



Wimhölzel-Hinterland | 2. Bauetappe

91 geförderte Mietwohnungen

Inhalt

3	GWG – Ihr zuverlässiger Partner	12	Haus F Wohnungstyp E
4	Das Projekt	13	Haus G Wohnungstyp F
5	Umgebung und Infrastruktur	14	Haus G Wohnungstyp G
6	Lageplan	15	Haus G Wohnungstyp H
7	Die Ausstattung	16	Haus H Wohnungstyp I
8	Haus E Wohnungstyp A	17	Haus H Wohnungstyp J
9	Haus E Wohnungstyp B	18	Informationen zum Mietpreis
10	Haus F Wohnungstyp C	19	Wohnbauförderung, Ansprechpartner*innen
11	Haus F Wohnungstyp D		

GWG ist Leben in Linz

Die GWG ist eines der größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Österreichs. Mit rund 20.000 Wohnungen ist die GWG die größte Wohnungsanbieterin in Linz. Die Hauptgeschäftsfelder sind das Errichten, Erhalten und das Verwalten von Wohnanlagen sowie die Übernahme von Baubetreuungen. Die GWG setzt auf zeitgemäße Qualitätsstandards und auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen durch den Einsatz neuer Technologien.

Ihre Ansprechpartner*innen

Frau Melina Curic ist gerne für Sie erreichbar:

☎ 0732-7613-6320 DW

✉ melina.curic@gwg-linz.at

Herr Stefan Schano ist gerne für Sie erreichbar:

☎ 0732 7613-6310 DW

✉ stefan.schano@gwg-linz.at



ZEITGEMÄSS WOHNEN

Aus einem österreichweit ausgeschriebenen Architekturwettbewerb gingen als Sieger die Architekturbüros transparadiso ZT KG, FROETSCHER LICHTENWAGNER ARCHITEKTEN ZT GMBH und Werner Neuwirth hervor. Neu dabei war, dass im Zuge eines kooperativen Verfahrens Vertreter*innen der Bewohnerinnen und Bewohner in die künftige Gestaltung ihres Lebensraums intensiv miteinbezogen wurden.

Bis zum Ende der 2020er Jahre soll dieses Projekt in vier Etappen mit insgesamt 18 Gebäuden und über 400 Wohnungen realisiert werden. Um für eine komfortable Parkplatzsituation zu sorgen, wird die Anlage mit einer Tiefgarage erschlossen, die auch als „Grätzelgarage“ zur Verfügung stehen wird.

Die erste Bauetappe wurde bereits im September 2023 den Bewohner*innen übergeben. Mit dem Bau der 91 Wohnungen der zweiten Etappe, die aus vier Gebäuden besteht, wurde bereits begonnen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und in zeitgemäßem Standard mit Loggia, Fernwärme für Warmwasser und Fußbodenheizung, Parkettböden und verfliesen Sanitärräumen ausgestattet.



Bereits Ende 2025 können Sie die Schlüssel Ihrer neuen Wohnung in Händen halten.

In der Tiefgarage werden in einer ersten Etappe 43 KFZ-Stellplätze errichtet, die von Mieter*innen, die über einen PKW verfügen, um € 114,34 pro Monat angemietet werden können.

Umgebung und Infrastruktur

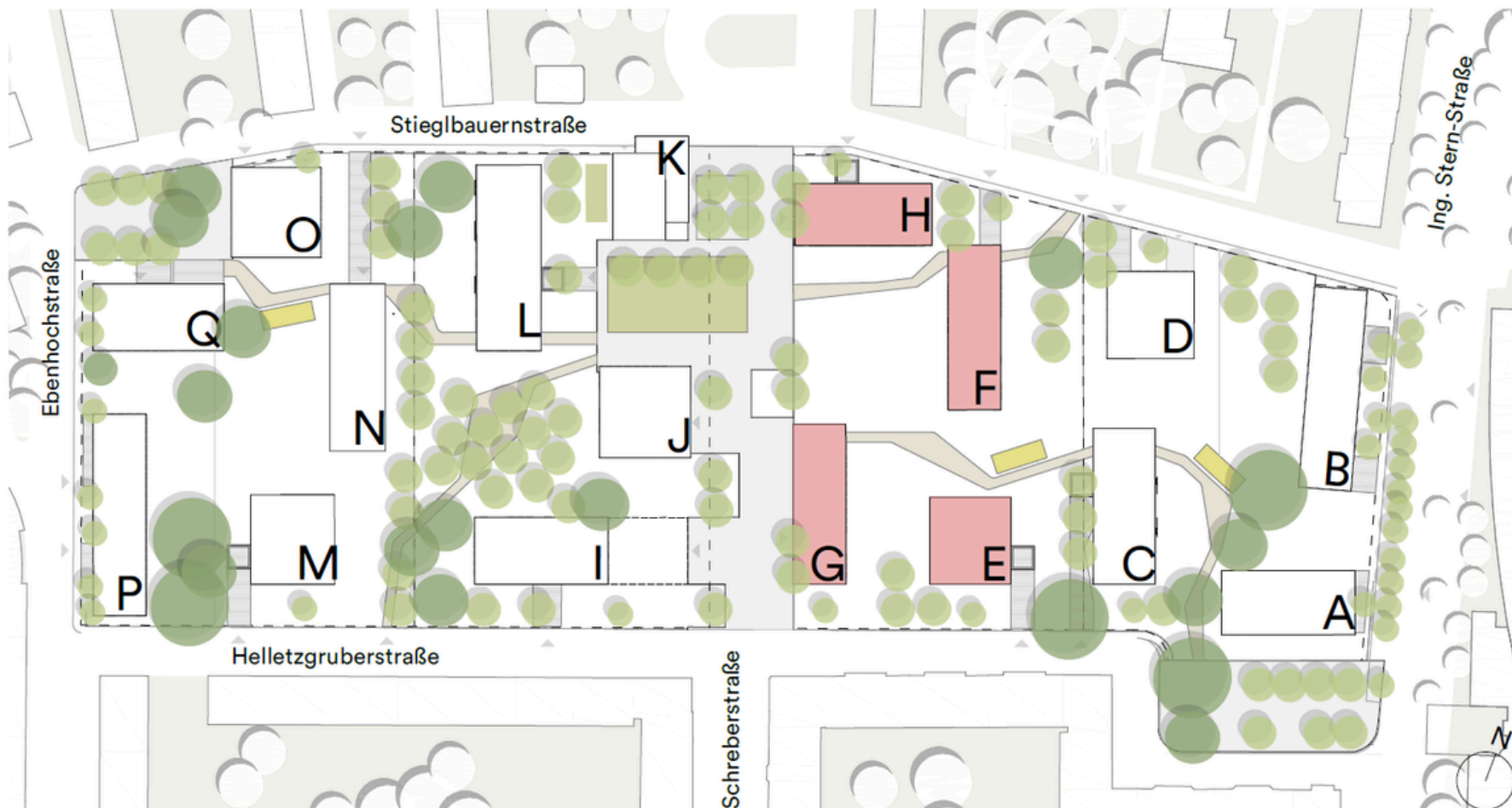
Das Leben im Franckviertel erhält durch diese Wohnanlage neue Attraktivität, die durch die zentrale Lage im Stadtgebiet, mit fußläufig erreichbaren Nahversorgern, Schulen, Krabbelstuben und vielem mehr punktet. Hervorzuheben ist ferner die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der optimale Anschluss an den Individualverkehr. Vor allem bietet die neue Bebauung für die heutigen Bewohner*innen der Siedlung die Möglichkeit, im Quartier zu bleiben und eine neue Wohnung mit zeitgemäßem Standard zu bewohnen.

Für die GWG ist eine ökologisch nachhaltige Bauweise selbstverständlich. So profitieren unsere zukünftigen Bewohner*innen von geringen Energiekosten.



Lageplan

Haus E	Helletzgruberstraße 13	31 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen	sieben Geschoße	Geplante Fertigstellung: Dezember 2025
Haus F	Stieglbauernstraße 28	22 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen	drei Geschoße	Geplante Fertigstellung: Dezember 2025
Haus G	Helletzgruberstraße 11	15 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen	drei Geschoße	Geplante Fertigstellung: Dezember 2025
Haus H	Stieglbauernstraße 26	23 Drei-Zimmer-Wohnungen	fünf Geschoße	Geplante Fertigstellung: März 2026



Ausstattung

- Jede Wohnung ist barrierefrei erreichbar und mit geringem Aufwand behindertengerecht adaptierbar.
- Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse.
- Niedrigenergiehaus-Standard ermöglicht ein umweltfreundliches und kostensparendes Wohnen mit viel Komfort.
- Heizwärmebedarf (HWB) unter 30 Kilowattstunden pro m² im Jahr und Gesamtenergie-Effizienzfaktor 0,75.
- Fußbodenheizung erfolgt mittels Fernwärme.
- Über Kabel sind TV, Internet und Telefon verfügbar.

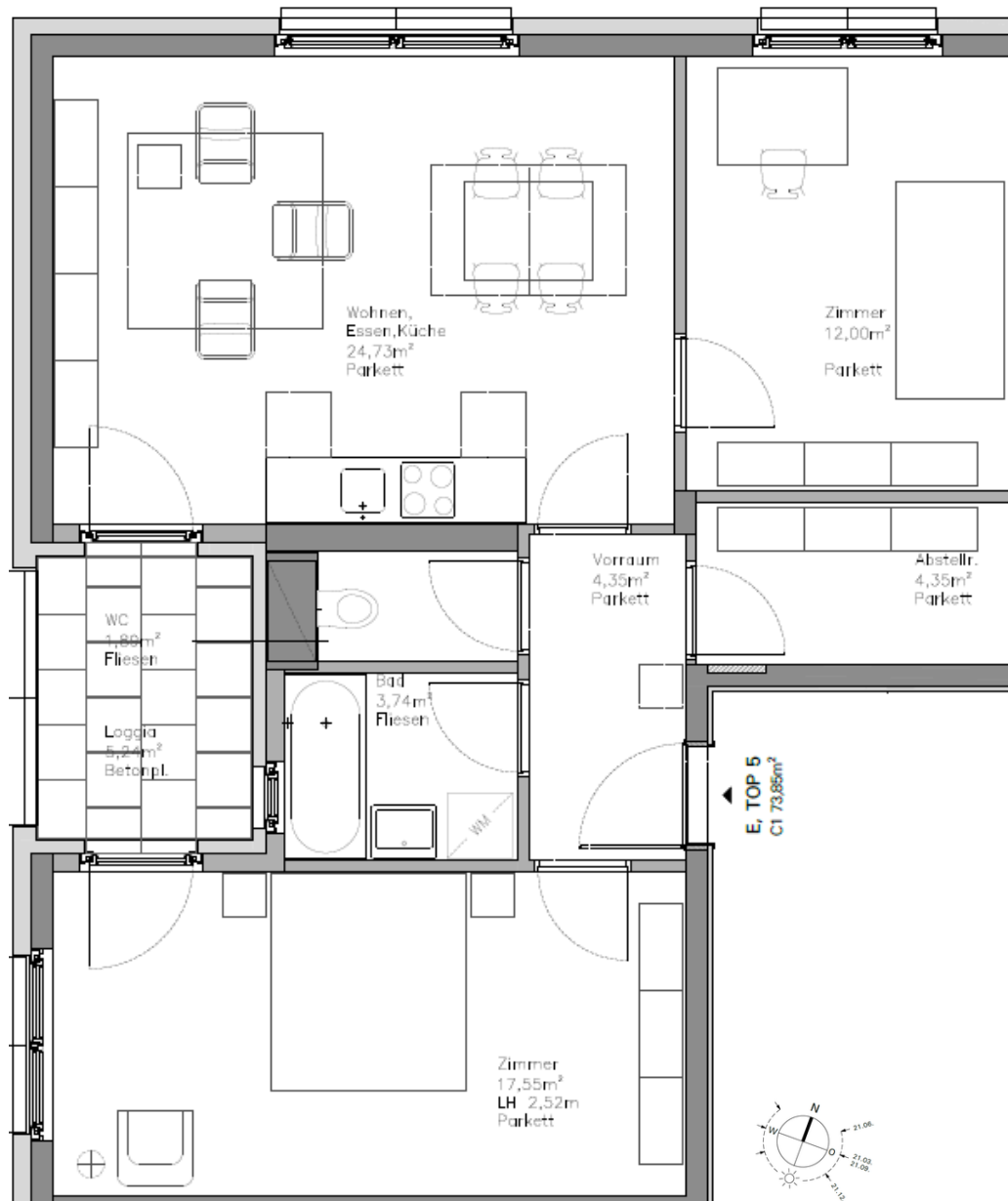
Gemeinschaftsanlagen

Die erforderlichen Allgemeinräume wie Wasch- und Trockenraum, Kinderwagenräume und Fahrradräume befinden sich je nach Bauteil im Erdgeschoß oder Untergeschoß. Die notwendigen Technikräume für Elektro- und Haustechnik sind im Kellergeschoß untergebracht. Im Keller befinden sich weiters allgemeine Abstellräume, Fahrradräume und Kellerabteile für die Wohnungen.

Wie bereits im 1. Bauabschnitt erfolgt die Müllentsorgung nicht mehr über in den Häusern integrierte Müllräume, sondern über das im Freien befindliche Unterflur-Müllentsorgungssystem der Linz AG mit mehreren Entsorgungsstellen.



Haus E | Wohnungstyp A



3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 73,85 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 732,59

Baukostenbetrag: EUR 3.051,85

Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.
Kein Maßstab.

Haus E | Wohnungstyp B



2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 54,04 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 536,08

Baukostenbetrag: EUR 2.233,20

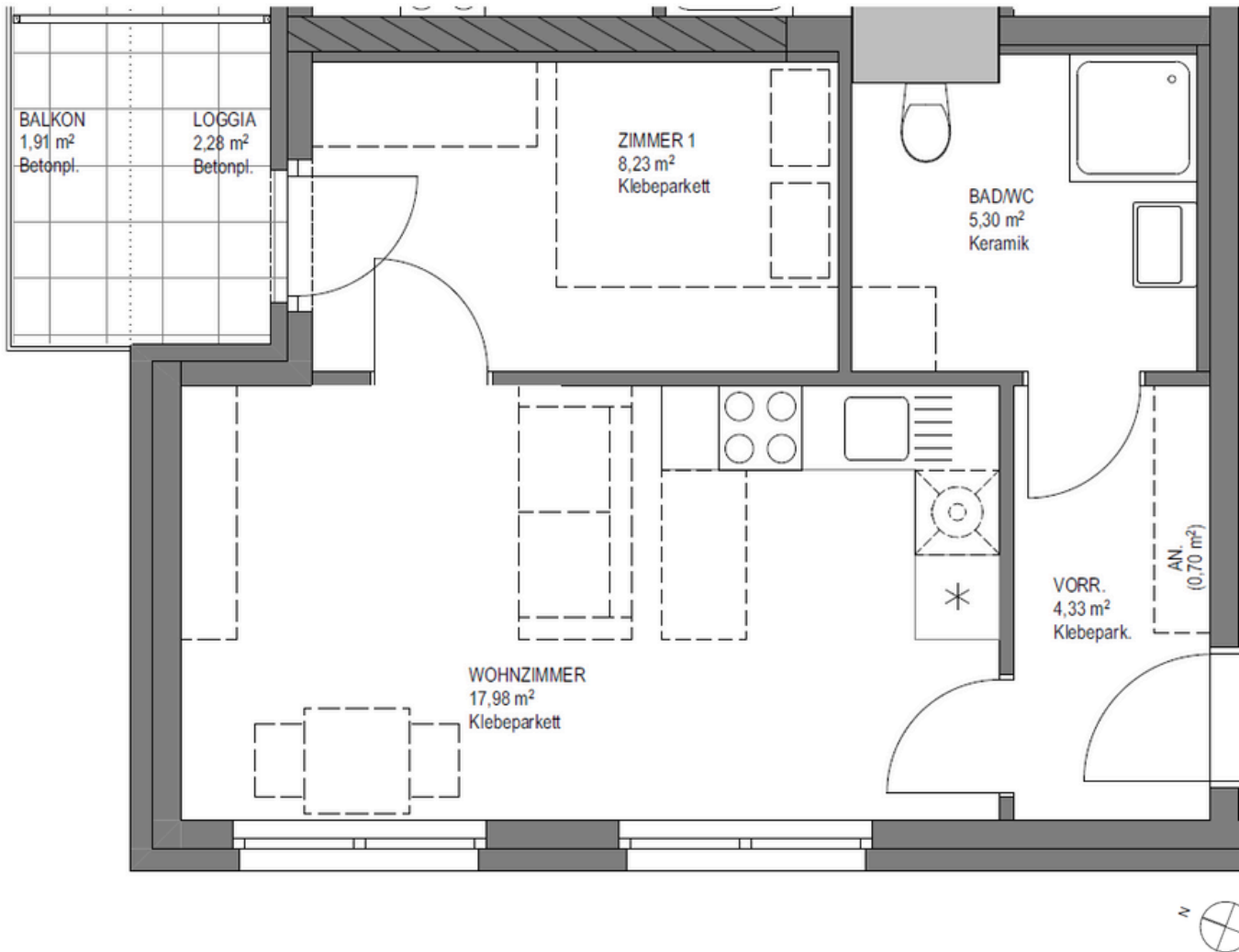
Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus F | Wohnungstyp C



2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 38,12 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 378,15

Baukostenbetrag: EUR 1.575,31

Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

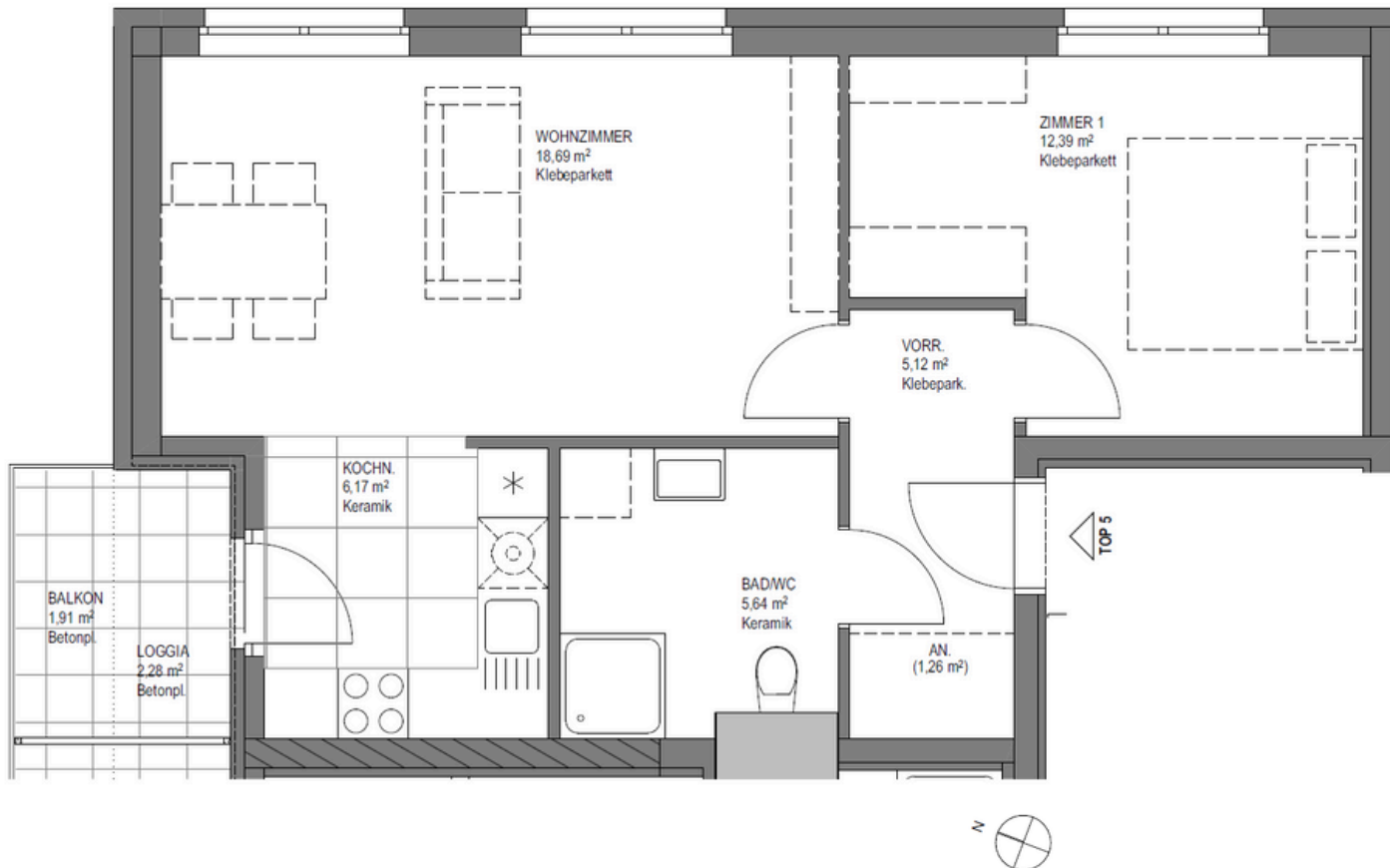
* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

TOP 4

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus F | Wohnungstyp D



2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 50,29 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 498,88

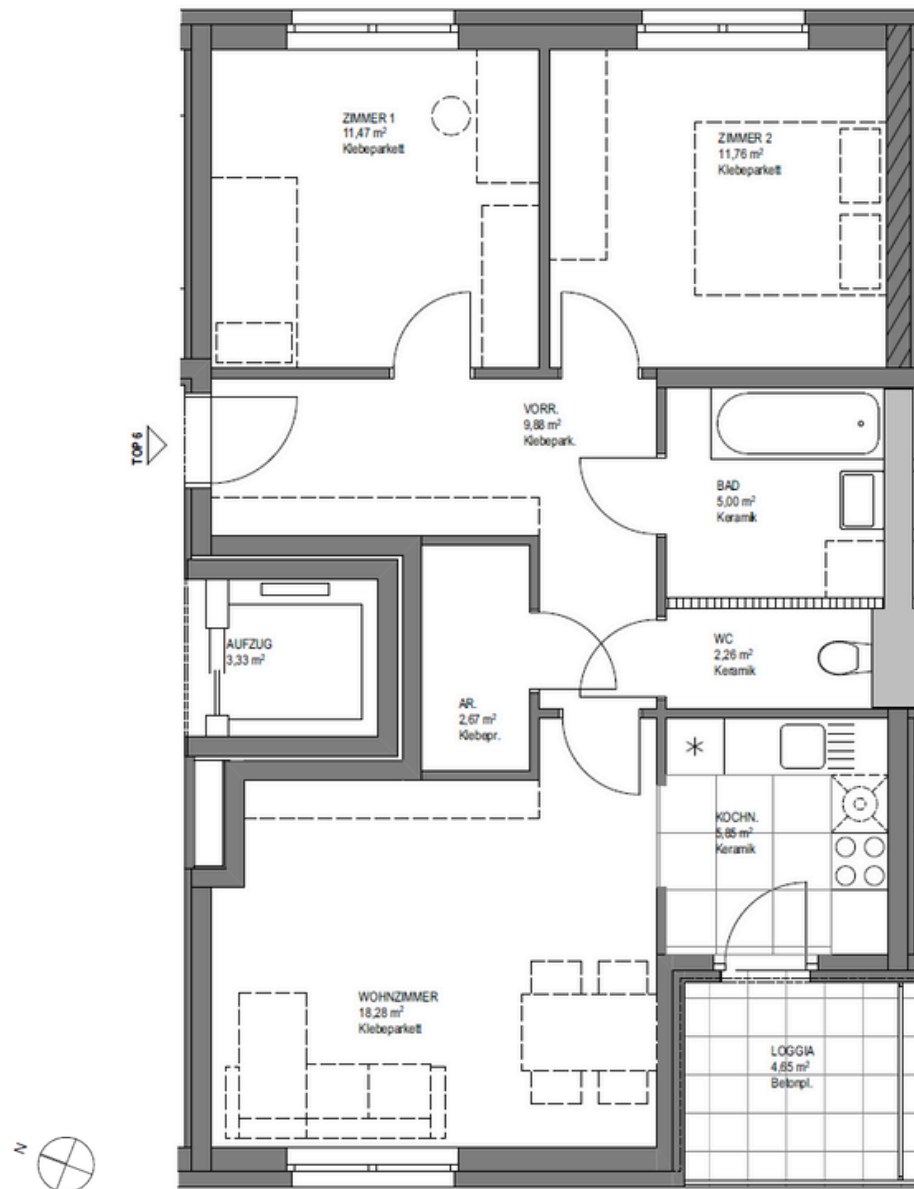
Baukostenbetrag: EUR 2.078,23

Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.
Kein Maßstab.

Haus F | Wohnungstyp E



3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 71,82 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 712,45

Baukostenbetrag: EUR 2.967,96

Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus G | Wohnungstyp F



4-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 96,09 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 953,21

Baukostenbetrag: EUR 3.970,92

Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus G | Wohnungstyp G



2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 52,89 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 524,67

Baukostenbetrag: EUR 2.185,68

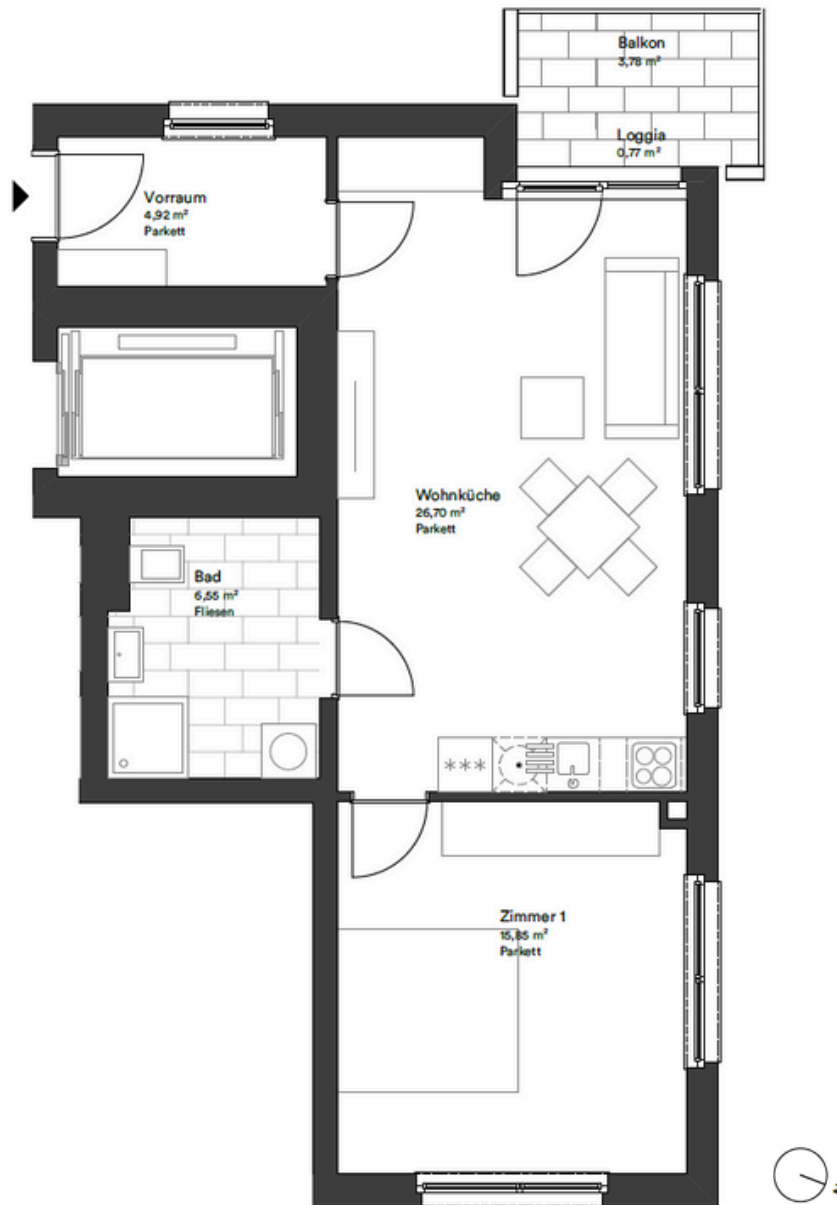
Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus G | Wohnungstyp H



2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 54,79 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 543,52

Baukostenbetrag: EUR 2.264,20

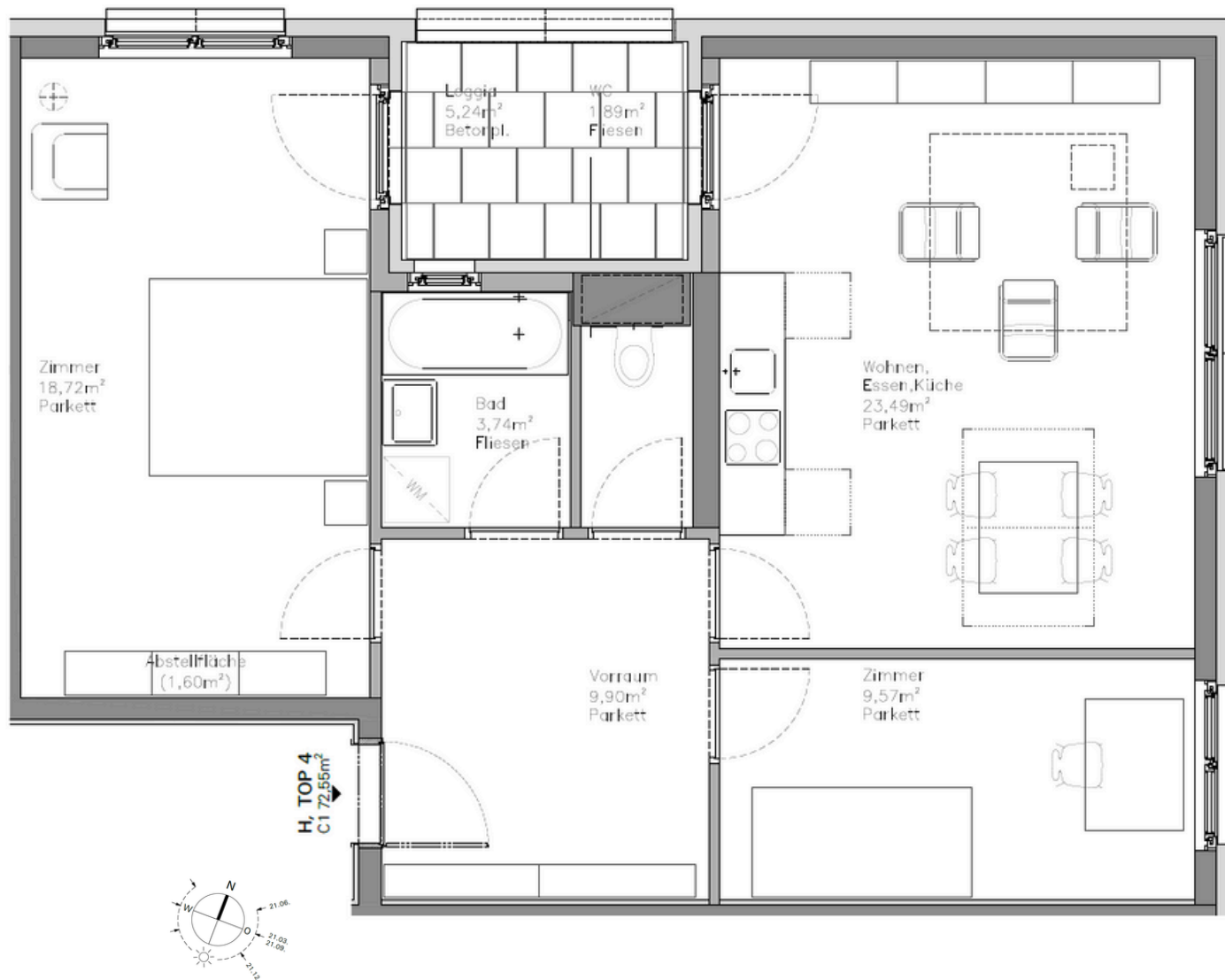
Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus H | Wohnungstyp I



3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 72,55 m²

Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 719,70

Baukostenbetrag: EUR 2.998,13

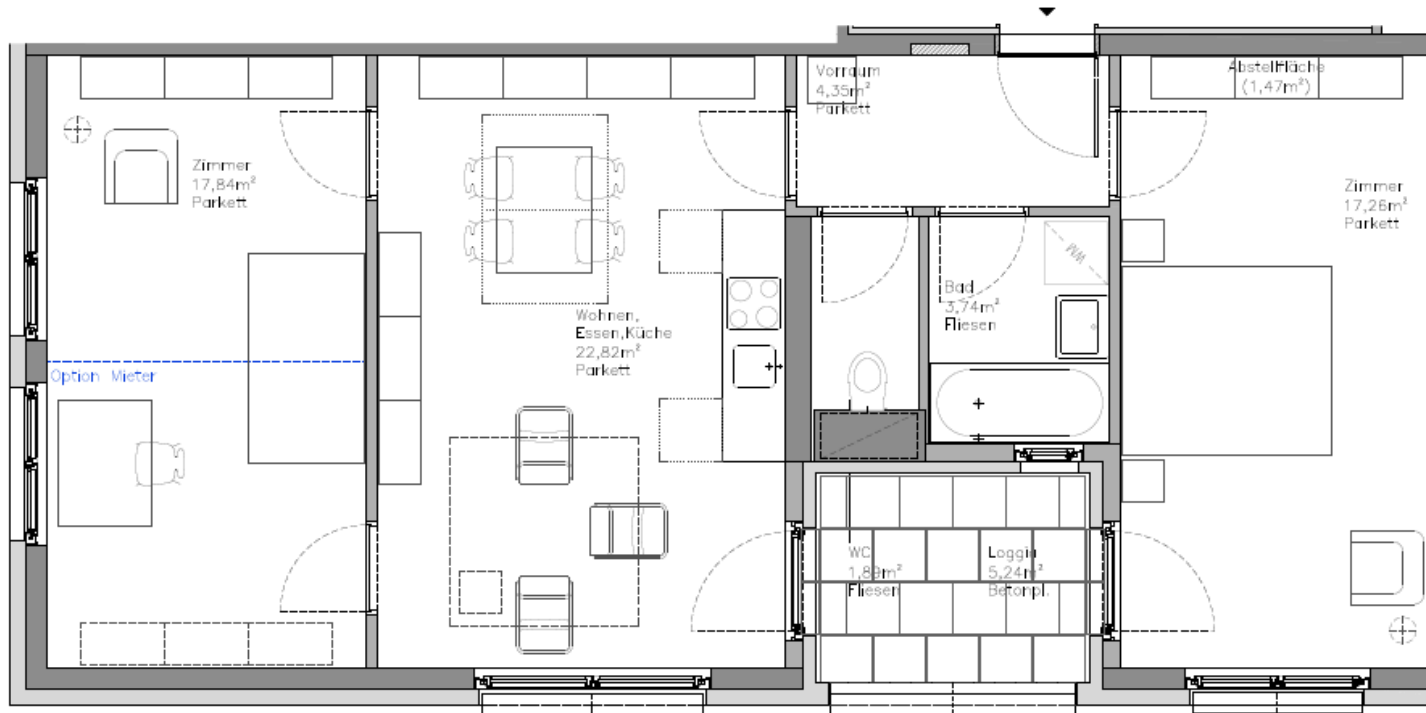
Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Haus H | Wohnungstyp J



3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche: 73,14 m²

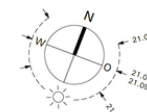
Voraussichtliche Kosten*:

Bruttomiete inkl. BK und MwSt.: EUR 725,55

Baukostenbetrag: EUR 3.022,51

Tiefgaragenstellplatz: EUR 114,34 (optional)

* Die angegebenen Kosten können sich aufgrund von Änderungen der Finanzierungsbedingungen vor Bezug noch ändern.



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab.

Wie setzt sich die monatliche Miete zusammen?

Annuitätendienst

Anteilige Zinsen und Rückzahlungen für das zur Finanzierung der Baukosten verwendete Wohnbauförderungsdarlehen und Bankdarlehen. Durch eine variable Verzinsung der Bankdarlehen kann sich somit die angeführte voraussichtliche Miete noch vor Bezug ändern.

Eigenmittelverzinsung

Verzinsung der von der GWG eingesetzten Eigenmittel für (Grund-) und Baukosten.

AFA (Abschreibung für Abwertung)

Die von der GWG für den Bau der Wohnanlage aufbrachten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich abzuschreiben.

Rücklagenkomponente

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstellungskosten zu bilden.

EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag fließt einem Fonds zu. Aus diesem Fonds werden laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Wohnobjekt finanziert.

Betriebskostenkonto

Die Betriebskostenvorauszahlung für Ihre Wohnung ist eine von der GWG kalkulierte Pauschale. Ihren Vorauszahlungen werden in der Betriebskostenabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten eines Kalenderjahres gegenübergestellt. Aus der entstehenden Differenz ergibt sich dann für Sie ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Verwaltungskosten

Der Verwaltungskostenbeitrag wird in seiner Höhe vom Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten festgesetzt. Er stellt das Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der GWG dar.

Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Die Miete verändert sich nach Festlegung der endgültigen Grund- und Baukosten der Wohnanlage (Bauendabrechnung) sowie aufgrund von Senkungen bzw. Erhöhungen der einzelnen Mietkomponenten (z.B. jährliche Erhöhung der Annuität des Wohnbauförderungsdarlehens nach Ratenplan des Landes OÖ oder Zinsänderungen der Bankdarlehen).

Wohnbauförderung

Gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes OÖ muss der Mieter bzw. die Mieterin folgende allgemeine Voraussetzungen erfüllen:

- Volljährigkeit
- Die Wohnung dient ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses.
- Wohnrechte an der derzeitigen Wohnung sind innerhalb von sechs Monaten aufzugeben.
- Bürger*innen, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören oder die keinen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ besitzen, müssen die Voraussetzungen gemäß § 6, Abs. 9 bis 14 erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes Oberösterreich www.land-oberoesterreich.gv.at).
- Das Jahresnettoeinkommen des Vorjahres darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

Bei einer Person	EUR 50.000,--
Bei zwei Personen	EUR 85.000,--
Für jede weitere Person	EUR 7.500,--
(Bei Bezug von erhöhter Familienbeihilfe	EUR 8.500,--)

Für die monatliche Mietbelastung besteht die Möglichkeit, eine Wohnbeihilfe des Landes OÖ. zu beziehen. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Familiengröße und dem Familieneinkommen und ist in jedem Einzelfall gesondert zu berechnen.

Ihre Ansprechpartner*innen

Frau Melina Curic ist gerne für Sie erreichbar:

 0732 7613-6320 DW

 melina.curic@gwg-linz.at

Herr Stefan Schano ist gerne für Sie erreichbar:

 0732 7613-6310 DW

 stefan.schano@gwg-linz.at

Das GWG Kundencenter bemüht sich um rasche Erledigung Ihrer Anliegen.

Öffnungszeiten

Mo	7:30 - 13:00 Uhr
Di	7:30 - 13:00 Uhr
Mi	7:30 - 13:00 Uhr
Do	7:30 - 13:00 Uhr
Fr	7:30 - 12:00 Uhr

