GIWOG
GEMEINNÜTZIGE INDUSTRIE-WOHNUNGS-AG

WOHNEN BEIM SEE

Linz Süd – Pichling

GEA
Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage
MIETERSTROMMODELL

5. Bauabschnitt

» **4 Wohnhäuser / 47 Mietwohnungen**

weil Wohnen Leben ist

weil Wohnen Leben ist

Wohnen beim See

Der in wenigen Gehminuten erreichbare Pichlingersee sowie die Nähe zum Ausee und Weikerlsee geben diesem Wohnprojekt seinen Namen. Hier, inmitten der Schwaigaustraße, Traundorfer Straße und Seiderstraße, entstehen im 5. Bauabschnitt 4 Häuser mit insgesamt 47 Mietwohnungen.

EINE LEBENDIGE WOHNSIEDLUNG

Im Zentrum der Siedlung sowie im südlichen Bereich entlang der Seiderstraße, werden großzügige Grünanlagen gestaltet, die die Bewohner zusammenbringen und eine gute Nachbarschaft fördern sollen. Für Veranstaltungen werden ein mulitfunktionaler Veranstaltungsraum sowie ein Marktplatz, der sogenannte „Maibaumplatz“ geschaffen.

GRÜN- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN

Eine Nord-Süd gerichtete Parkanlage bildet das grüne Zentrum der Wohnanlage. Es soll sowohl als Kontakt- und Kommunikationszone dienen sowie eine Vielzahl an Nutzungs- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

MULTIFUNKTIONALE SCHUTZZONE

Das Hochwasserrückhaltebecken im Süden entlang der Seiderstraße erstreckt sich innerhalb eines modellierten Grünstreifens und bildet gleichzeitig einen schönen Aufenthalts- und interessanten Spielplatz.

BEGEGNUNGSZONEN UND VERSORGUNG MIT KINDERGARTEN UND BÄCKEREI

Im nordöstlichen Bereich der Wohnanlage wurde ein Kindergarten für 9 Gruppen (Krabbelstube + Kindergarten) errichtet.

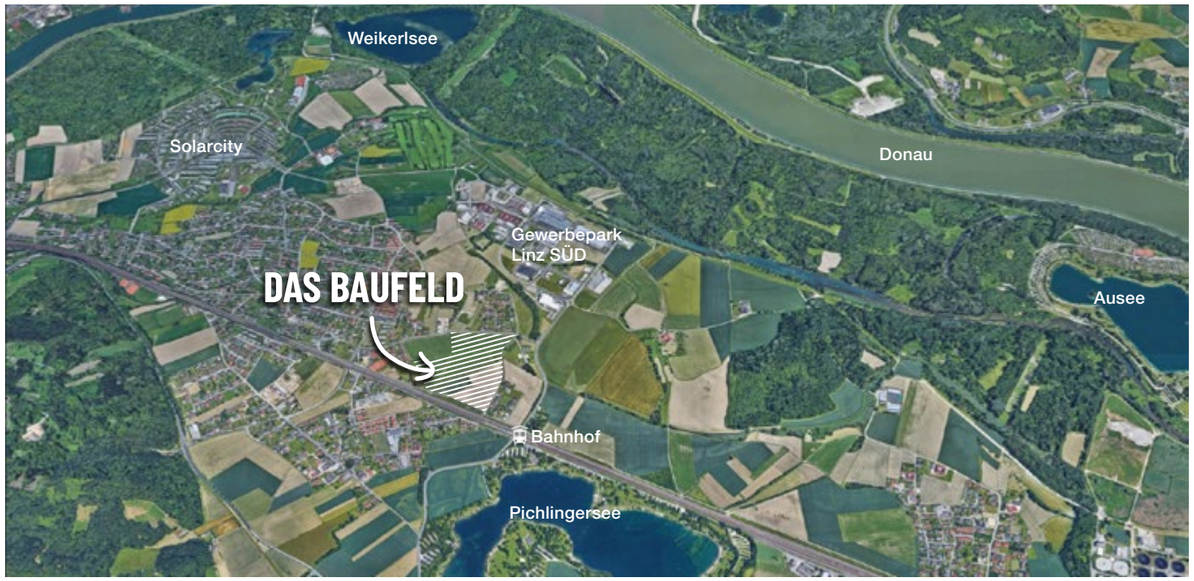
In diesem Gebäude ist ein einladender, attraktiver Geschäftsbereich integriert, in dem die Bäckerei Honeder untergebracht ist.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Busse:
Nr. 11, 13 und 19

Bahn: Bahnhof in unmittelbarer Nähe
S1 (14 Minuten Fahrzeit bis Linz Taubenmarkt)

Überblick

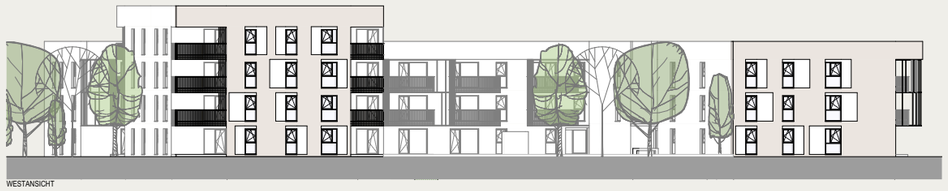


Wohnbaugefördert durch das Land OÖ

Das Bauprojekt

Adresse:	Linz Pichling, Leblweg 2,4,6 und 8
Projekt:	**4 Wohnhäuser** in Niedrigstenergiebauweise, 3 – 4 Geschosse **47 Mietwohnungen** **Tiefgarage** Kellergeschoss: 1 Kellerabteil je Wohnung Trockenraum, Kinderwagen-, Fahrradabstellraum
Barrierefreiheit:	Alle Wohneinheiten sind mittels Lift barrierefrei erreichbar
Parken:	1 Tiefgaragenplatz je Wohnung, Besucherparkplätze im Freien
Energie:	Fernwärme für Beheizung und Warmwasseraufbereitung, Photovoltaikanlage, kontrollierte Wohnraumbe- und entlüftung (Einzellüftungsgeräte) mit Wärmerückgewinnung Fußbodenheizung *Diese energiesparenden Maßnahmen wurden mit einem zusätzlichen Darlehen bzw. einem Zuschuss der OÖ Landesregierung gefördert, wodurch der monatliche Wohnungsaufwand verringert und der Kostenvorteil der Energieeinsparung für die MieterInnen wirksam wird.*
Energiekennzahl:	Niedrigstenergiebauweise, HWB ref. RK 19,8 – 23,0 kWh/m²a
Bauzeit:	3.Quartal 2023 - 3.Quartal 2025
Planung:	Hohensinn Architektur ZT GmbH
Bauaufsicht und Vergabe:	GIWOG Kundencenter, Welser Straße 41, 4060 Leonding Tel. 050 8888, kundencenter@giwog.at

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: 3.QUARTAL 2025

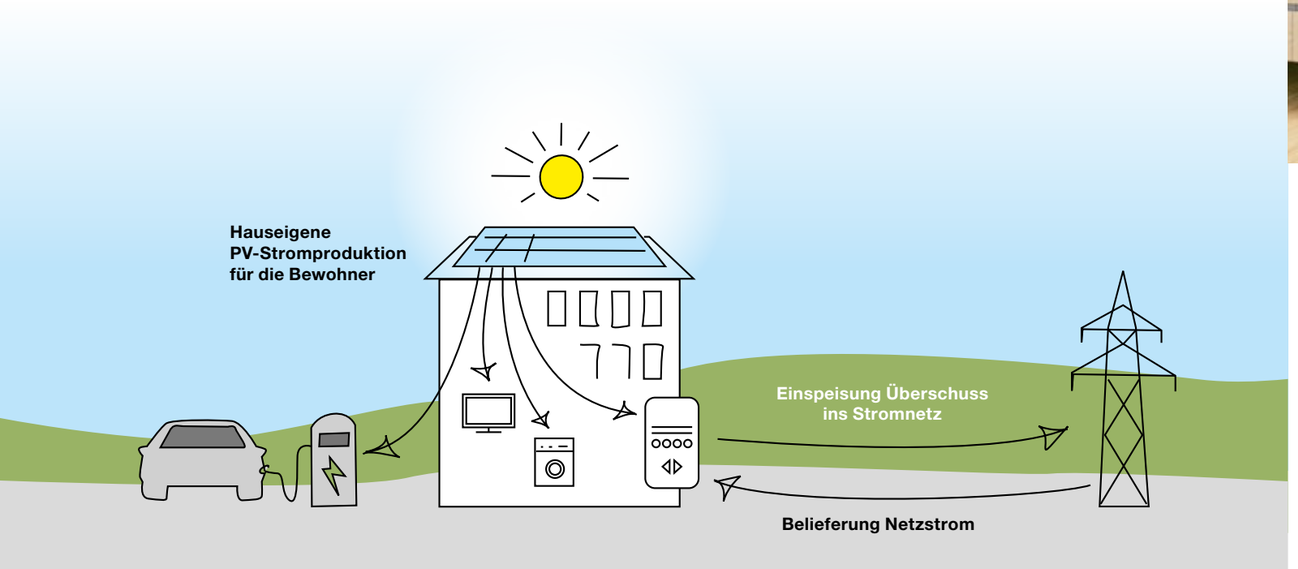


Bei allen GIWOG Bauprojekten, die mit diesem Emblem gekennzeichnet sind, profitieren die Mieterinnen und Mieter vom GEA-Mieterstrommodell!

Gemeinschaftliche Stromerzeugungsanlage

Photovoltaik (PV) & Mieterstrommodell

Energiegemeinschaften bieten die Möglichkeit, regionalen Öko-Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage gemeinsam zu produzieren, zu speichern und zu verbrauchen.
Die Mitglieder profitieren vom günstigeren Ökostrom (z.B. Energiekosten, Netztarife, Steuern) und leisten darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz.



Die GIWOG ist in Ihrem Fall der alleinige Errichter der PV-Anlage und trägt die Investitionskosten. Da eine PV-Anlage allerdings nicht den gesamten Strombedarf konstant decken kann, wird der benötigte Mehrbedarf aus dem Stromnetz bezogen. Den Stromlieferanten können Sie wie immer frei wählen.

Wie funktioniert die Teilnahme?
Alle Parteien eines Wohnhauses mit eigener PV-Anlage oder auch nur eine Teilmenge mit mindestens 2 Parteien können daran teilnehmen. Dazu müssen Verträge zwischen GIWOG + Teilnehmer und Teilnehmer + Netzbetreiber abgeschlossen werden.

Wieviel kostet der Strom aus der gemeinschaftlichen Stromerzeugungsanlage?
Der Strompreis wird mit 12,4 ct/kWh netto* festgelegt. Die Abrechnung erfolgt 1 x jährlich durch den Netzbetreiber (z.B. LinzAg oder Netz OÖ).

*Stand März 2023

BALKON ODER TERRASSE
Jede Wohnung verfügt über eigene Freiräume wie Balkone/Loggien.
Bei den Wohnungen im Erdgeschoss gibt es Terrassen mit eigenen Gärten.

MIETERSTROMMODELL
Eine Photovoltaikanlage erzeugt Strom, der direkt von den Mietern genutzt werden kann. Die Reststrombelieferung erfolgt durch den Energielieferanten.

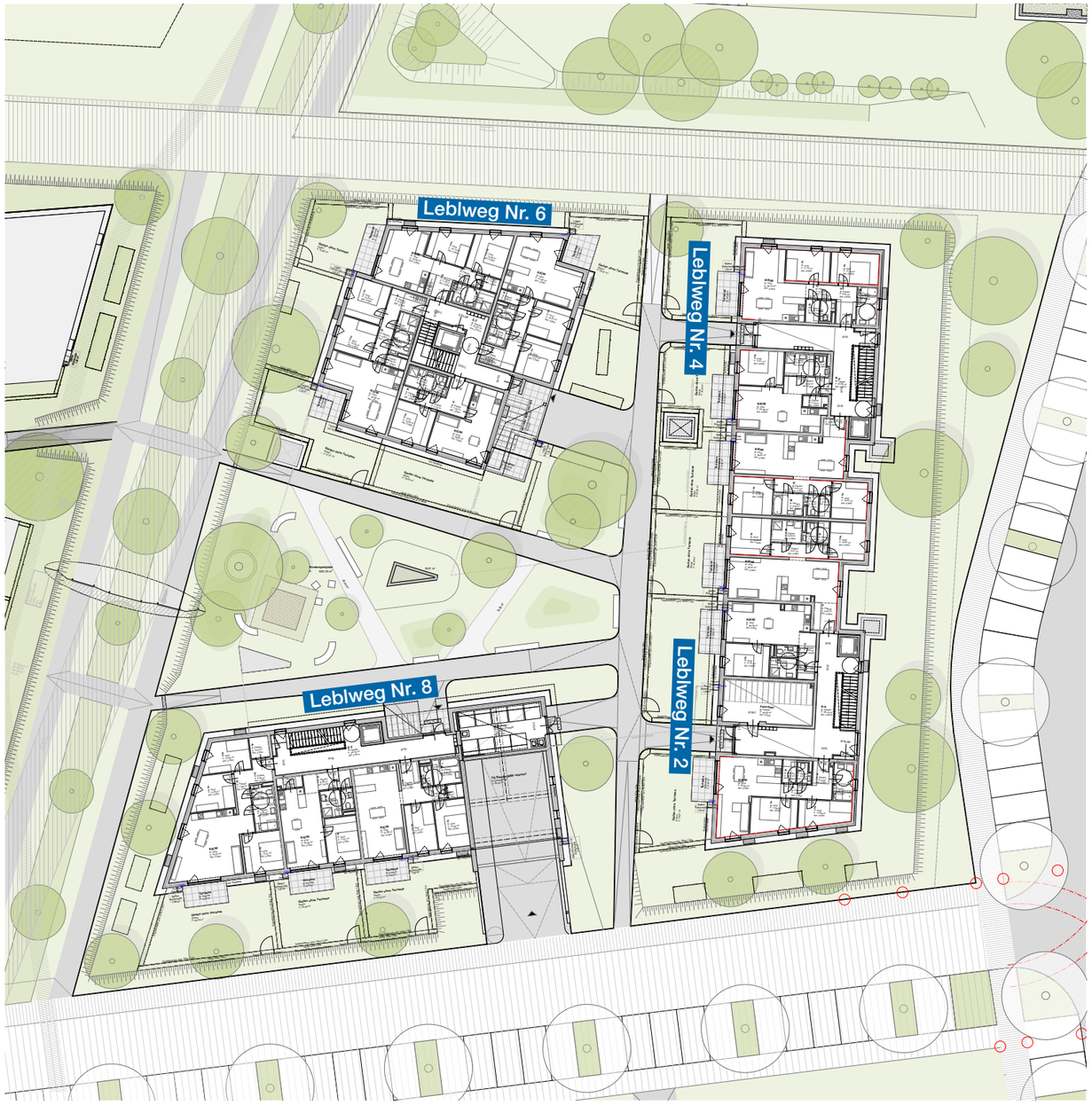
BARRIEREFREIHEIT
Alle Wohnungen sind von den Hauseingängen oder von der Tiefgarage über den Lift barrierefrei auch mit einem Rollstuhl problemlos erreichbar.

WOHNRAUMLÜFTUNG
Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt rund um die Uhr für frische, temperierte Luft in allen Wohnräumen – bei äußerst geringem Energiebedarf.

KELLER UND TIEFGARAGE
Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil sowie ein Parkplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Für Besucher stehen Parkplätze im Freien zur Verfügung.

NIEDRIGSTENERGIE
Die Wohnhäuser sind in Niedrigstenergiebauweise ausgeführt. Das wird durch eine energetisch effizient ausgeführte Wärmedämmung erreicht.

Übersicht der Häuser



Allgemeine Hinweise

Hier finden Sie wichtige Informationen rund um Ihre neue Wohnung. Es handelt sich um eine vom Land Oberösterreich geförderte Mietwohnung, für die bestimmte Kriterien gelten:

Miete

Die monatliche Miete, inklusive Betriebskosten (exklusive Heizung und Strom) wird gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der oberösterreichischen Wohnbauförderung verrechnet.

Finanzierungsbeitrag

Für die Wohnung fällt ein einmaliger Finanzierungsbeitrag an. Dieser ist nach Annahme des schriftlichen Wohnungsangebotes zu leisten und wird nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung rückerstattet (Beitrag unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen; abzüglich 1% pro Jahr).

Im Falle des Rücktritts von dieser Wohnungszuteilung ist eine Bearbeitungsgebühr zu bezahlen:
– bis 3 Monate vor Bezug der Wohnung: EUR 300,–
– bei einem späteren Zeitpunkt: EUR 500,–

Förderungswürdigkeit

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt werden, um eine geförderte Wohnung in Anspruch nehmen zu können:

- Hauptwohnsitz - Aufgabe der Rechte der bisherigen Wohnung (binnen 6 Monaten ab Bezug)
- Eigenberechtigung (Volljährigkeit und ohne gesetzlichen Vertreter bzw. Vormund z.B. Sachwalter)
- Einhaltung der zulässigen Jahresnettoeinkommensgrenzen:
  – 1 Person EUR 50.000,–
  – 2 Personen EUR 85.000,–
  jede weitere Person zusätzlich EUR 7.500,–
  (EUR 8.500,– bei erheblicher Behinderung mit erhöhter Familienbeihilfe)

Förderkriterien für Nicht-EU-Bürger sind weiters:
54 Monate durchgehende Beschäftigung sowie der Nachweis des Hauptwohnsitzes in Österreich der letzten 5 Jahre.

Wohnbeihilfe

Es besteht die Möglichkeit der Gewährung von Wohnbeihilfe. Diese ist abhängig vom Einkommen (Familieneinkommen) und von der Haushaltsgröße.

Nähere Informationen finden Sie auf:
www.land-oberösterreich.gv.at/wohnbeihilfe

Versicherung

Die GIWOG hat für die Wohnanlage eine Gebäudeversicherung abgeschlossen. Bitte sorgen Sie für eine private Haushaltsversicherung Ihres Wohnungsinventars sowie für Ihre Haftpflicht.

Achtung

Flächen-, Ausstattungs- und technische Änderungen bleiben vorbehalten.

Schaubilder und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und bilden keinen Vertragsgegenstand.

Bestens ausgestattet ins neue Leben

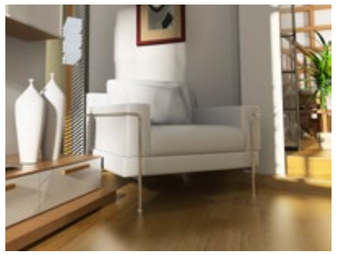
Bei allen Bauprojekten legt die GIWOG großen Wert auf eine solide zeitgemäße Qualität.
Dazu gehört auch eine hochwertige Standardausstattung der Wohnungen.

Fenster

3-fach verglaste Kunststofffenster einbruchhemmend, RC2N im EG

Türen

Einbruch- und brandhemmende Wohnungseingangstüren, weiß



Wände & Böden

Vinylböden, hochwertige Wand- und Bodenfliesen

Bad & Sanitär

Hochwertige sanitäre Ausstattung mit Badewanne oder Duschtasse (ohne Duschwand)

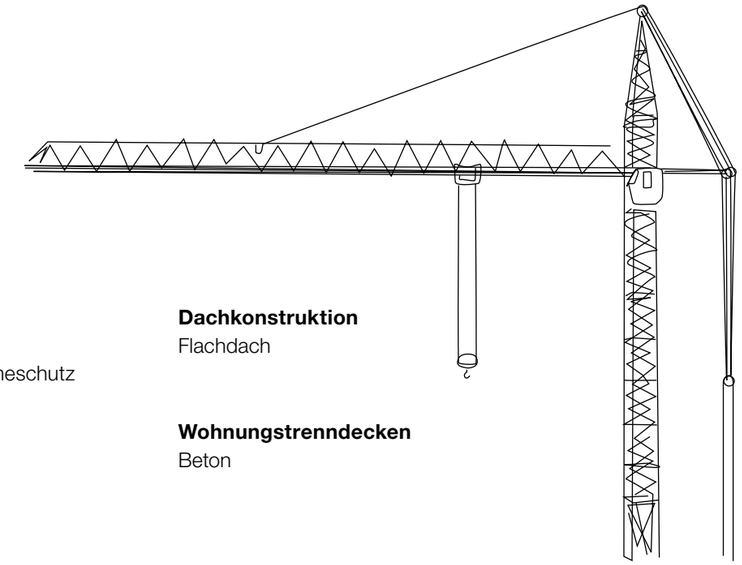
Heizung & Warmwasser

Fernwärme, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung

Parken

1 Tiefgaragenplatz je Wohnung, Besucherparkplätze im Freien

Bauweise



Außenwände
Tiefgarage: Stahlbeton
EG + OG: Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz

Innenwände
Ziegelbauweise

Dachkonstruktion
Flachdach

Wohnungstrenndecken
Beton

Weitere Infos

Gemeinschaftsanlagen

Zur gemeinsamen Nutzung stehen allen BewohnerInnen zur Verfügung:

- Kinderwagenabstellraum
- Fahrradabstellraum
- Trockenraum
- Ins Gebäude integrierte Müllräume
- Gärtnerisch gestaltete Grünanlage
- Spielplatz
- Besucherparkplätze

Ausführungsänderungen

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

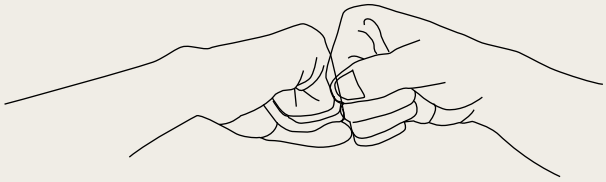
TV / Medien

Sollte ein Kabelanschluss für TV und Internet gewünscht werden, können Sie das über den örtlichen Kabelanbieter (z.B. LIWEST, A1, NÖHMER) beauftragen. Der Hausanschluss ist bereits vorhanden.

MVNOs: Mobilfunkanbieter, welche kein eigenes Netz besitzen können die Netzinfrastruktur mittels Kooperationsvertrag „mieten“. Einschränkungen seitens GIWOG gibt es nicht.

Info Freiflächen/Eigengärten

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Freiflächen ausgestattet, die als Grünflächen gestaltet sind. Für den Aufbau der Grünflächen wird das vorhandene Erdmaterial vor Ort verwendet.
Um ein einheitliches Bild der Eigengärten zu erhalten, sind diese jeweils durch einen Doppelstabmattenzaun und Kirschlorbeerhecken abgegrenzt. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind für die Pflege des Rasens und der Hecken in ihren Eigengärten verantwortlich. Die Freiflächen außerhalb der Eigengärten werden hingegen von externen Firmen gepflegt. Zusätzlich ist jeder Eigengarten mit einem frostsicheren Wasseranschluss ausgestattet.



Wir bauen auf die Zukunft

In der GIWOG finden Sie einen starken Partner rund ums Wohnen:

Hoher Wohnkomfort
umfassendes und nachhaltiges Qualitätsverständnis

Leistbares Wohnen
durch energieeffizientes Bauen & OÖ Wohnbauförderung

Sicherheit
für unsere BewohnerInnen

Soziale Verantwortung

Barrierefreie Zugänge
vorausschauende Berücksichtigung einer möglichen körperlichen Beeinträchtigung

Regionale Verankerung
Handschlagqualität, Seriosität und Verlässlichkeit

Hochqualifizierte Mitarbeiter
persönliche Betreuung für unsere Kundinnen und Kunden

Information & Vermietung:

Fr. Mag.ª Simone Leitner
Tel. 050 8888 181
s.leitner@giwog.at

April 2024

GIWOG Kundencenter
Welser Straße 41, 4060 Leonding
Tel. 050 8888, kundencenter@giwog.at
www.giwog.at

weil Wohnen Leben ist

GIWOG
GEMEINNÜTZIGE INDUSTRIE-WOHNUNGS-AG

MITGLIED DER GBV.AT