



LEISTBARES WOHNEN IN

STUMM am „Gartenacker“



panorama | GmbH
bauobjekt



Leistbares Wohnen in Stumm am „Gartenacker“

Die Panorama Bauobjekt GmbH errichtet in Stumm moderne 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Balkonen und privaten Gartenanteilen, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Technik wie Luftwärmepumpe und Photovoltaik. Genießen Sie die zentrale Lage, Tiefgaragenstellplätze und flexible Innenraumgestaltung – all das zu einem günstigen Kaufpreis dank innovativem Baurechtsmodell.

Ihr neues Zuhause, wo Komfort auf Zukunft trifft!



18 attraktive Wohnungen von 39 bis 92 m² Wohnfläche
11 geförderte und 7 frei finanzierte Einheiten



Private Gärten im Erdgeschoss



Großzügige, sonnige Balkone in den Obergeschossen



Ideale Ausrichtung für lichtdurchflutetes Wohnen



Komfortable Tiefgaragenabstellplätze



Baubeginn: Frühjahr 2026



Praktische, geräumige Kellerabteile



Hochwertige und moderne Ausstattung



Nachhaltige Haustechnik:
Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage



Mitsprache bei der Innenraumplanung



Zentrale Lage



Fertigstellung: Frühjahr 2027



ERRICHTUNG in Baurechtswohnungseigentum

Beim Baurecht räumt der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer das Recht ein, das Grundstück für 85 Jahre zu bebauen und zu nutzen. Nach Übergabe der Wohnungen werden die Käufer als Eigentümer der jeweiligen Wohneinheiten im Grundbuch eingetragen. Sie bezahlen monatlich einen Baurechtszins, gemeinsam mit der Betriebs- und Heizkostenvorschreibung.

- ✓ Günstiger Kaufpreis, da keine Grundstückskosten anfallen
- ✓ Niedriger monatlicher Baurechtszins, zahlbar ab Bezug der Wohnung
- ✓ 37,5 Jahre Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsbegühr ins Grundgebühr, 1,8% Vertragerrichtungskosten

Um Wohnbauförderung können Personen ansuchen, die volljährig und entscheidungsfähig sind, die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen bzw. diesen gleichgestellt sind und zum Kreis der begünstigten Personen gehören.

Begünstigte Person

Begünstigt ist eine Person, wenn

- sie einen dringenden Wohnbedarf und die Absicht hat, ausschließlich die für den Eigenbedarf bestimmte, geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) zu verwenden, und
- ihr monatliches (Familien-)Einkommen die festgelegte Einkommensgrenze nicht übersteigt sowie die Wohnung für sie finanzierbar ist.

Weiters muss ein Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher verwendeten Wohnung und auf Verlangen des Landes auch an anderen Wohnhäusern oder Wohnungen aufgegeben werden.

Familie

Als Familie gelten miteinander verheiratete Personen oder eingetragene Partner mit oder ohne Kind(er) sowie Alleinerziehende oder Lebensgemeinschaften mit zumindest einem im Haushalt lebenden Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird.

Förderbare Nutzfläche

Die förderbare Nutzfläche umfasst einen Teil der Nutzfläche und hängt von der Haushaltsgröße ab.

Haushaltsgröße	förderbare Nutzfläche in m ² (höchstens):
1	95 m ²
2	95 m ²
3	105 m ²
4	120 m ²
5	120 m ²
6 oder mehr	120 m ²

Nahestehende Person

Als nahestehende Personen gelten der Ehegatte oder die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin, die Kinder, die Wahlkinder, die Enkel, die Urenkel, die Eltern, die Großeltern, die Urgroßeltern, die Geschwister, Neffen und Nichten, Onkel und Tanten, die Stiefeltern, die Stiefkinder, die Pflegekinder, die Schwiegereltern, die Schwiegerkinder sowie Personen mit ihren (Wahl- oder Pflege-) Kindern, **die mit dem Förderungswerber in einer Haushaltsgemeinschaft leben.**

Eine Förderung wird grundsätzlich nur gewährt, wenn das monatliche (Familien-)Einkommen (**1/12 des jährlichen Familieneinkommens**) des jeweiligen Wohnungsinhabers je nach Größe des Haushaltes die nachstehend angeführten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Personenanzahl	Einkommensobergrenze
1 Person	EUR 3.800,--
2 Personen	EUR 6.300,--
3 Personen	EUR 6.780,--
für jede weitere Person	EUR + 480,--

Wird die Einkommensgrenze überschritten, so besteht auch die Möglichkeit, das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre heranzuziehen.

Sonderregelungen Einkommensgrenzen

Ehegatten bzw. Lebensgefährten wird eine Förderung auch dann gewährt, wenn jeder Ehegatte bzw. Lebensgefährte für sich alleine die Einkommensobergrenze für eine Person nicht überschreitet.

Einkommensberechnung**Arbeitnehmer**

Lohnsteuerpflichtige Jahres-Bruttobezüge ohne Familienbeihilfe, abzüglich

- Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Kammerumlage, jedoch ohne Werbungskostenpauschale)
- außergewöhnliche Belastungen
- Freibeträge für Inhaber von Amtsbescheinigungen, Opferausweisen und für Landarbeiter
- Lohnsteuer.

Selbständige

Einkommensteuerveranlagung Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, zuzüglich
+ der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge des Gewinnfreibetrages, des
Werbungskostenpauschales, der Sonderausgaben, des Veranlagungsfreibetrages usw. laut TWFG 1991
abzüglich

- gewinnerhöhend aufgelöste Beträge eines Gewinnfreibetrages und der
- Einkommenssteuer.

Kreditkonditionen

Verzinsung und Rückzahlung des Förderungskredits.

Der Förderungskredit hat eine Laufzeit von 37,5 Jahren und ist wie folgt zurückzuzahlen:

ZEITRAUM	ZINSSATZ	TILGUNG	ANNUITÄT p.a. (Zinssatz + Tilgung)
1. bis 5. Jahr	0,2 %	0,3 %	0,5 %
6. bis 10. Jahr	0,3 %	0,6 %	0,9 %
11. bis 20. Jahr	0,5 %	0,9 %	1,4 %
21. bis 25. Jahr	0,8 %	1,4 %	2,2 %
26. bis 30. Jahr	2,2 %	4,6 %	6,8 %
ab dem 31. Jahr	3,0 %	4,7 %	7,7 %

Die Rückzahlung erfolgt in Vierteljahresraten.

Wohnbauschek (Alternative zum Förderungskredit)

Das Land gewährt einer förderungswürdigen Person an Stelle des Förderungskredits eine Förderung in der Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses (Wohnbauschek). **Die Wohnbauschekförderung beträgt 35 % des fiktiv ermittelten Förderungskredits.**

Ein Wohnbauschek wird im Regelfall nur einmal und nur für ein Objekt gewährt und auch zumindest 10 Jahre im Sinne der Bestimmungen des TWFG 1991 verwendet wird.

Innerhalb dieser Frist ist eine allfällige Veräußerung des geförderten Objektes nur mit Zustimmung und zu den Bedingungen des Landes zulässig. Bei Nichteinhaltung der angeführten Bedingungen bzw. bei der Erteilung nicht wahrheitsgemäßer Auskünfte bei der Einreichung des Ansuchens ist der Wohnbauschek zurückzuzahlen.

Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Das Land gewährt in Verbindung mit geförderten Vorhaben sowie für den Ersterwerb von Wohnungen für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen eine Zusatzförderung in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschusses. Die Höhe des Zuschusses ergibt sich aus der Gesamtzahl der Punkte für folgende Maßnahmen:

Wärmepumpe, Sommerliche Überhitzung, Energieeffizienz, Qualitätsvolle Fahrradplätze, Effiziente Warmwasserbereitung

Wohnbeihilfe:

Die Wohnbeihilfe ist vom jeweiligen Wohnungswerber direkt mit dem Amt der Tiroler Wohnbauförderung zu klären.

Allgemeines

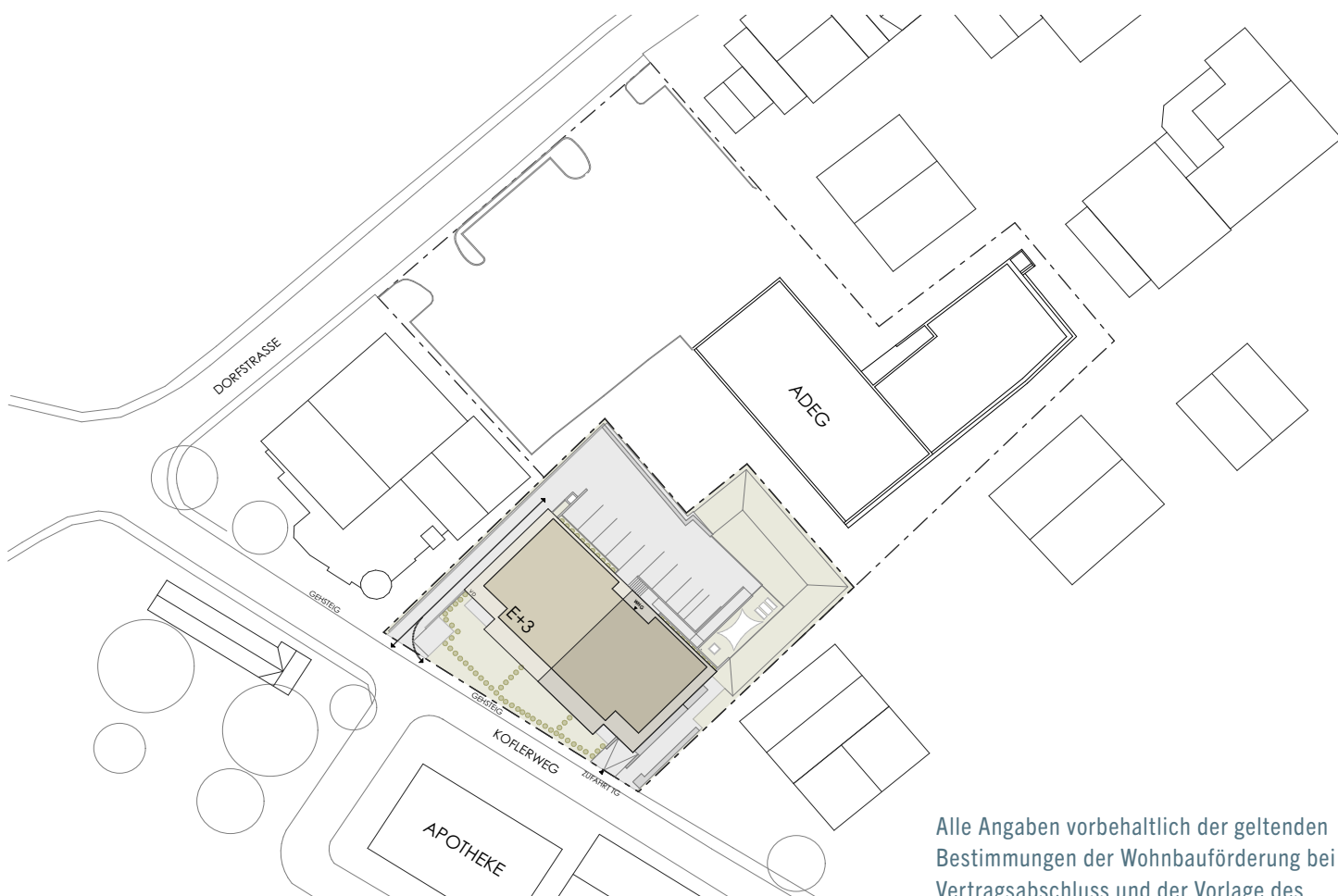
Ansuchen auf Gewährung einer Förderung (Förderungskredit, Wohnbauscheks, sonstige Zuschüsse, Beihilfen) sind grundsätzlich bei der jeweils zuständigen Bezirkshauptmannschaft einzureichen.

Für die Beantragung der Förderungsmittel sind die dafür vorgesehenen Formblätter zu verwenden.

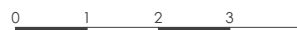
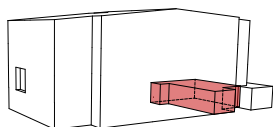
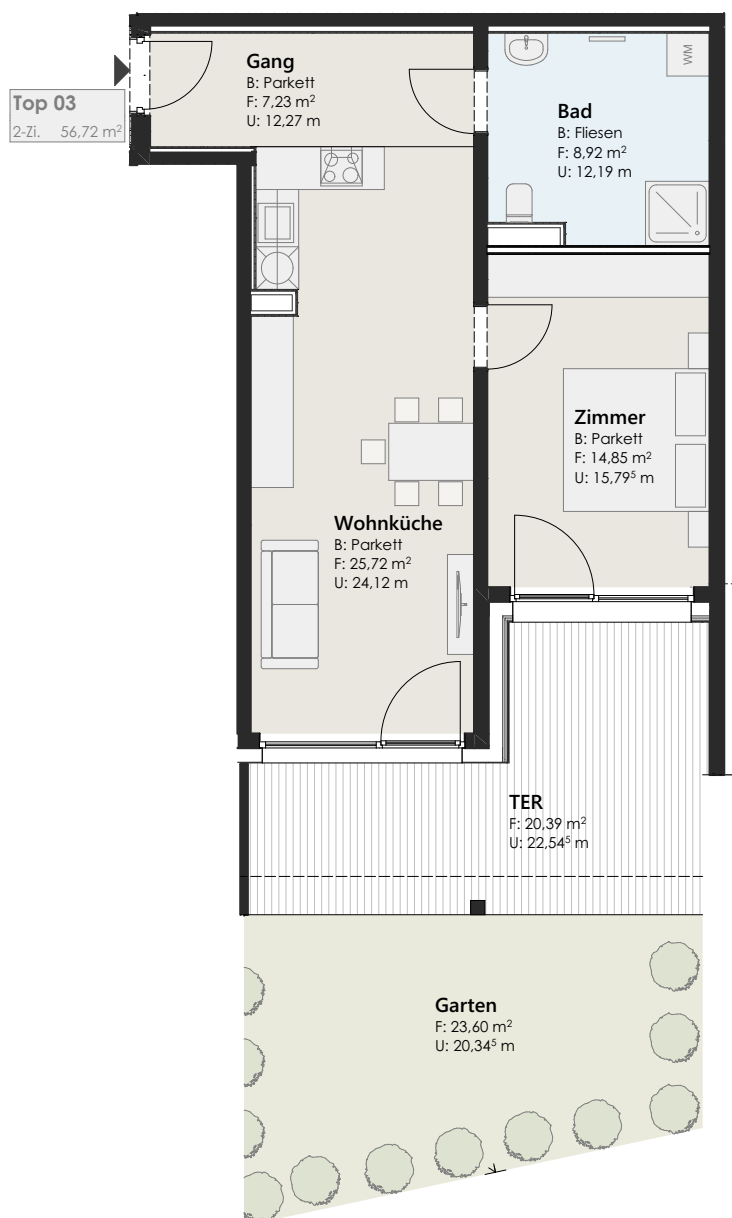
Ansuchen können nach technischer Verfügbarkeit auch elektronisch eingebracht werden. Im Falle einer positiven Erledigung eines Ansuchens erteilt das Land die schriftliche Zusicherung.



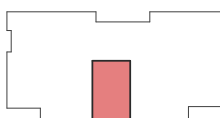
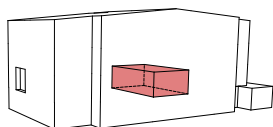
Das Grundstück befindet sich in besonders sonniger Lage, nur wenige Schritte vom Dorfzentrum entfernt. Die hervorragende Lage garantiert kurze Wege und eine hohe Lebensqualität. Direkt angrenzend befinden sich eine Apotheke sowie der Nahversorger ADEG – ideal für den täglichen Bedarf. Auch weitere wichtige Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Cafés, Bank, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.



Alle Angaben vorbehaltlich der geltenden Bestimmungen der Wohnbauförderung bei Vertragsabschluss und der Vorlage des Baubescheids. Änderungen vorbehalten.

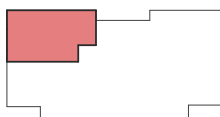
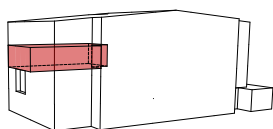
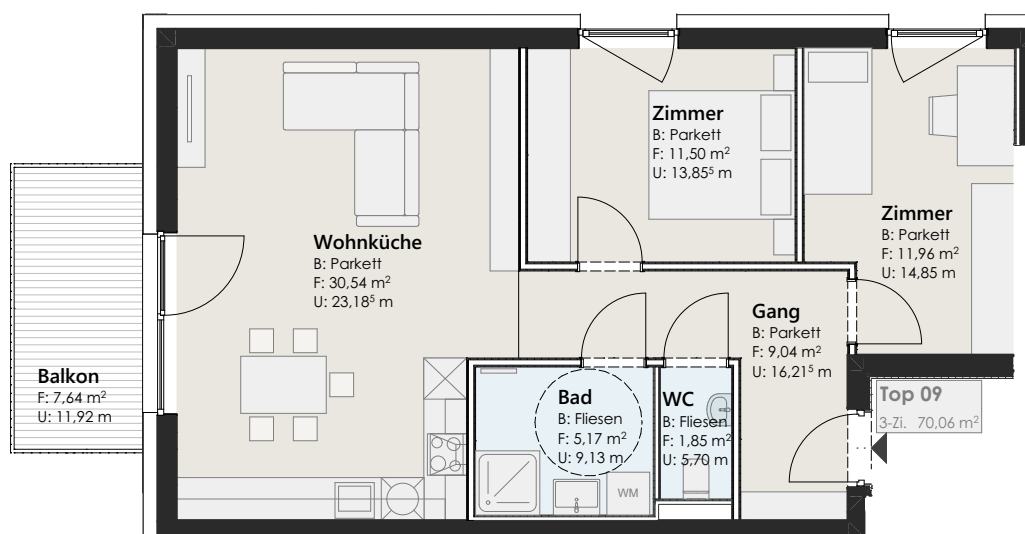


2-Zimmer Wohnung		Kaufpreis Wohnung mit Tiefgarage	€ 299.180,00
Wohnnutzfläche	56,83 m ²	Monatlicher Baurechtszins (WG und TG)	€ 132,03
Terrasse Garten	20,39 m ² 23,60 m ²		
Lager	4,57 m ²		
Wohnen mit Weitblick.		www.panoramabau.at	



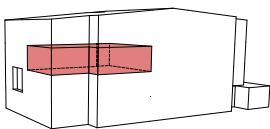
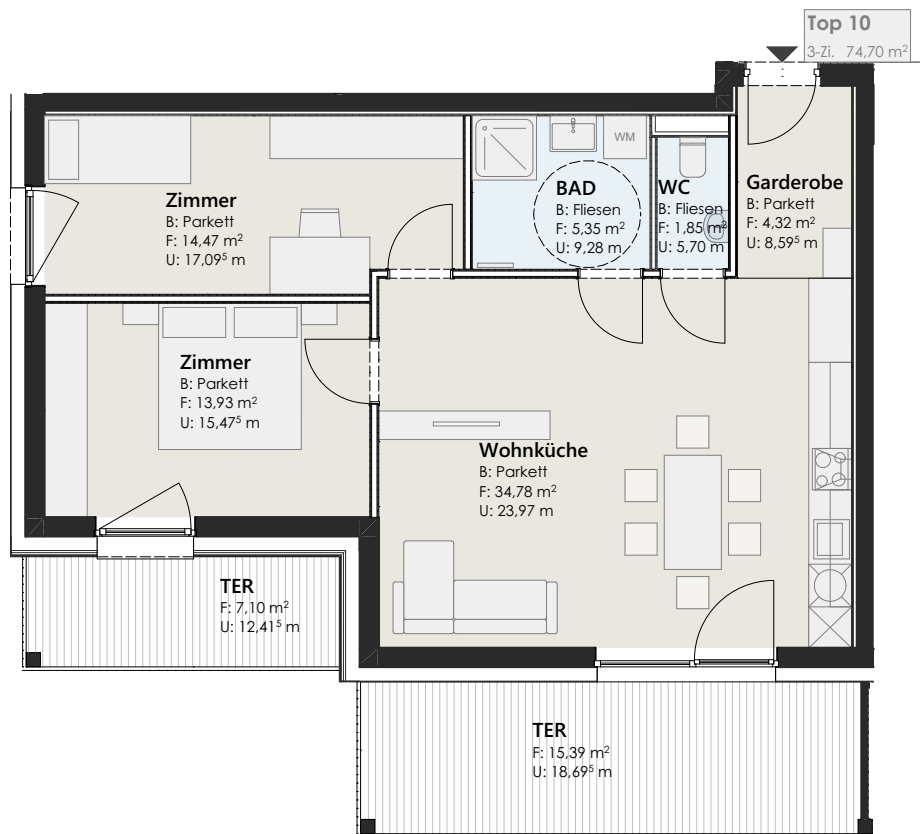
0 1 2 3

1-Zimmer Wohnung		Kaufpreis Wohnung mit Tiefgarage	€ 215.080,00
Wohnnutzfläche	38,83 m ²	Monatlicher Baurechtszins (WG und TG)	€ 92,43
Balkon	11,56 m ²		
Lager	4,86 m ²		
Wohnen mit Weitblick.		www.panoramabau.at	



3-Zimmer Wohnung		Kaufpreis Wohnung mit Tiefgarage	€ 329.480,00
Wohnnutzfläche	69,65 m ²	Anteilig nicht rückzahlbarer Zuschuss	€ 15.271,19
Balkon	7,64 m ²	Wohnbauförderungsdarlehen	€ 135.817,50
Lager	4,86 m ²	Monatlicher Baurechtszins (WG und TG)	€ 62,18

Alle Angaben vorbehaltlich der Prüfung seitens der Wohnbauförderung.

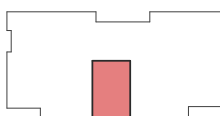
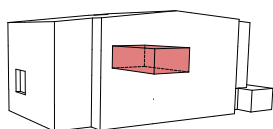
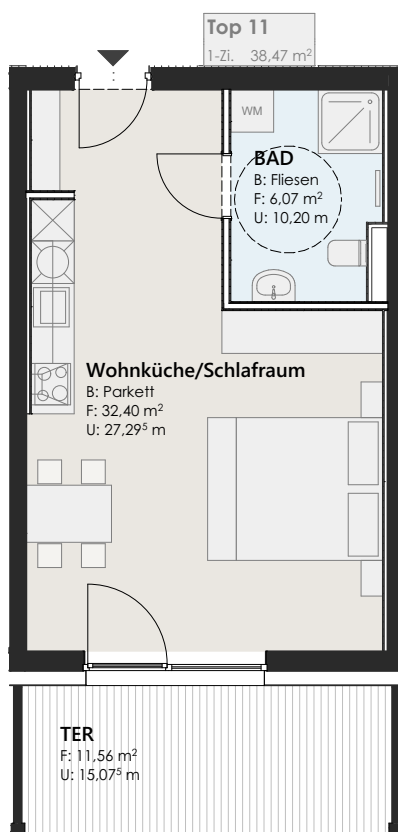


3-Zimmer Wohnung		Kaufpreis Wohnung mit Tiefgarage	€ 365.580,00
Wohnnutzfläche	74,55 m²	Anteilig nicht rückzahlbarer Zuschuss	€ 17.215,12
Balkon	23,22 m²	Wohnbauförderungsdarlehen	€ 145.372,50
Lager	4,79 m²	Monatlicher Baurechtszins (WG und TG)	€ 69,50

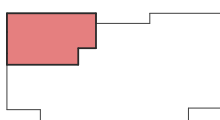
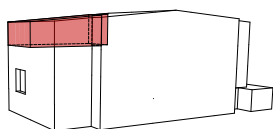
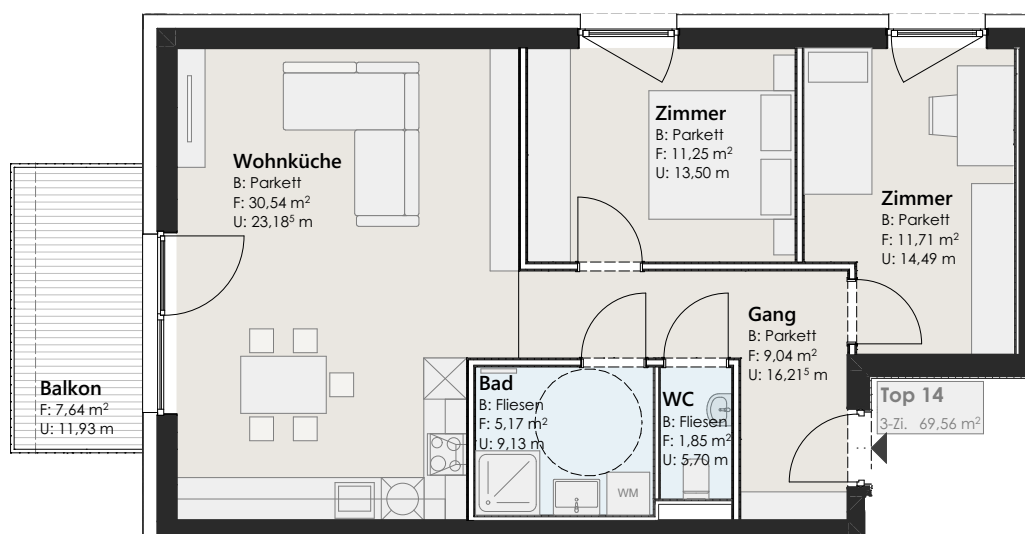
Alle Angaben vorbehaltlich der Prüfung seitens der Wohnbauförderung.

Wohnen mit Weitblick.

www.panoramabau.at



1-Zimmer Wohnung		Kaufpreis Wohnung mit Tiefgarage	€ 213.480,00
Wohnnutzfläche	38,47 m ²	Monatlicher Baurechtszins (WG und TG)	€ 91,63
Balkon	11,56 m ²		
Lager	4,72 m ²		
Wohnen mit Weitblick.		www.panoramabau.at	



3-Zimmer Wohnung		Kaufpreis Wohnung mit Tiefgarage	€ 328.780,00
Wohnnutzfläche	69,47 m ²	Anteilig nicht rückzahlbarer Zuschuss	€ 15.232,54
Balkon	7,64 m ²	Wohnbauförderungsdarlehen	€ 135.466,50
Lager	4,72 m ²	Monatlicher Baurechtszins (WG und TG)	€ 62,03

Alle Angaben vorbehaltlich der Prüfung seitens der Wohnbauförderung.

Wohnen mit Weitblick.

www.panoramabau.at



LEISTBARES WOHNEN IN

STUMM am „Gartenacker“



Panorama Bauobjekt GmbH
Bettina Schlechter
+43 664 4146000 · b.schlechter@panoramabau.at

