



Vermietung

„MEROWINGER WEG 19 und 21“

Windach



## Unser Anliegen

---

Die Gemeindewerke Windach realisieren für die Gemeinde Windach den Wohnungsbau im Merowinger Weg 19 und 21. Mit diesem Projekt leistet die Gemeinde einen wichtigen Baustein in der Wohnraumversorgung der Bevölkerung und stellt preisgünstigen Mietwohnraum mit hoher Qualität und einer ansprechenden Architektur zur Verfügung. Die 15 Wohnungen in unterschiedlichen Größen sind für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen, die sich im angespannten Mietmarkt unserer Region nur schwer oder keine Wohnung leisten können. Außerdem stellt das Projekt somit einen wichtigen Teil einer kommunalen Daseinsvorsorge dar.

Mit den Bauarbeiten wurde im Frühjahr 2022 begonnen. Die Wohnungen können voraussichtlich im Frühjahr 2023 bezogen werden.

Vorstand:

**Florian Zarbo**

Verwaltungsratsvorsitzender:

**Richard Michl**

Freie Wähler Windach



## Lage

---

Windach ist eine traditionelle Gemeinde mit ca. 3.900 Einwohnern im Landkreis Landsberg am Lech im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Windach, Hechenwang, Schöffelding und Steinebach. Windach selber gliedert sich auf in Unterwindach und Oberwindach.

Durch den Ort fließt die Windach.

Am Ort vorbei verläuft die Autobahn 96, an der die Gemeinde zwei Anschlussstellen hat. Die S-Bahn Haltestelle in Geltendorf ist ungefähr 6 km entfernt.

Durch die sehr gute Anbindung nach München und Landsberg und die Nähe zum Erholungsgebiet des Ammersees hat sich der Ort zu einem Geheimtipp entwickelt. Viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten sind vor der Haustüre. Ein buntes Vereinsleben wird den Einwohnern geboten.

Seinen Einwohnern bietet Windach eine gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort. Für den Nachwuchs stehen Kindergärten und Grundschule in der Gemeinde zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden vorhanden und mit dem Schulbus zu erreichen.



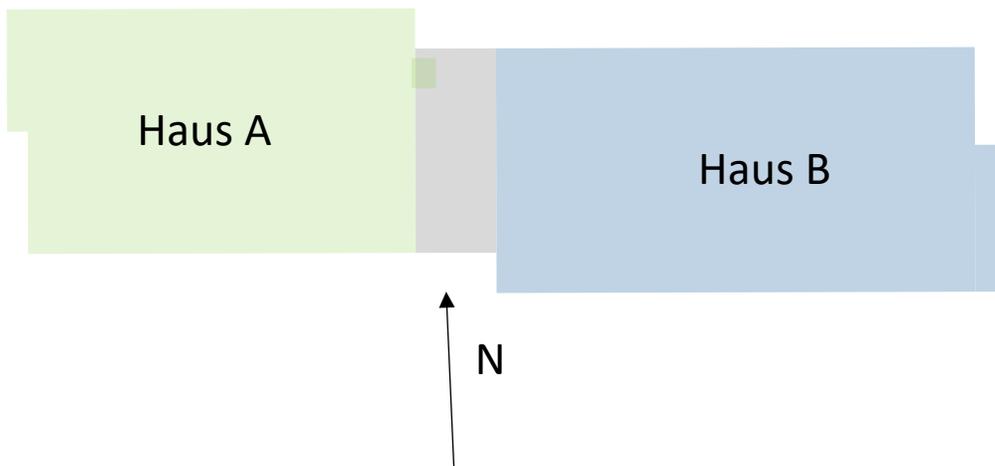
## Lageplan

---

Die Wohnungen befinden sich in den abgebildeten Häusern A und B.

Haus A – Merowinger Weg 19

Haus B – Merowinger Weg 21





## Eckdaten

---

### Haus A

Wohnungstypen:	L	ca. 66,0 m <sup>2</sup>
	XXL	ca. 90,0 m <sup>2</sup>

### Haus B

Wohnungstypen:	S	ca. 50,0 m <sup>2</sup>
	M	ca. 55,0 m <sup>2</sup>
	XL	ca. 75,0 m <sup>2</sup>

Alle 15 Wohnungen sind barrierefrei.

Stellplatz: je 1 Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet

Etagen: 3 (EG, 1. OG, 2. OG)

Badezimmer: S, M, L Dusche - XL, XXL Badewanne

Küche: Einbauküche mit Geräten

Balkon: vorhanden

Personenaufzug: vorhanden

Heizung: Fußbodenheizung, Badheizkörper

Energieausweis: KFW 55, liegt zur Vermietung vor

Verfügbar ab: voraussichtlich 01.04.2023  
gegebenfalls auch früher



## Objektbeschreibung

---

Die Wohnungen sind auf dem Grundstück in zwei zueinander versetzten Gebäuden Haus A und B untergebracht. Beide erreicht man über einen Laubengang und einem dazwischen gelagerten vergrößerten Treppenhauspodest.

Die Fassaden werden im Erdgeschoss und im Laubengang inklusive dem Treppenhausbereich in Putz gehalten. Die Obergeschosse werden mit waagrechter Holzschalung versehen.

Da von einem Kellergeschoss aufgrund der Bodenbeschaffung abgesehen wurde, stehen pro Etage Abstellflächen für Haustechnik, Kinderwagen und Rollstuhl bereit.

Im Gesamten werden pro Geschoss 5 Wohnungen in unterschiedlichen Größen übereinander angelegt. Damit steht den Bewohnern ein breites Spektrum zur Verfügung.

Die Häuser werden in Holzständerbauweise mit Massivholzdecken erbaut. Die Laubgänge und die Treppenhausdecken werden in Stahlbeton auf Stahlstützen gestellt.

Die Balkone nach Süden werden als Teilloggien in Gebäudenischen gestaltet. Das Dachgeschoss wird sehr niedrig und mit geringer Dachneigung als Satteldach zu Wartungszwecken ausgestattet.

Ein Fahrstuhl verbindet die einzelnen Etagen. Er verläuft in einem Stahlbetonschacht.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Luft/Wasser Wärmepumpe für die Grundlast. Spitzen werden mit Gas gefüllt.

Im Außenbereich werden Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen und Fahrräder geschaffen.

Außerdem stehen zugeordnete Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung.

Für ausreichend Spielflächen auf dem Grundstück wird gesorgt.



## Ausstattung

---

Die gut durchdachten Raumkonzepte lassen keine Wünsche offen. Sowohl Alleinstehende, Familien mit mehreren Kindern, als auch Senioren kommen auf Ihre Kosten.

Jede Wohnung ist über einen Fahrstuhl bzw. barrierefrei erreichbar.

Echtholzböden und Echtholzdecken geben den Wohnungen ein gesundes Raumklima.

In Küchen und Bädern wurden Fliesen verlegt.

Die Wohnungen sind in den Wohnräumen mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Badezimmer sind Heizkörper verbaut.

Die 2 Zimmer Wohnungen erhalten eine bodengleiche Dusche, die 3 und 4 Zimmer Wohnungen werden mit Badewanne ausgestattet. In der 4 Zimmer Wohnung ist das WC separat untergebracht.

Eine moderne Einbauküche mit Elektrogeräten wird mitvermietet. Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank sind in der Einbauküche untergebracht.

Alle Wohnungen haben einen Balkon.



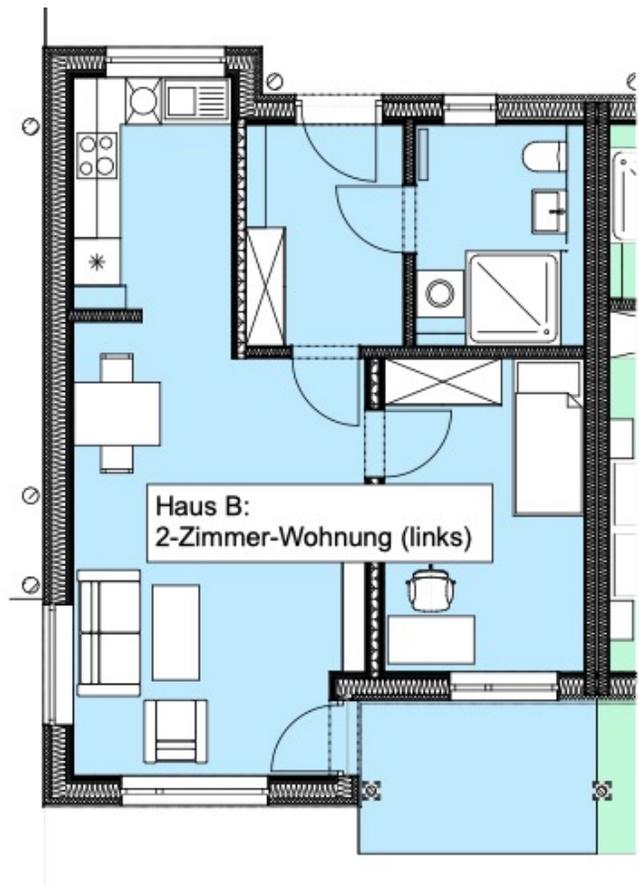
# S

## Wohnungen für Alleinstehende:

ca. 50qm, zwei Wohnräume

### Beispiel:

- Wohnraum	20,65 m <sup>2</sup>
- Schlafen	10,13 m <sup>2</sup>
- Küche	5,74 m <sup>2</sup>
- Bad	5,34 m <sup>2</sup>
- Flur	5,71 m <sup>2</sup>
- Balkon anteilig (1/4)	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>49,08 m<sup>2</sup></b>





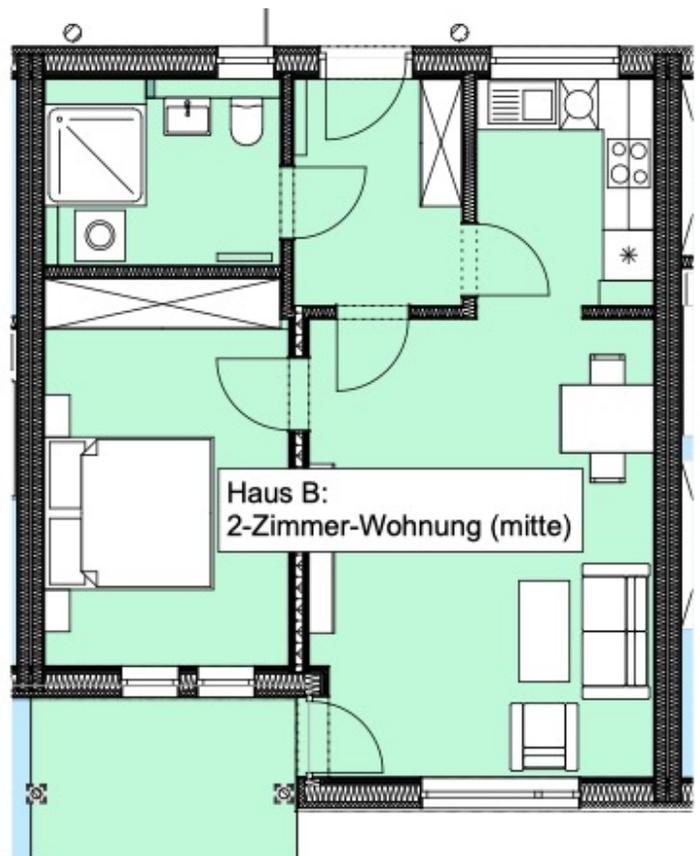
# M

## Wohnungen für zwei Haushaltsangehörige:

ca. 55 qm, zwei Wohnräume

### Beispiel:

- Wohnraum	22,53 m <sup>2</sup>
- Schlafen	13,23 m <sup>2</sup>
- Küche	5,43 m <sup>2</sup>
- Bad	5,50 m <sup>2</sup>
- Flur	5,78 m <sup>2</sup>
- Balkon anteilig (1/4)	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>53,97 m<sup>2</sup></b>



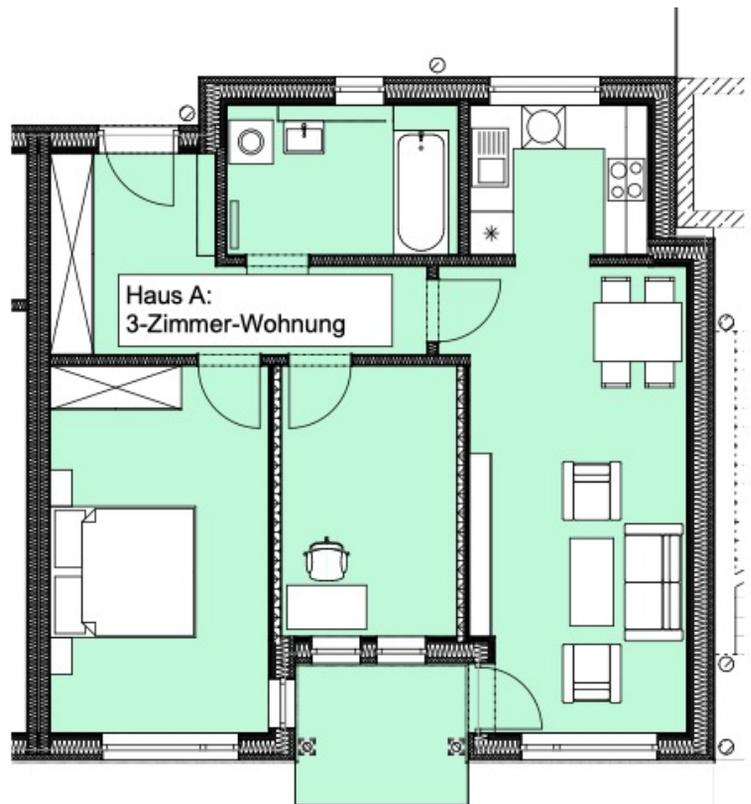


## Wohnungen für zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind:

ca. 65 qm, 3 Wohnräume

### Beispiel:

- Wohnraum	19,50 m <sup>2</sup>
- Arbeiten	8,94 m <sup>2</sup>
- Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
- Küche	5,04 m <sup>2</sup>
- Bad	5,79 m <sup>2</sup>
- Flur	10,10 m <sup>2</sup>
- Balkon anteilig (1/4)	1,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>65,57 m<sup>2</sup></b>





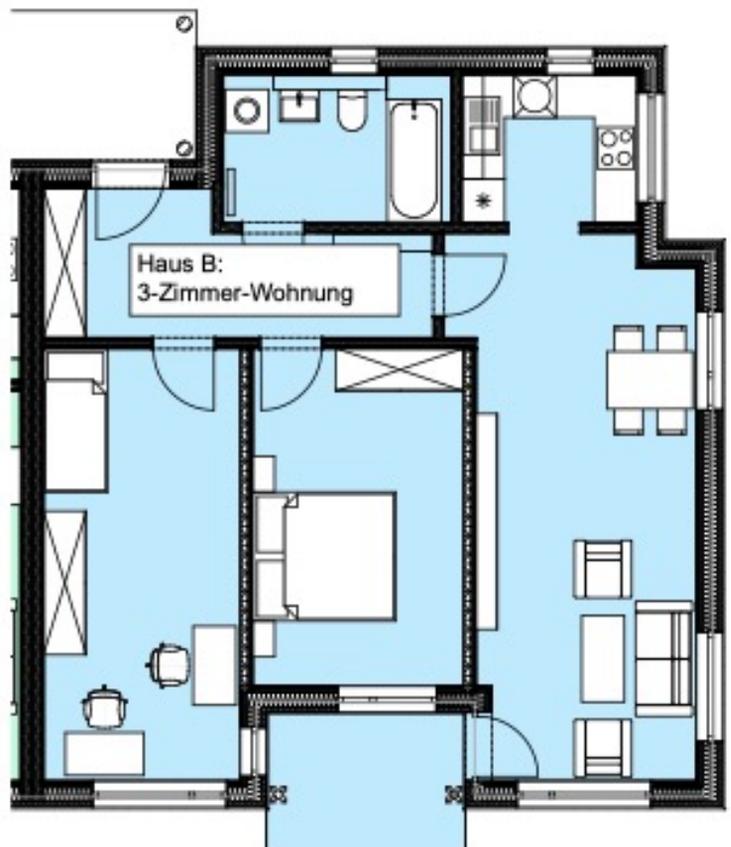
# XL

Wohnungen  
für drei bis vier  
Haushaltsangehörige oder  
Alleinerziehende mit Kindern:

ca. 75 qm, drei Wohnräume

Beispiel:

- Wohnraum	23,85 m <sup>2</sup>
- Kinder	16,56 m <sup>2</sup>
- Schlafen	13,84 m <sup>2</sup>
- Küche	5,05 m <sup>2</sup>
- Bad	5,80 m <sup>2</sup>
- Flur	9,73 m <sup>2</sup>
- Balkon anteilig (1/4)	1,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>76,12 m<sup>2</sup></b>





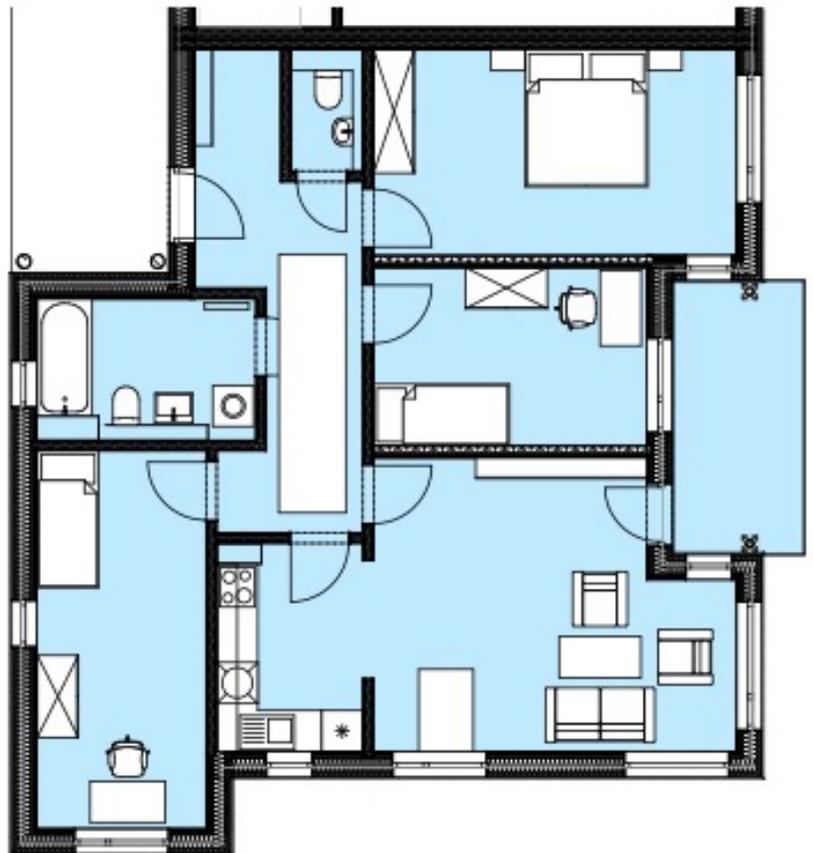
# XXL

Wohnungen  
für vier  
Haushaltsangehörige  
oder Alleinerziehende mit  
Kindern:

ca. 90 qm, vier Wohnräume

Beispiel:

- Wohnraum	20,94 m <sup>2</sup>
- Kind 1	13,68 m <sup>2</sup>
- Kind 2	10,43 m <sup>2</sup>
- Schlafen	15,98 m <sup>2</sup>
- Küche	6,32 m <sup>2</sup>
- Bad	6,09 m <sup>2</sup>
- WC	1,44 m <sup>2</sup>
- Flur	12,77 m <sup>2</sup>
- Balkon anteilig (1/4)	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>89,53 m<sup>2</sup></b>





## Monatliche Mietkosten

---

monatliche Kaltmiete: 9,80 €/qm

monatliche Betriebskosten  
inkl. Heizkostenvorauszahlung: 3,00 €/qm

Dies ist eine vorläufige Annahme, die auf den momentanen bundesweiten Durchschnitten beruht. Die genaue Darstellung erfolgt durch die jährliche Abrechnung, die auf Grundlage der Betriebskostenverordnung (BetrKV) durchgeführt wird. Die Umlage erfolgt nach Verbrauch und Wohnfläche und wird im Mietvertrag geregelt.

Außenstellplatz monatlich: 30,00 €

## Kaution

---

3 Monatskaltmieten



## Übersicht Mietwohnungen

Nachfolgend finden Sie die Wohnungen nach Häusern und Etagen aufgelistet. Bitte geben Sie in Ihrem Bewerbungsbogen an, welche Wohnung Sie beziehen möchten. Eine detaillierte Zuordnung behält sich die Gemeinde Windach vor.

### Haus A

Nr.	Typ	Haus/Wohnung	Wohnfläche qm	Miete kalt monatlich 9,80 €	BK inkl. Heizung monatlich 3,00 €	Miete warm monatlich	Stellplatz monatlich 30,00 €	Gesamt monatlich
<b>HAUS A</b>								
<b>Erdgeschoss</b>								
1	XXL	links	89,53	877,39 €	268,59 €	1.145,98 €	30,00 €	1.175,98 €
2	L	rechts	65,57	642,59 €	196,71 €	839,30 €	30,00 €	869,30 €
<b>1. Obergeschoss</b>								
3	XXL	links	89,53	877,39 €	268,59 €	1.145,98 €	30,00 €	1.175,98 €
4	L	rechts	65,57	642,59 €	196,71 €	839,30 €	30,00 €	869,30 €
<b>2. Obergeschoss</b>								
5	XXL	links	89,53	877,39 €	268,59 €	1.145,98 €	30,00 €	1.175,98 €
6	L	rechts	65,57	642,59 €	196,71 €	839,30 €	30,00 €	869,30 €

### Haus B

Nr.	Typ	Haus/Wohnung	Wohnfläche qm	Miete kalt monatlich 9,80 €	BK inkl. Heizung monatlich 3,00 €	Miete warm monatlich	Stellplatz monatlich 30,00 €	Gesamt monatlich
<b>HAUS B</b>								
<b>Erdgeschoss</b>								
7	S	links	49,08	480,98 €	147,24 €	628,22 €	30,00 €	658,22 €
8	M	mitte	53,97	528,91 €	161,91 €	690,82 €	30,00 €	720,82 €
9	XL	rechts	76,12	745,98 €	228,36 €	974,34 €	30,00 €	1.004,34 €
<b>1. Obergeschoss</b>								
10	S	links	49,08	480,98 €	147,24 €	628,22 €	30,00 €	658,22 €
11	M	mitte	53,97	528,91 €	161,91 €	690,82 €	30,00 €	720,82 €
12	XL	rechts	76,12	745,98 €	228,36 €	974,34 €	30,00 €	1.004,34 €
<b>2. Obergeschoss</b>								
13	S	links	49,08	480,98 €	147,24 €	628,22 €	30,00 €	658,22 €
14	M	mitte	53,97	528,91 €	161,91 €	690,82 €	30,00 €	720,82 €
15	XL	rechts	76,12	745,98 €	228,36 €	974,34 €	30,00 €	1.004,34 €



# KOMMUNALUNTERNEHMEN GEMEINDEWERKE WINDACH

Kontakt:

Kommunalunternehmen Gemeindewerke Windach  
Anstalt des öffentlichen Rechts der Gemeinde Windach  
Von-Pfetten-Füll-Platz 1  
86949 Windach

email: [wohnungsbewerbung@gemeindewerke-windach.de](mailto:wohnungsbewerbung@gemeindewerke-windach.de)

[www.gemeindewerke-windach.de](http://www.gemeindewerke-windach.de)

1. Version, Juli 2022

