Sämtliche Sonderwünsche können nur unter den im Kaufvertrag verankerten Voraussetzungen bewilligt werden. Dafür übernimmt der Nutzer die Kosten bzw. stellt im Falle eines Rücktrittes den Planungszustand (Standard) zu seinen Lasten wieder her oder bringt einen Nutzer bei, welcher diese Änderungen samt genannten Bedingungen übernimmt.

---

## **Zusammenfassung**

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist das Betreten der Baustelle nur im Beisein des Baustellenkoordinators möglich.

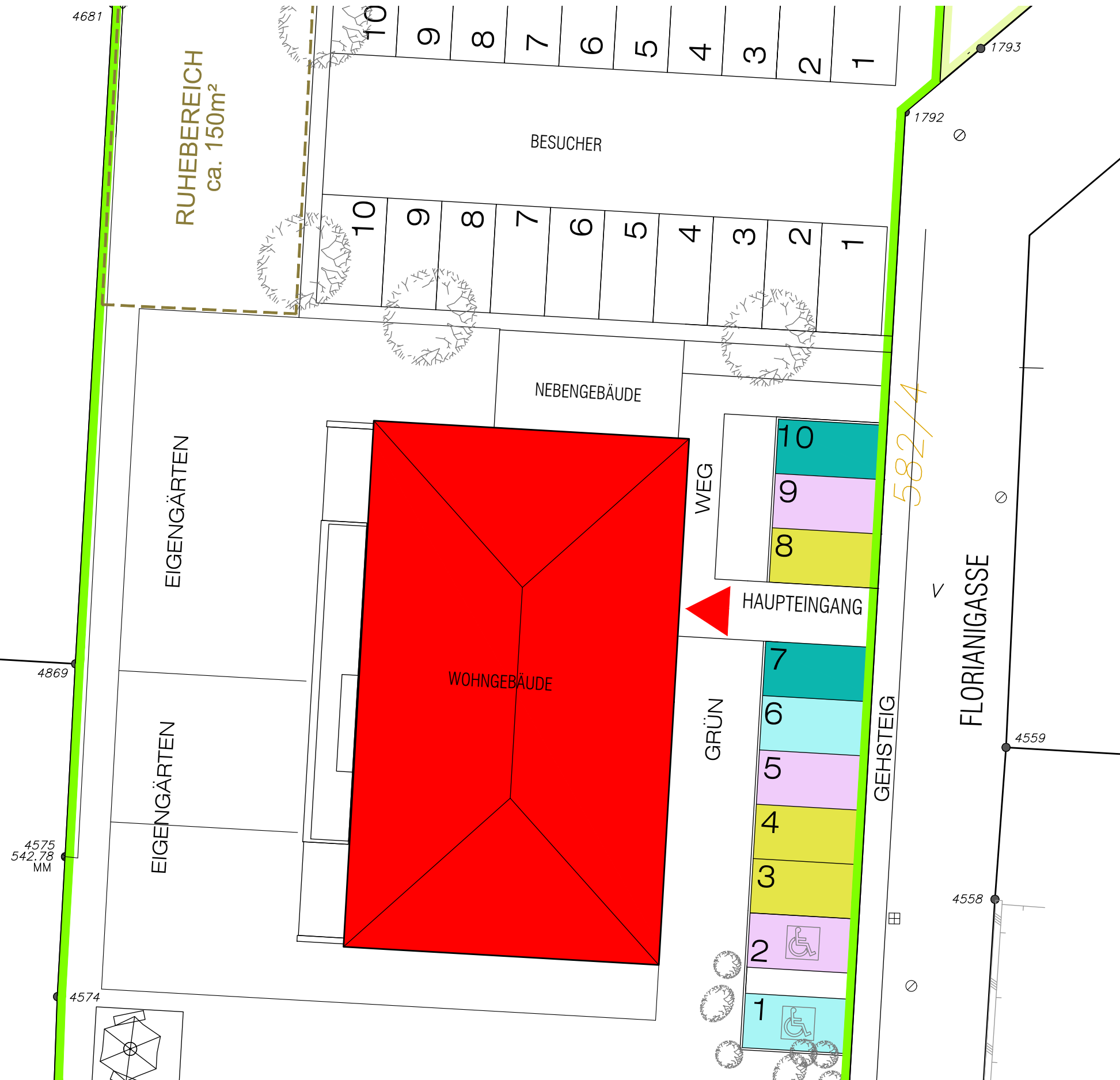
Wir haben im Vorstehenden versucht, Ihnen umfassend die Möglichkeiten aufzuzeigen, die Ihnen zur Gestaltung Ihrer Wohnung offenstehen. Es liegt nun bei Ihnen, diese Möglichkeiten nach Gutdünken zu nützen, wobei wir aber der Ordnung halber nochmals auf folgende Punkte hinweisen dürfen:

- Jede Änderung bzw. jeder Sonderwunsch kostet Geld. Überlegen Sie daher bitte sorgfältig, welche Änderungen Sie als unbedingt notwendig erachten.
- Einmal getroffene Entscheidungen bzw. erfolgte Bestellungen können nicht oder nur mit erheblichem Kostenaufwand geändert oder widerrufen werden.
- Die örtliche Bauaufsicht übernimmt keine Gewähr für die Ausführung Ihrer Sonderwünsche, ist Ihnen aber bei der Abwicklung behilflich.
- Treffen Sie alle Vereinbarungen und Absprachen mit den einzelnen Handwerkern schriftlich, um bei etwaigen späteren Differenzen entsprechende Unterlagen in der Hand zu haben, und setzen Sie unser Büro davon in Kenntnis.
- Bedenken Sie bitte, dass spätere Änderungswünsche entweder aus terminlichen Gründen überhaupt abgelehnt werden müssen – oder zumindest mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sind.
- Sonderwünsche während der Bauzeit sind grundsätzlich nur bei den von der „KAMPTAL“ beauftragten Firmen möglich. Andere Firmen können aus Haftungsgründen erst nach erfolgter Wohnungsübergabe in Ihren Wohnungen Arbeiten durchführen.



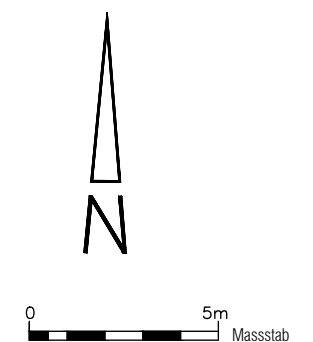
Q  
6/6

3/5



## LAGEPLAN

Massstab 1:200



JULI 2025

EIGENGARTEN

EIGENGARTEN

EIGENGARTEN



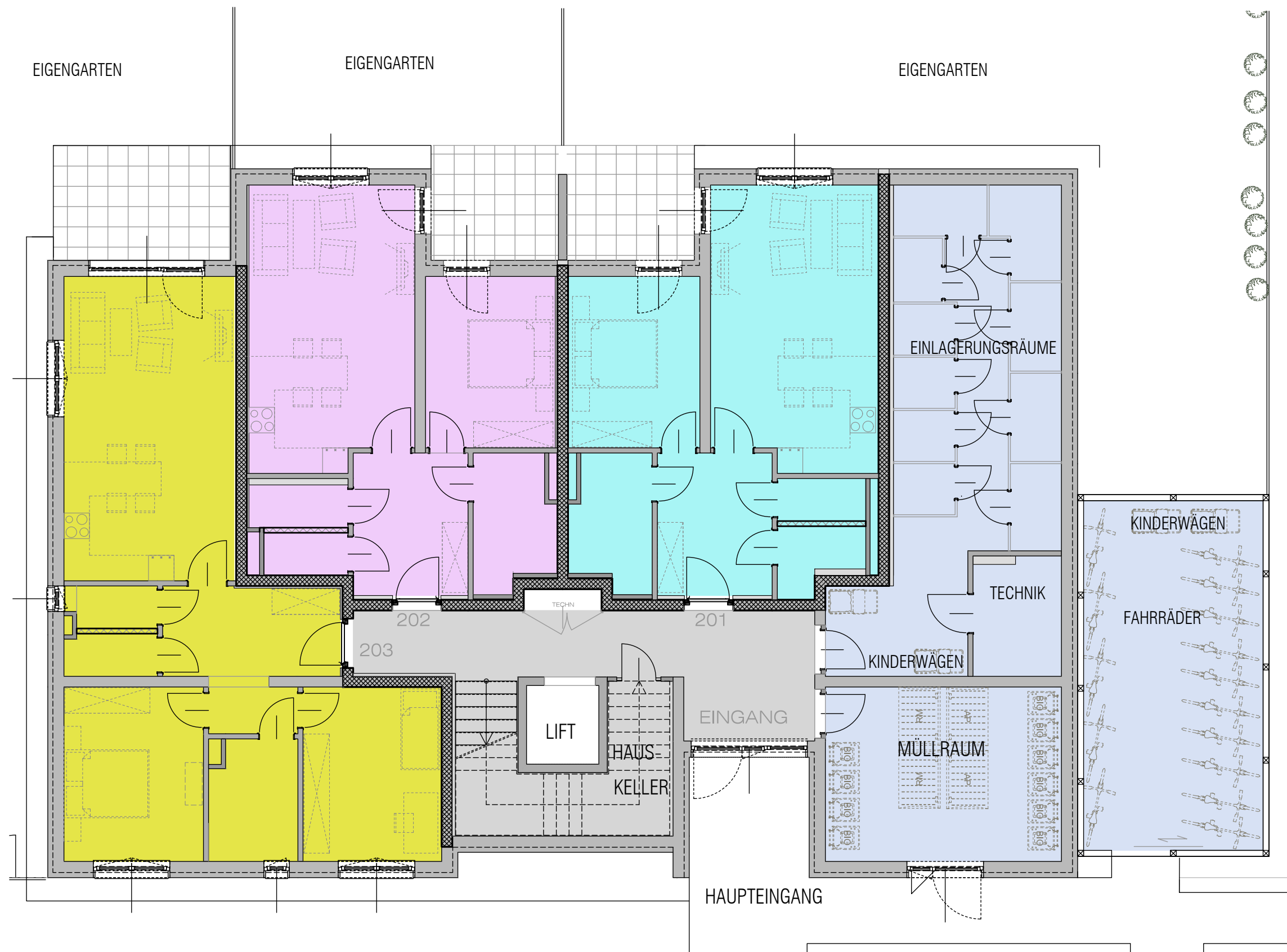
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.: 02982/3111, office@kamptal-gbv.at

## ERDGESCHOSS

Massstab 1:100

ALLGEMEINRÄUME

VERKEHRSFLÄCHE



WOHNUNG 203  
76,71 m<sup>2</sup> Wnfl.  
11,26 m<sup>2</sup> Terrasse  
92,62 m<sup>2</sup> Mietergarten

WOHNUNG 202  
56,87 m<sup>2</sup> Wnfl.  
8,09 m<sup>2</sup> Terrasse  
63,75 m<sup>2</sup> Mietergarten

WOHNUNG 201  
57,90 m<sup>2</sup> Wnfl.  
8,09 m<sup>2</sup> Terrasse  
167,31 m<sup>2</sup> Mietergarten

0 5m  
Massstab

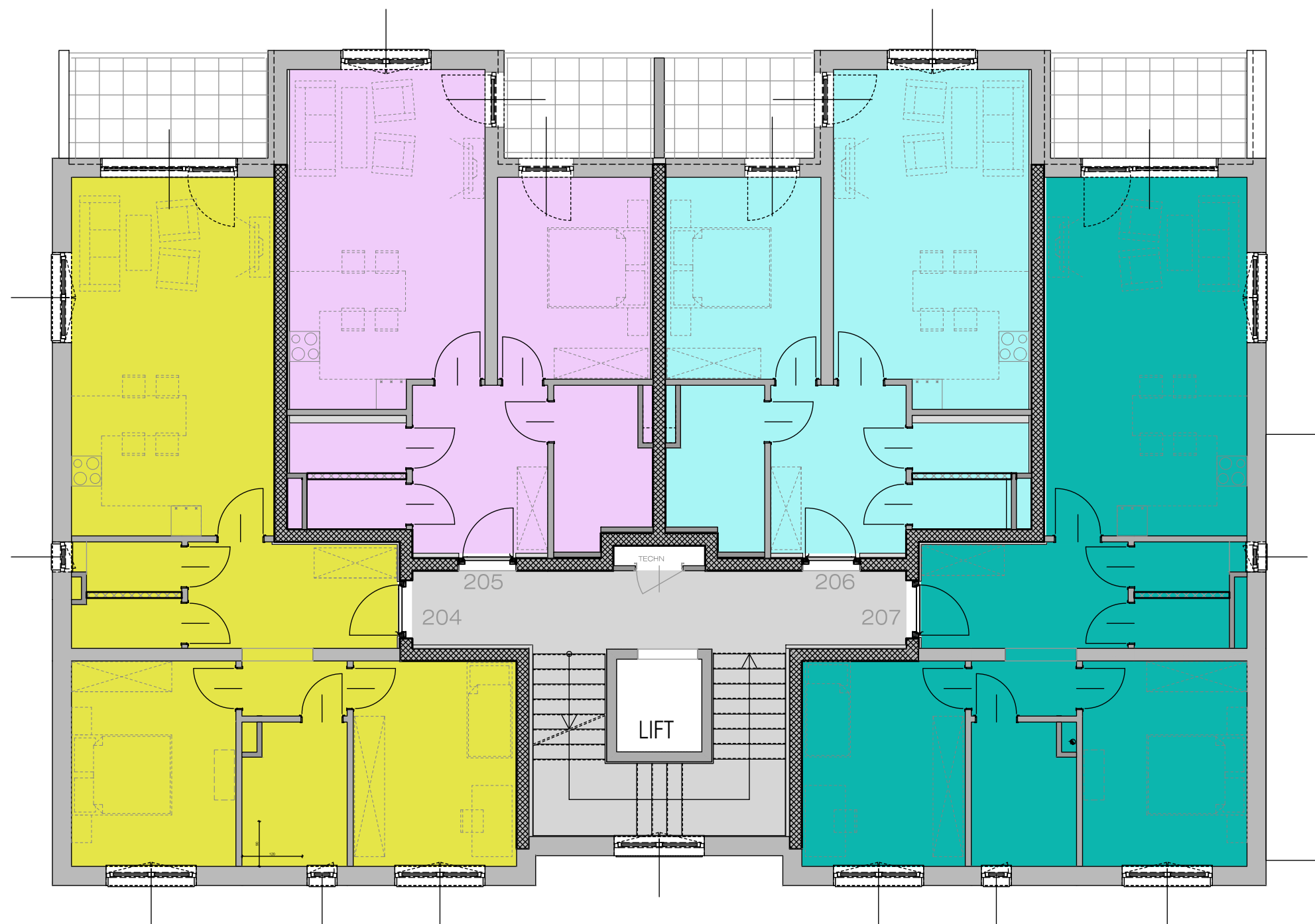


JULI 2025

# 1. OBERGESCHOSS

Massstab 1:100

ALLGEMEINRÄUME  
VERKEHRSFLÄCHE



WOHNUNG 204  
76,71 m<sup>2</sup> Wnfl.  
7,94 m<sup>2</sup> Balkon

WOHNUNG 205  
56,86 m<sup>2</sup> Wnfl.  
5,99 m<sup>2</sup> Loggia

WOHNUNG 206  
56,96 m<sup>2</sup> Wnfl.  
5,99 m<sup>2</sup> Loggia

WOHNUNG 207  
76,34 m<sup>2</sup> Wnfl.  
7,84 m<sup>2</sup> Balkon

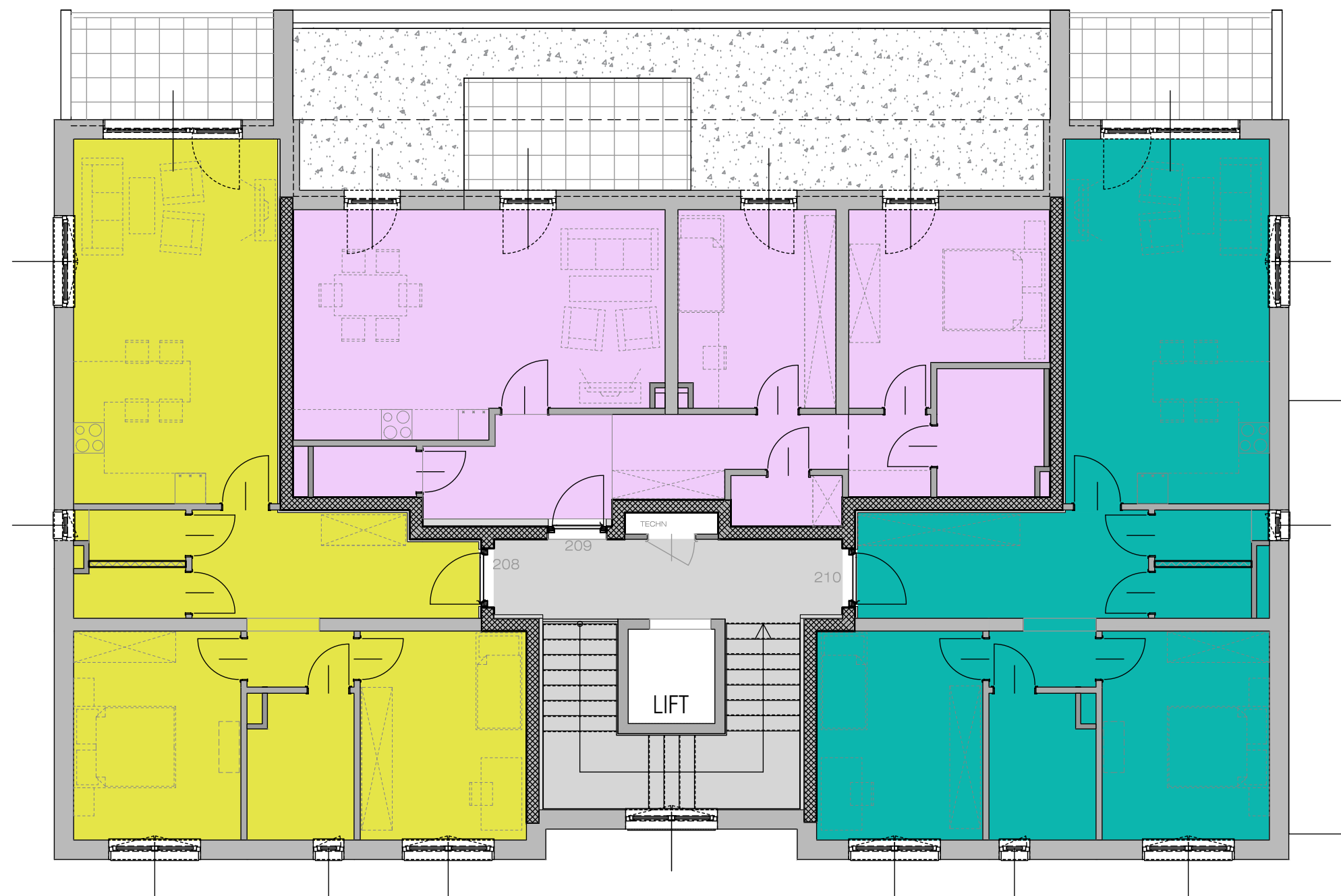


0 5m  
Massstab

JULI 2025

## 2. OBERGESCHOSS

Massstab 1:100



ALLGEMEINRÄUME

VERKEHRSFLÄCHE

**WOHNUNG 208**  
78,54 m<sup>2</sup> Wnfl.  
7,94 m<sup>2</sup> Balkon

**WOHNUNG 209**  
80,98 m<sup>2</sup> Wnfl.  
9,79 m<sup>2</sup> Terrasse

**WOHNUNG 210**  
79,25 m<sup>2</sup> Wnfl.  
7,94 m<sup>2</sup> Balkon



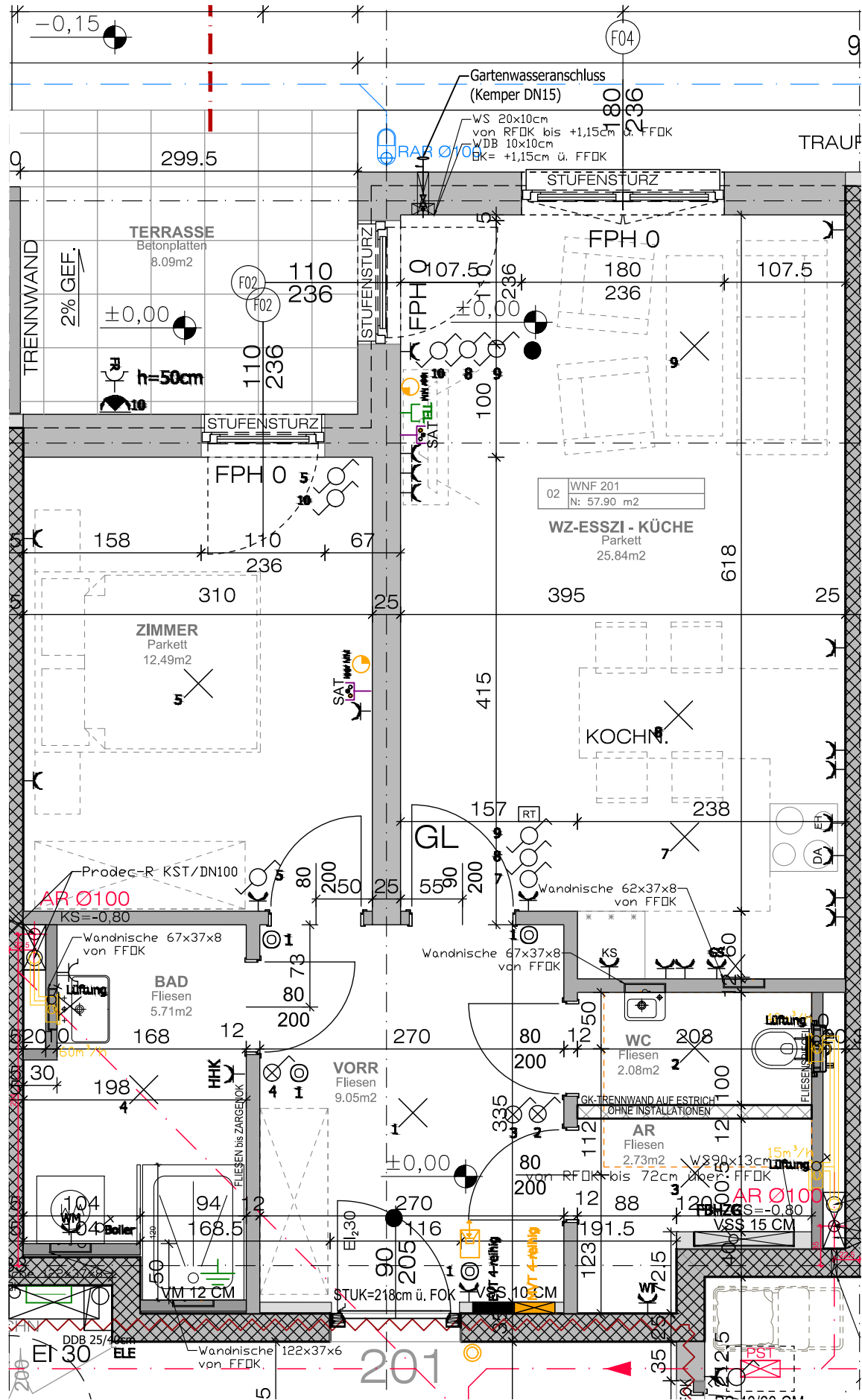
0 5m  
Massstab

JULI 2025

# TOP 201

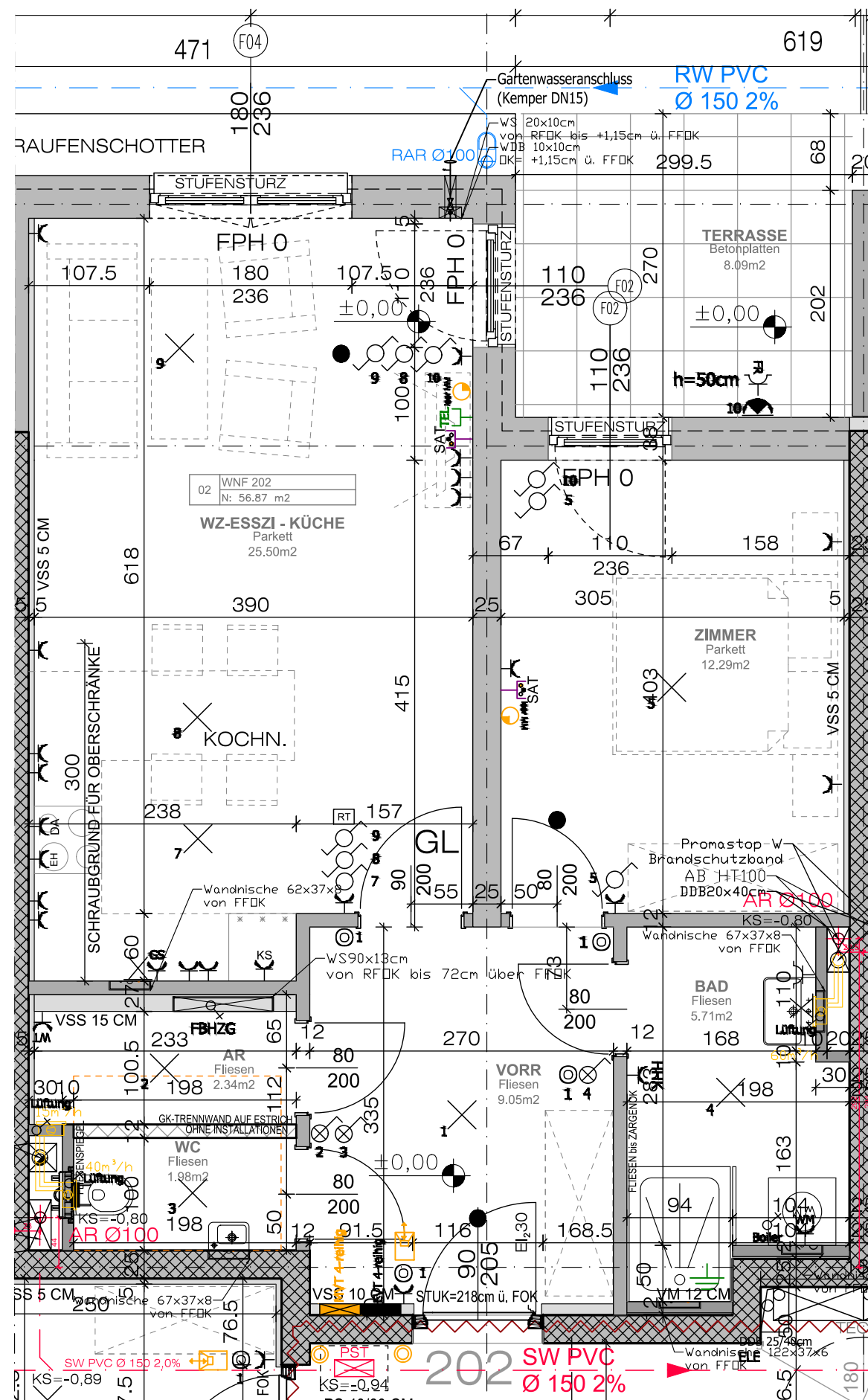
Massstab 1:50

VORRAUM	9,05 m²
ABSTELLRAUM	2,73 m²
WOHNZIMMER	25,84 m²
ZIMMER	12,49 m²
WC	2,08 m²
BAD	5,71 m²
GESAMT	57,90 m²



JULI 2025





Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.:02982/3111, office@kamptal-gbv.at

## TOP 202

Masstab 1:50

VORRAUM	9,05 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,34 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	25,50 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,29 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
BAD	5,71 m <sup>2</sup>
GESAMT	56,87 m <sup>2</sup>

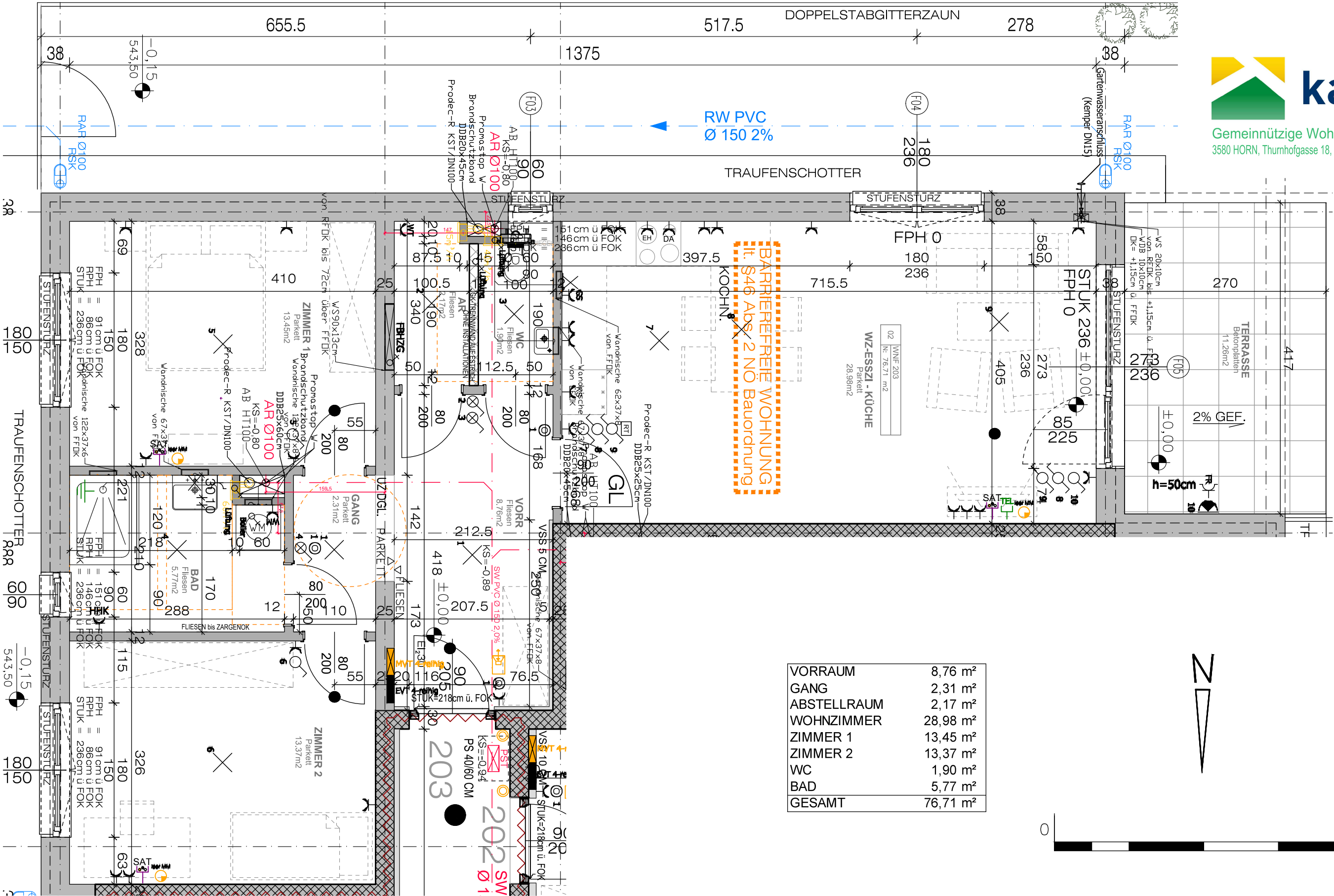


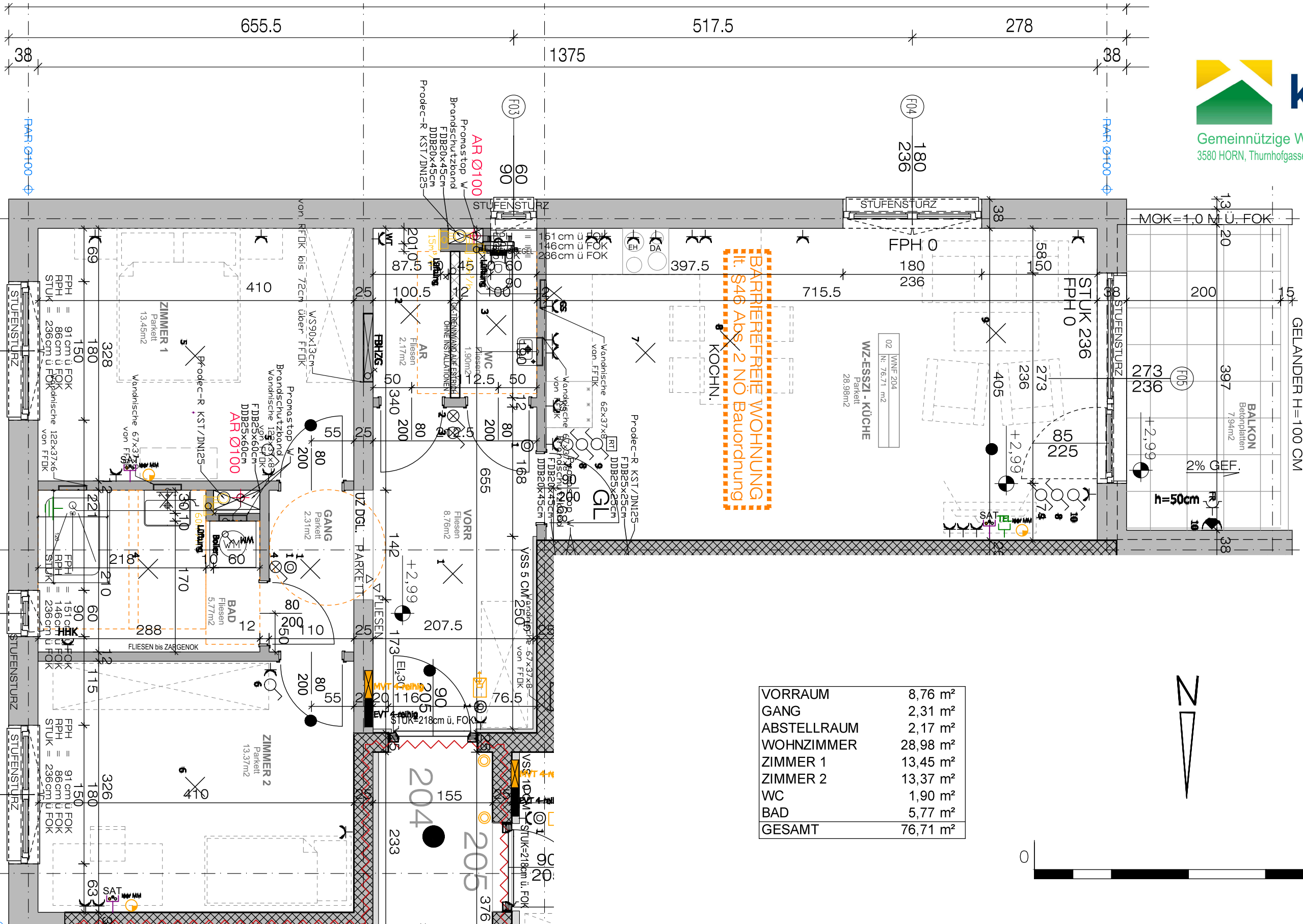
JULI 2025





VORRAUM	8,76 m²
GANG	2,31 m²
ABSTELLRAUM	2,17 m²
WOHNZIMMER	28,98 m²
ZIMMER 1	13,45 m²
ZIMMER 2	13,37 m²
WC	1,90 m²
BAD	5,77 m²
GESAMT	76,71 m²





Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.:02982/3111, office@kamptal-gbv.at

TOP 204  
Massstab 1:50

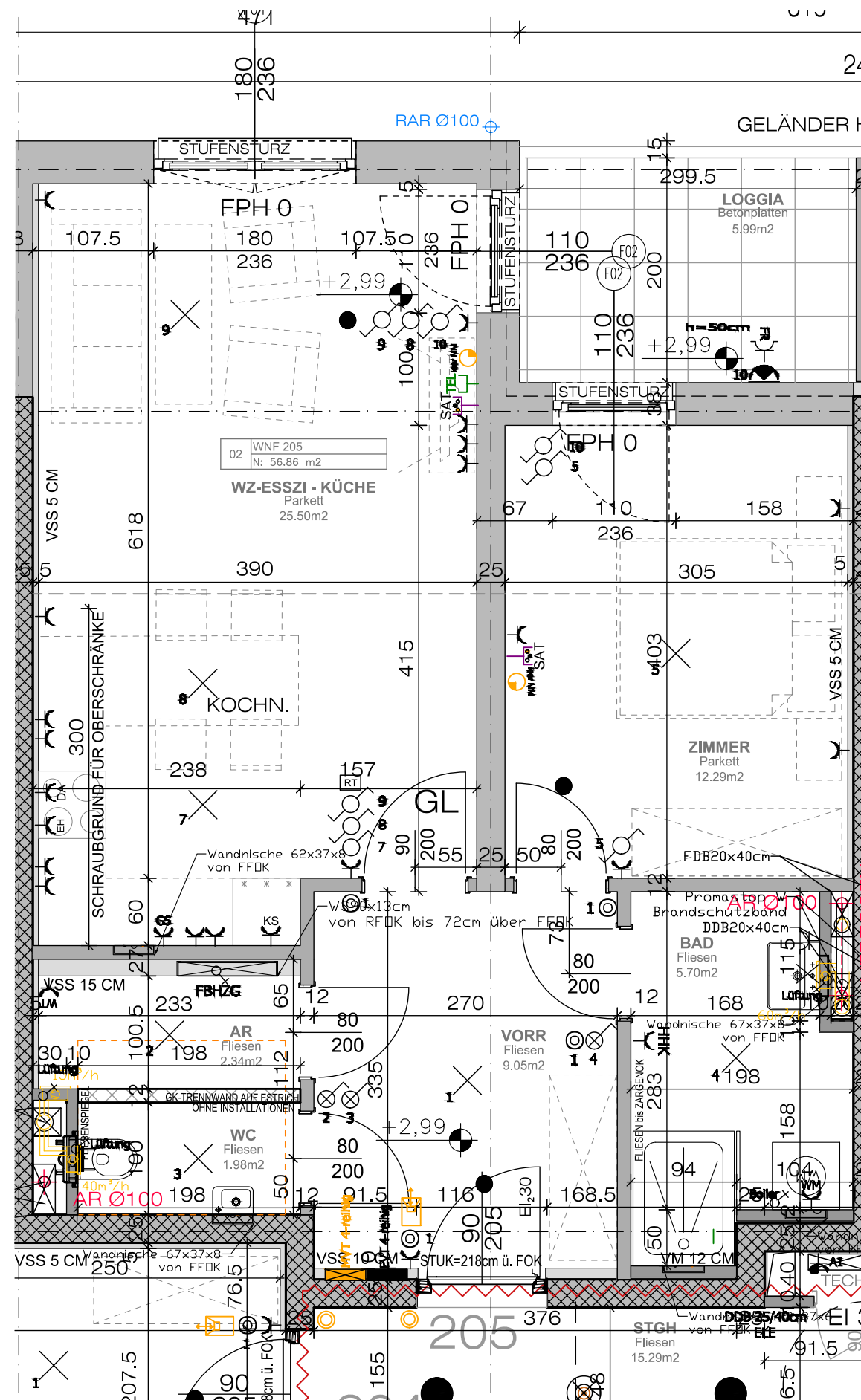
VORRAUM	8,76 m²
GANG	2,31 m²
ABSTELLRAUM	2,17 m²
WOHNZIMMER	28,98 m²
ZIMMER 1	13,45 m²
ZIMMER 2	13,37 m²
WC	1,90 m²
BAD	5,77 m²
GESAMT	76,71 m²



# TOP 205

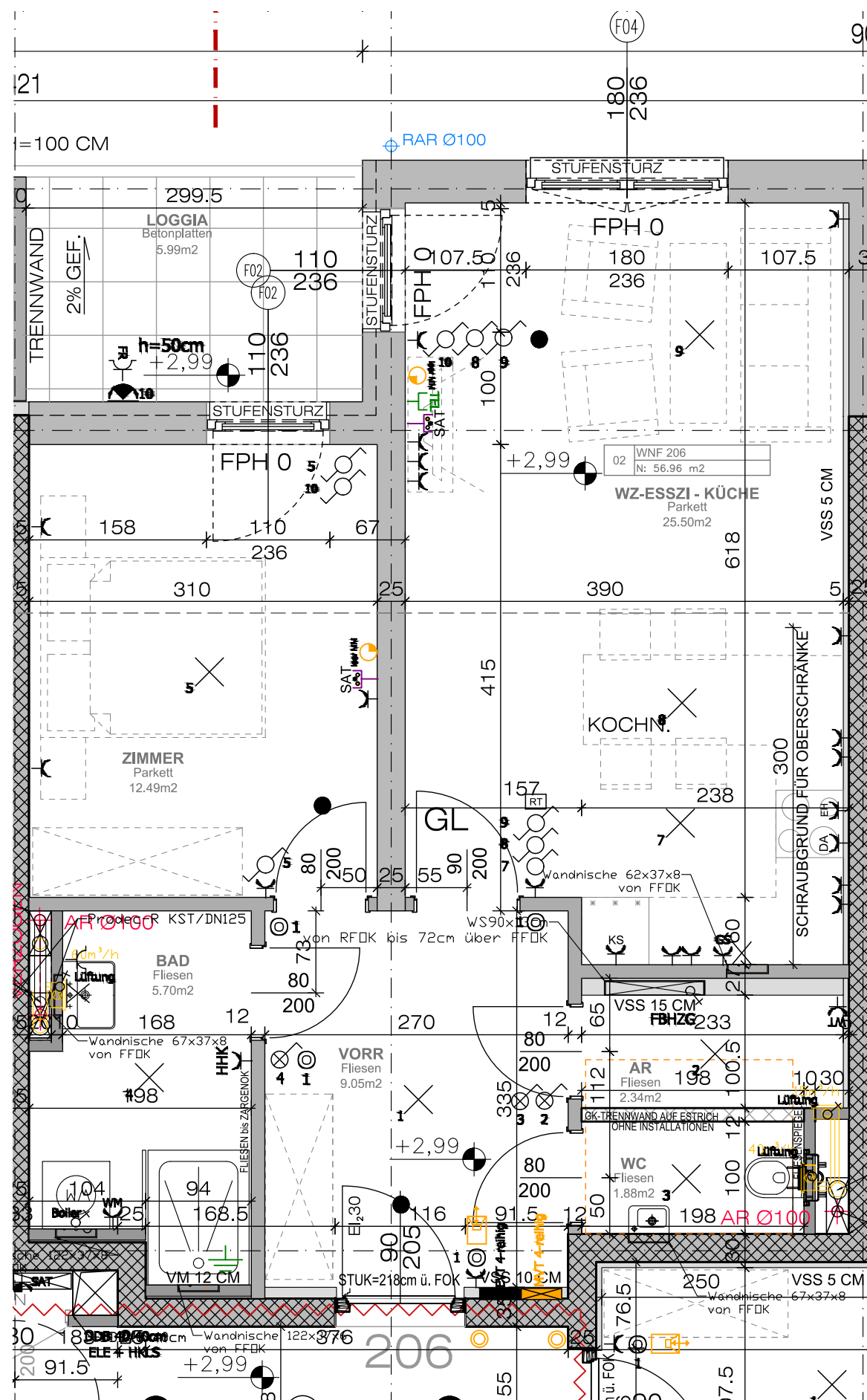
Massstab 1:50

VORRAUM	9,05 m²
ABSTELLRAUM	2,34 m²
WOHNZIMMER	25,50 m²
ZIMMER	12,29 m²
WC	1,98 m²
BAD	5,70 m²
GESAMT	56,86 m²



JULI 2025





Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.:02982/3111, office@kamptal-gbv.at

# TOP 206

Masstab 1:50

VORRAUM	9,05 m²
WOHNZIMMER	25,50 m²
ABSTELLRAUM	2,34 m²
ZIMMER	12,49 m²
WC	1,88 m²
BAD	5,70 m²
GESAMT	56,96 m²



JULI 2025

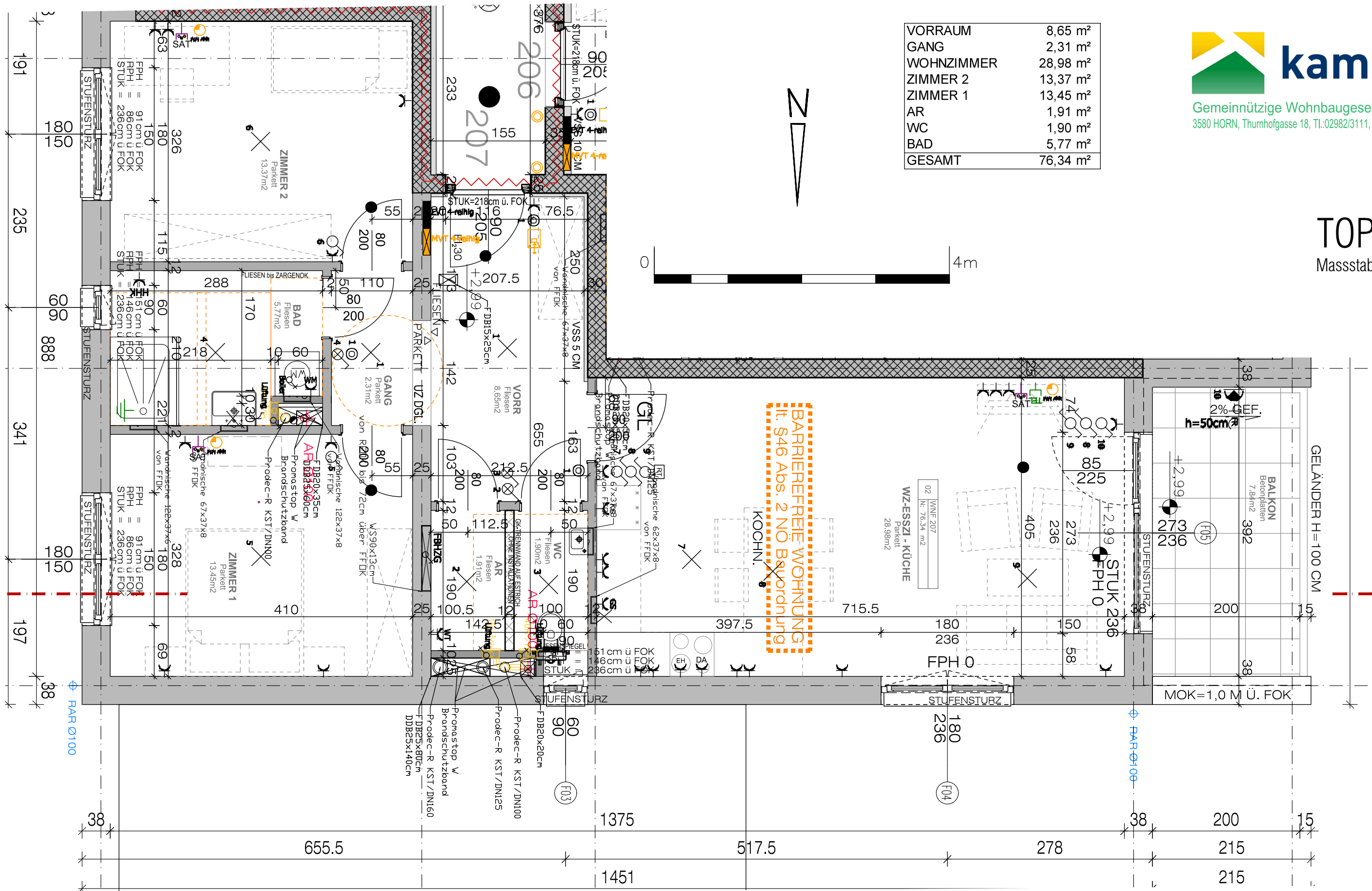




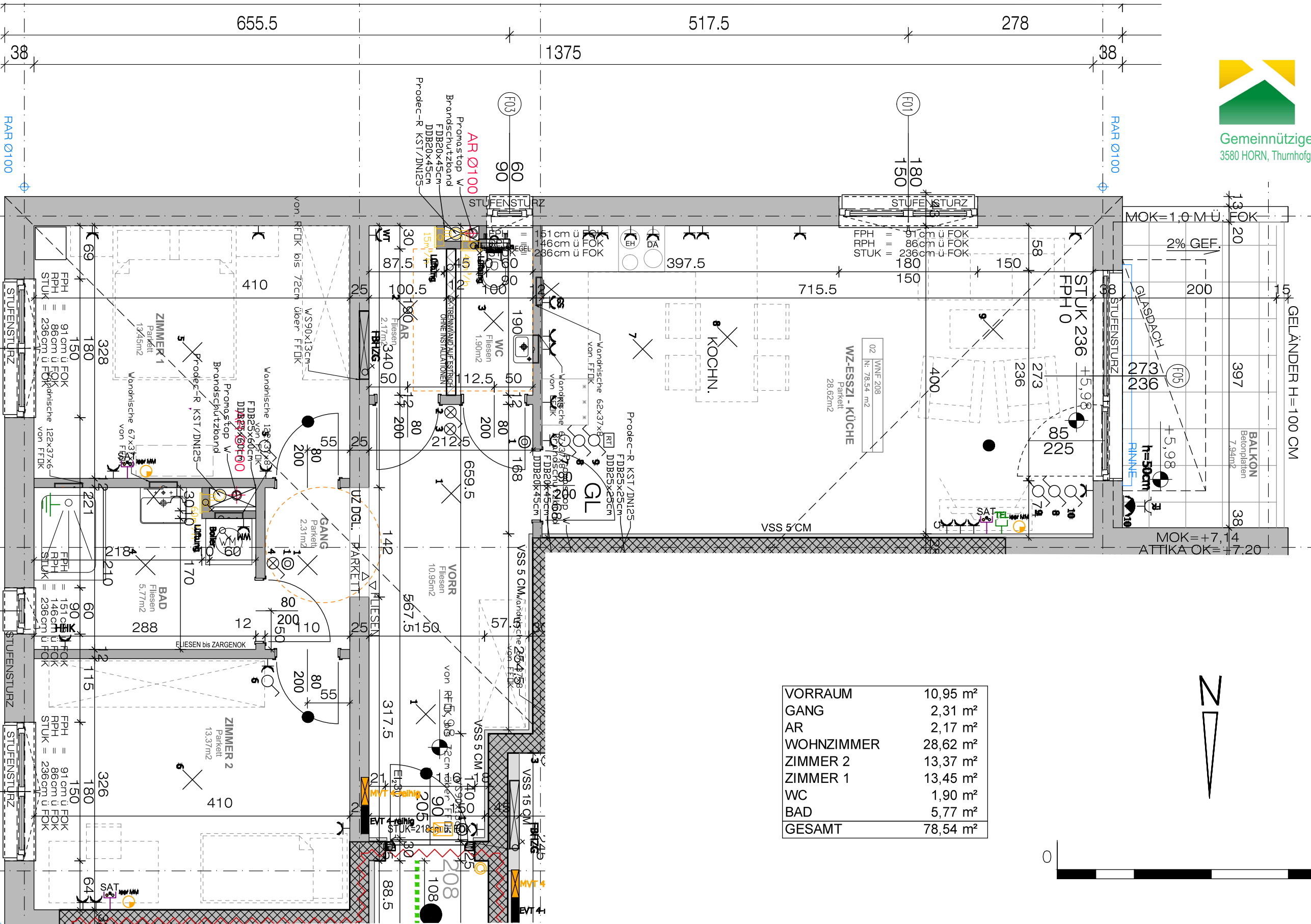
# TOP 207

Masstab 1:50

VORRAUM	8,65 m <sup>2</sup>
GANG	2,31 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	28,98 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,37 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,45 m <sup>2</sup>
AR	1,91 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
BAD	5,77 m <sup>2</sup>
GESAMT	76,34 m <sup>2</sup>



JULI 2025



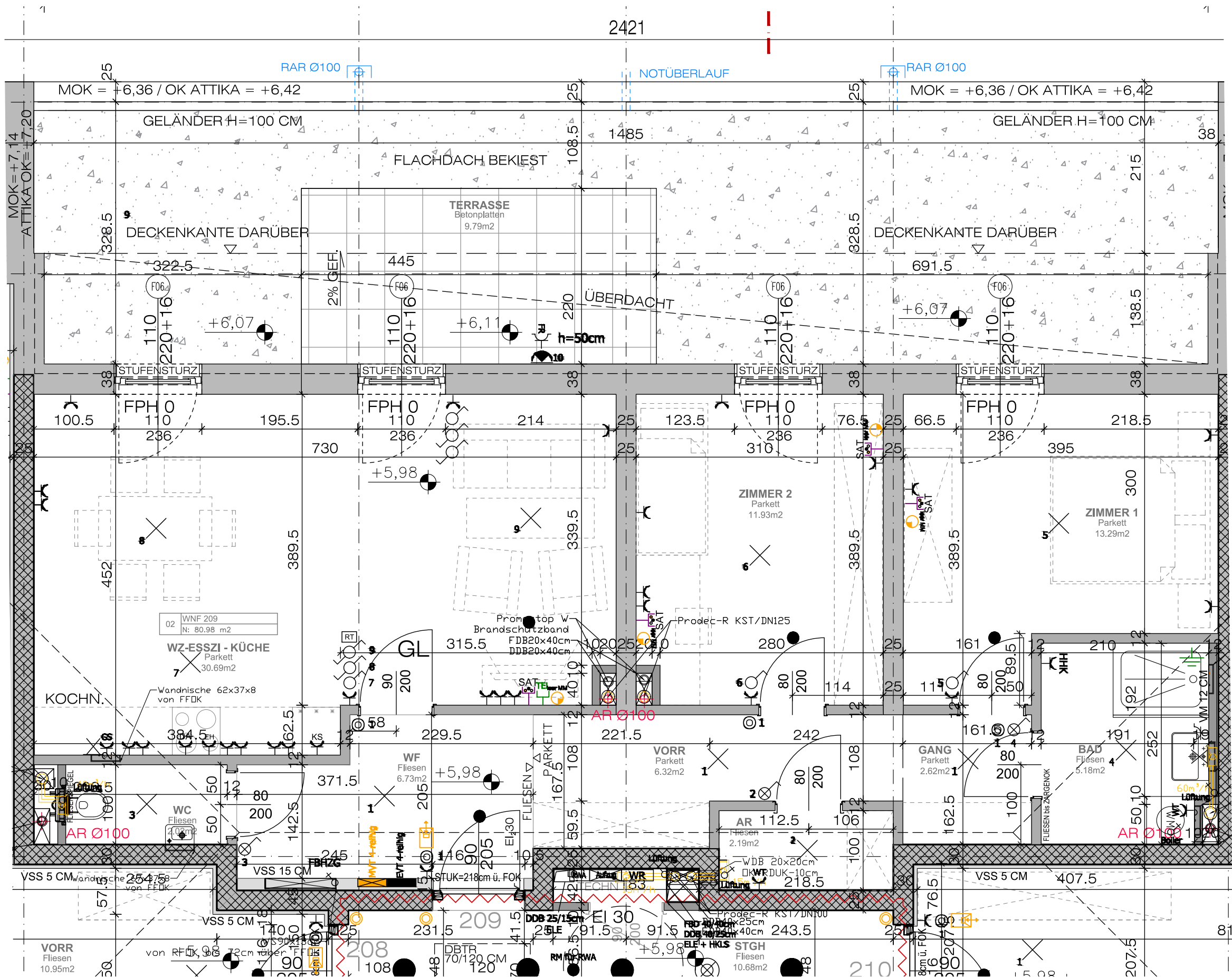
VORRAUM	10,95 m <sup>2</sup>
GANG	2,31 m <sup>2</sup>
AR	2,17 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	28,62 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,37 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,45 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
BAD	5,77 m <sup>2</sup>
GESAMT	78,54 m <sup>2</sup>



Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.:02982/3111, office@kamptal-gbv.at

TOP 208  
Massstab 1:50



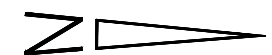


Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.: 02982/3111, office@kamptal-gbv.at

## TOP 209

Massstab 1:50

WINDFANG	6,73 m <sup>2</sup>
VORRAUM	6,32 m <sup>2</sup>
GANG	2,62 m <sup>2</sup>
AR	2,19 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	30,69 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,29 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	11,93 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
BAD	5,18 m <sup>2</sup>
GESAMT	80,98 m <sup>2</sup>



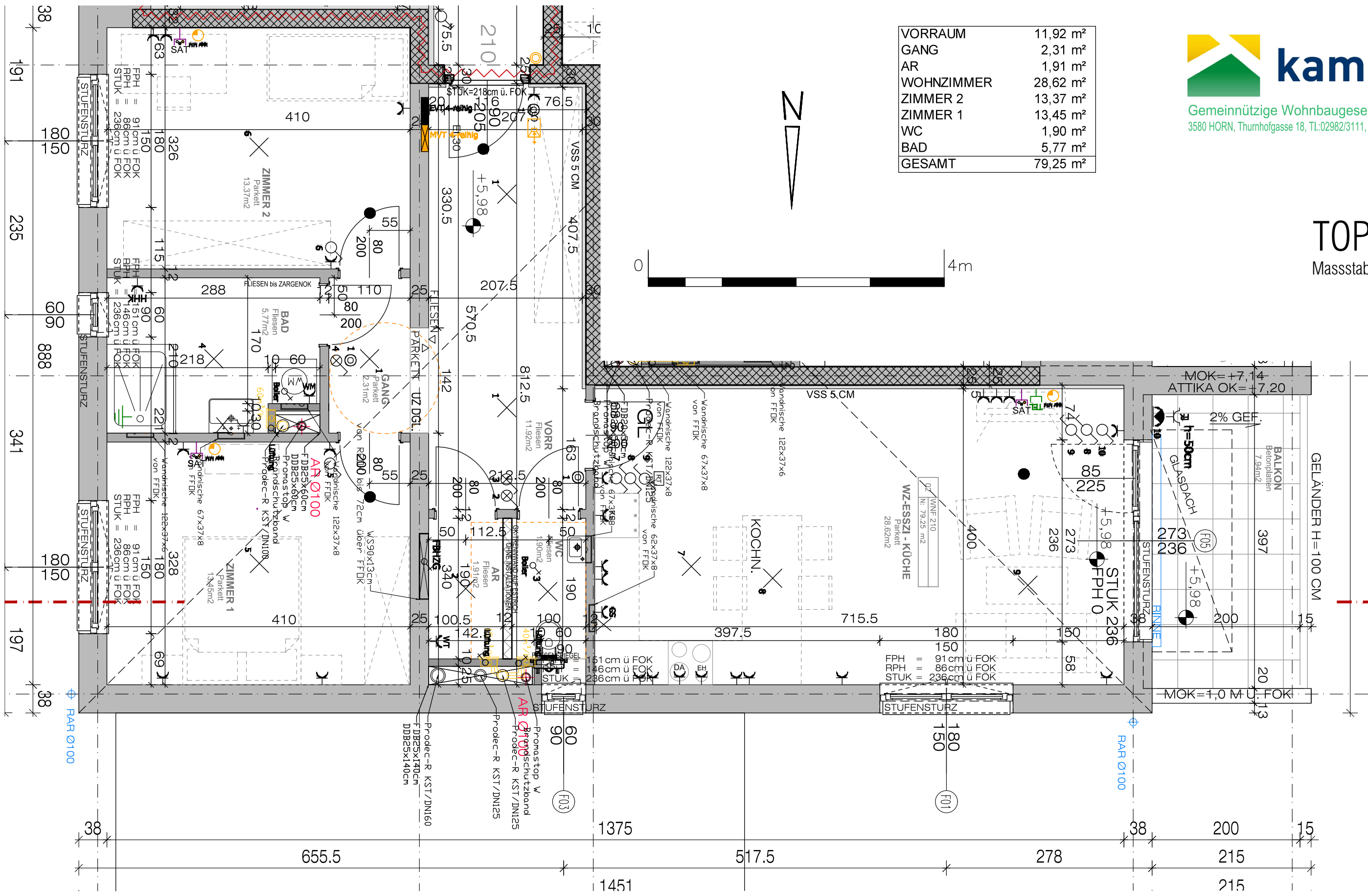
JULI 2025

WHA IRNFRITZ III-2



NEUHART ARCHITEKTUR ZT GMBH  
ZIVILTECHNIERGESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR  
A- 2722 WINZENDORF, WINZERSTRASSE 162  
tel. +432638/21021 mail: office@neuhart.at





VORRAUM	11,92 m²
GANG	2,31 m²
AR	1,91 m²
WOHNZIMMER	28,62 m²
ZIMMER 2	13,37 m²
ZIMMER 1	13,45 m²
WC	1,90 m²
BAD	5,77 m²
GESAMT	79,25 m²



Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH  
3580 HORN, Thurnhofgasse 18, Tl.:02982/3111, office@kamptal-gbv.at

# TOP 210

Massstab 1:50

## Wohnbauförderung

Das Projekt wird durch das Land NÖ im Rahmen des NÖ WFG 2005 gefördert. Es gelten daher die entsprechenden Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes NÖ und die Einheiten können nur an förderungswürdige Personen vergeben werden, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

### Einkommen

Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen (Jahresnettoeinkommen) gilt bei einer Haushaltsgröße (ab 01.01.2026)

von einer Person	€ 55.000,00
von zwei Personen	€ 80.000,00
für jede weitere Person zusätzlich	€ 10.000,00

Erforderliche Einkommensnachweise:

unselbständige Erwerbstätigkeit: Jahreslohnzettel (L16) oder Arbeitnehmerveranlagung

selbständige Erwerbstätigkeit: Einkommensteuerbescheid

Land- u. Forstwirte: Einkommensteuerbescheid oder Einheitswertbescheid

Pension: Pensionsbezugsbestätigung der Versicherungsanstalt

Weitere Nachweise sind zu erbringen für Arbeitslosengeld, Mindestsicherung, Karenzgeld, Unterhaltszahlungen, Witwen- oder Waisenrente u.s.w.

Nicht zum Einkommen zählen Urlaubs- u. Weihnachtsgeld, Kinderbeihilfe, Pflegegeld und Sozialhilfe.

Der Einkommensnachweis ist für das vorangegangene Kalenderjahr für alle Bewohner der geförderten Wohneinheit zu erbringen.

### Staatsangehörigkeit

Österreichische Staatsangehörigkeit oder Gleichgestellte (EWR-Staatsbürger). Der Nachweis ist mittels Staatsbürgerschaftsnachweis zu erbringen. Bei einer Überlassung einer Wohnung an Asylberechtigte, subsidiär Schutzberechtigte sowie Drittstaatsangehörige gelten weitere Auflagen hinsichtlich Dauer des Aufenthaltes in Österreich sowie Nachweis von Deutschkenntnissen.

### Hauptwohnsitz

Die Förderungswürdigkeit setzt die Begründung und den Nachweis des Hauptwohnsitzes in der geförderten Wohnung voraus. Beide Partner einer Ehe oder Lebenspartnerschaft haben in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Die Überprüfung der Förderungswürdigkeit im Zuge des Mietvertragsabschlusses durchgeführt, daher sind uns alle dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

## Kaufoption

Die Vergabe der Wohneinheiten erfolgt in "Miete mit Kaufoption". Sie haben daher bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzung die Möglichkeit, das Mietobjekt frühestens nach 5 und spätestens nach 20 Jahren ab Erstbezug ins Wohnungseigentum zu erwerben. Diese Regelung gilt für Mietverträge, die nach dem 31.07.2019 abgeschlossen wurden.



## Finanzierung

Die Finanzierung der Herstellungskosten der Wohnhausanlage erfolgt mit den nachfolgend näher beschriebenen Finanzierungskomponenten.

### Wohnbauförderung

Für die Errichtung des Objektes wird eine Förderung des Landes Niederösterreich nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung beansprucht. Die Förderung besteht gem. § 31a NÖWFRL aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 70 % des förderbaren Nominales ("Zweckzuschuss des Bundes für die Wohnbauförderung").

Die Höhe des förderbaren Nominales errechnet sich anhand vom Land NÖ vorgegebenen Kriterien hinsichtlich der Ausführung, Ausstattung und Energieeffizienz des Objektes.

### Hypothekendarlehen

Weitere Finanzierungsmittel werden durch ein hypothekarisch besichertes Bankdarlehen mit einer Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufgebracht.

### Finanzierungsbeitrag der Mieter

Zur Finanzierung der Herstellungskosten ist von den künftigen Bewohnern im Zuge des Mietvertragsabschlusses ein Finanzierungsbeitrag einzubringen. Dieser Finanzierungsbeitrag setzt sich in der Regel aus den anteiligen Grundkosten für die Wohnung/das Reihenhaus sowie einem angemessenen Betrag zur Finanzierung der Baukosten zusammen. Die Höhe dieses Finanzierungsbeitrages wird im Zuge der Objektkalkulation festgelegt. Auf Wunsch besteht jedoch auch die Möglichkeit, einen höheren Betrag zu leisten, wodurch es zu einer Verringerung des in Anspruch genommenen Bankdarlehens kommt und sich somit auch die monatliche Belastung entsprechend reduziert.

Die Fälligkeit des Finanzierungsbeitrages wird bei Mietvertragsabschluss festgelegt. Die termingerechte und vollständige Zahlung ist Voraussetzung für ein rechtswirksames Zustandekommen des Mietverhältnisses. Nach Kündigung des Mietvertrages und Rückgabe des Mietgegenstandes wird Ihnen der Finanzierungsbeitrag abzüglich der Absetzung für Abschreibung ("Verwohung") gem. § 17 Abs. 4 WGG in Höhe von 1 % pro Jahr rückerstattet. Sollten unsererseits noch offene Forderungen bestehen, sind wir berechtigt, diese vor Auszahlung vom Finanzierungsbeitrag abzuziehen.

## Nutzungsentgelt

Die Berechnung des monatlichen Entgelts erfolgt gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen auf Basis des Kostendeckungsprinzips und setzt sich aus folgenden Entgeltbestandteilen zusammen:

- Kapitaltilgung und Verzinsung der Darlehen bzw. des Eigenmitteleinsatzes
- Baurechtszins (falls es sich um eine Baurechtsliegenschaft handelt)
- Rücklage gem. § 14 Abs. 1 Z 8 WGG
- Betriebskosten (u. a. öffentliche Abgaben, Versicherung, Müllgebühren, Hausreinigung und Aussenanlagenbetreuung, Wartungskosten, Strom für Allgemeinbereiche, )
- verbrauchsabhängige Kosten (wenn nicht direkt vom Versorger verrechnet)
- Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag

- Verwaltungskosten
- Umsatzsteuer

Die Höhe der verbrauchsabhängigen Betriebskosten wie Strom, Wärme und Wasser werden anhand des tatsächlichen Verbrauchs ermittelt und abgerechnet. Alle anderen nicht direkt zuordenbare Betriebskosten werden auf Basis der Wohnnutzfläche bzw. nach erfolgter Parifizierung entsprechend den Nutzwerten auf die Mieter aufgeteilt.

Aufgrund der progressiven Steigerung der Gesamtbelastung aus dem Finanzierungsbereich ist eine entsprechende jährliche Steigerung des Nutzungsentgeltes vorgegeben.

Bei den auf dem Kalkulationsblatt angegebenen Beträgen handelt es sich um vorläufige Werte, diese können sich bis zur Übergabe der Wohnung aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren ändern.

## Wohnzuschuss

Das Land NÖ gewährt abhängig vom Einkommen und der Familiengröße zusätzlich eine Förderung zum Wohnen in Form des Wohnzuschusses ("Subjektförderung"). Für die Gewährung des Wohnzuschusses muss der Antragsteller folgende Kriterien erfüllen:

- die Wohnung/das Reihenhause muss gefördert sein
- der Hauptwohnsitz muss in der geförderten Wohnung/Reihenhause begründet sein
- österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)
- vor Einbringen des Antrages mind. 5 Jahre ununterbrochener Wohnsitz in Österreich

Nähere Informationen finden Sie auf den Internetseiten des Landes NÖ unter

[http://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/Foerd\\_Wohnzuschuss\\_Wohnbeihilfe.html](http://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html)

Weiters finden Sie auf unserer Internetseite unter <https://www.kamptal-gbv.at/kamptal-buero/service/> eine Anleitung für die Selbstberechnung des Wohnzuschusses.

Gerne steht Ihnen auch unser Verkaufsteam für weitere Informationen zur Verfügung.

## Beispielberechnung Wohnzuschuss

Nachfolgend finden Sie beispielhafte Berechnungen über die mögliche Höhe des Wohnzuschusses. Bitte beachten Sie, dass es sich lediglich um fiktive Berechnungsbeispiele handelt. Die Entscheidung über Gewährung und tatsächliche Höhe des Wohnzuschusses erfolgt durch das Amt der NÖ Landesregierung anhand Ihrer persönlichen Familien- und Einkommenssituation. Informieren Sie sich daher vorab über die Höhe des möglichen Wohnzuschusses.



### WHA Irnfritz III/2 – Top 203

Wohnnutzfläche 76,71 m<sup>2</sup> • 3 Zimmer • Terrasse mit Garten • monatl. Entgelt: € 773,90

		Personen im Haushalt							
		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss	Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss	Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss	Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss
	€ 1.600,00	€ 385,00	€ 388,90						
	€ 1.700,00	€ 300,00	€ 473,90						
	€ 1.800,00	€ 295,00	€ 478,90						
	€ 1.900,00	€ 148,00	€ 625,90						
	€ 2.000,00	€ 85,00	€ 688,90	€ 422,00	€ 351,90	€ 422,00	€ 351,90		
	€ 2.100,00	€ 18,00	€ 755,90	€ 317,00	€ 456,90	€ 317,00	€ 456,90		
	€ 2.200,00	-	€ 773,90	€ 312,00	€ 461,90	€ 312,00	€ 461,90		
	€ 2.300,00	-	€ 773,90	€ 249,00	€ 524,90	€ 307,00	€ 466,90		
	€ 2.400,00	-	€ 773,90	€ 122,00	€ 651,90	€ 182,00	€ 591,90	€ 422,00	€ 351,90
	€ 2.500,00	-	€ 773,90	€ 47,00	€ 726,90	€ 109,00	€ 664,90	€ 297,00	€ 476,90
	€ 2.600,00	-	€ 773,90	-	€ 773,90	-	€ 773,90	€ 292,00	€ 481,90
	€ 2.700,00	-	€ 773,90	-	€ 773,90	-	€ 773,90	€ 287,00	€ 486,90
	€ 2.800,00	-	€ 773,90	-	€ 773,90	-	€ 773,90	€ 212,00	€ 561,90
	€ 2.900,00	-	€ 773,90	-	€ 773,90	-	€ 773,90	€ 132,00	€ 641,90
	€ 3.000,00	-	€ 773,90	-	€ 773,90	-	€ 773,90	-	€ 773,90

## WHA Irnfritz III/2 – Top 206

Wohnnutzfläche 56,96 m<sup>2</sup> · 2 Zimmer · Loggia · monatl. Entgelt: € 589,40

		Personen im Haushalt							
		Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen	
		Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss	Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss	Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss	Wohnzuschuss	monatl. Entgelt abzgl. Wohnzuschuss
 = Erwachsener  = Kind	€ 1.100,00	€ 275,00	€ 314,40						
	€ 1.200,00	€ 215,00	€ 374,40						
	€ 1.300,00	€ 178,00	€ 411,40						
	€ 1.400,00	€ 65,00	€ 524,40						
	€ 1.500,00	€ 13,00	€ 576,40						
	€ 1.600,00	-	€ 589,40			€ 313,00	€ 276,40		
	€ 1.700,00	-	€ 589,40	€ 313,00	€ 276,40	€ 228,00	€ 361,40		
	€ 1.800,00	-	€ 589,40	€ 223,00	€ 366,40	€ 223,00	€ 366,40		
	€ 1.900,00	-	€ 589,40	€ 218,00	€ 271,40	€ 76,00	€ 513,40		
	€ 2.000,00	-	€ 589,40	€ 113,00	€ 476,40	€ 13,00	€ 576,40	€ 313,00	€ 276,40
	€ 2.100,00	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40	€ 208,00	€ 381,40
	€ 2.200,00	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40	€ 203,00	€ 386,40
	€ 2.300,00	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40	€ 198,00	€ 391,40
	€ 2.400,00	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40	€ 73,00	€ 516,40
	€ 2.500,00	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40	€ 1,00	€ 588,40
	€ 2.600,00	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40	-	€ 589,40

# Der einfache Weg zu Ihrer neuen Wohnung



## INFORMATION

Eine Übersicht über unser umfangreiches Wohnungsangebot finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kamptal-gbv.at](http://www.kamptal-gbv.at). Für weitere Informationen und detaillierte Beratung stehen Ihnen unsere Verkaufsmitarbeiterinnen telefonisch unter 02982/3111 oder persönlich bei einem Beratungstermin gerne zur Verfügung. Bei Interesse besteht auch die Möglichkeit, sich unverbindlich für eine Wohnung vormerken zu lassen.



## ANMELDUNG

Sobald Sie sich für eine Wohnung entschieden haben, übermitteln Sie uns bitte das ausgefüllte Bewerbungsblatt. Ihre Anmeldung wird dadurch verbindlich.



## VERTRAG

Nach positiver Prüfung Ihrer Anmeldung erhalten Sie von uns die Zusage für Ihre Wohnung. Die entsprechenden Vertragsunterlagen sowie der Zahlungsplan für den Finanzierungsbeitrag erhalten Sie zugesandt.



## ÜBERGABE

Spätestens 2 Monate vor Fertigstellung der Wohnanlage geben wir Ihnen schriftlich den Übergabetermin bekannt. Unsere Mitarbeiter übergeben Ihnen dann vor Ort die Schlüssel zu Ihrer neuen Wohnung und klären mit Ihnen alle offenen technischen und organisatorischen Fragen.



## BESICHTIGUNG

Natürlich haben Sie auch die Möglichkeit, sich vor Ort ein Bild über Ihr künftiges Zuhause zu machen. Je nach Baufortschritt können Sie in Absprache mit uns die Baustelle besuchen und die Wohnung besichtigen oder für die Planung der Einrichtung auch schon erste Ausmessungen vornehmen.



## FINANZIERUNG

Die langfristige Finanzierbarkeit ist ein wesentlicher Baustein auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause. Gerne informieren wir Sie über alternative Finanzierungsmöglichkeiten und zusätzliche Unterstützung durch das Land NÖ in Form des Wohnzuschusses.



## SONDERWÜNSCHE

Abhängig vom Baufortschritt haben Sie gegen Übernahme der anfallenden Kosten die Möglichkeit, Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung Ihrer Wohnung zu beantragen. Die Freigabe des Sonderwunsches erfolgt durch die "KAMPTAL", die weitere Abwicklung übernimmt das von uns beauftragte Architekturbüro bzw. die beauftragten Professionisten.



## HAUPTWOHNSITZ

Nach Übergabe der Wohnung ist noch beim zuständigen Gemeindeamt eine Hauptwohnsitzmeldung durchzuführen und die entsprechende(n) Bestätigung(en) an uns zu übermitteln.



## WILLKOMMEN ZUHAUSE!

## WHA - Irnfritz III/2 - LZ: 2890 - FINANZIERUNG - Miete mit Kaufoption

Finanzierung erfolgt durch: Zweckzuschuss des Bundes für die Wohnbauförderung gem. § 31a NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien

Hypothekendarlehen: variable Verzinsung, 6-Monats-Euribor + 0,59 % Aufschlag, dzt. 2,732 % p.a.

Finanzierungsbeitrag der künftigen Mieter

Die Berechnung der monatlichen Belastung basiert auf aktuellen Annahmen und kann sich bis zur Übergabe der Wohnungen ändern.



**kamptal**

Top Nr.	Wnfl. m² Terr./Balkon	Baukosten Wohnung Terr./Balkon	Gesamtbaukosten Wohnung Abstellplatz	WBF Zweckzuschuss des Bundes	Hypothekendarlehen	Baukosten- anteil	Grundkosten- anteil	Grundkosten Mietergarten	Anzahlung (Grund- u. Baukostenanteil)	Annuität	Nebenkosten inkl. UST exkl. Heizkosten	monatl. Belastung Wohnung inkl. PKW- Abstellplatz
201	57,90 m² T 8,09 m²	162.583,00 7.281,00	169.864,00 6.000,00	79.085,01	85.901,99	10.877,00	8.164,00	12.548,00 ( 167,31 m² )	31.589,00	320,80	271,10	591,90
202	56,87 m² T 8,09 m²	159.691,00 7.281,00	166.972,00 6.000,00	77.678,15	84.502,85	10.791,00	8.019,00	4.781,00 ( 63,75 m² )	23.591,00	315,60	266,30	581,90
203	76,71 m² T 11,26 m²	215.402,00 10.134,00	225.536,00 6.000,00	104.777,40	114.296,60	12.462,00	10.816,00	6.947,00 ( 92,62 m² )	30.225,00	426,90	347,00	773,90
204	76,71 m² B 7,94 m²	215.402,00 11.910,00	227.312,00 6.000,00	104.777,40	116.072,60	12.462,00	10.816,00		23.278,00	433,50	347,30	780,80
205	56,86 m² B 5,99 m²	159.663,00 8.985,00	168.648,00 6.000,00	77.664,49	86.193,51	10.790,00	8.017,00		18.807,00	321,90	266,60	588,50
206	56,96 m² B 5,99 m²	159.944,00 8.985,00	168.929,00 6.000,00	77.801,08	86.329,92	10.798,00	8.031,00		18.829,00	322,40	267,00	589,40
207	76,34 m² B 7,84 m²	214.363,00 11.760,00	226.123,00 6.000,00	104.272,02	115.419,98	12.431,00	10.764,00		23.195,00	431,10	345,70	776,80
208	78,54 m² B 7,94 m²	220.540,00 11.910,00	232.450,00 6.000,00	107.276,97	118.557,03	12.616,00	11.074,00		23.690,00	442,80	354,60	797,40
209	80,98 m² T 9,79 m²	227.392,00 8.811,00	236.203,00 6.000,00	109.271,17	120.109,83	12.822,00	11.418,00		24.240,00	448,60	363,50	812,10
210	79,25 m² B 7,94 m²	222.534,00 11.910,00	234.444,00 6.000,00	108.246,76	119.521,24	12.676,00	11.174,00		23.850,00	446,40	357,40	803,80

Horn, am 25.11.2025

Vergabe durch NÖ Wohnservice