

Wohnen in Gramastetten

weil Wohnen Leben ist



GEA

LICHTENHAGERSTRASSE 2

9 Mietwohnungen

unbefristet



Wohnbau
Förderung
Land OÖ

Visualisierung Änderungen vorbehalten,
Kl. ergänzt und manuell überarbeitet

BAUABSCHNITT 1

Lichtenhagerstraße, Gramastetten



Der Weg zur GIWOG-Wohnung

Als gemeinnütziger Bauträger können wir unsere Wohnungen nur an bei uns registrierte und förderbare Wohnungswerber:innen vergeben.

Die Vormerkung erfolgt über ein Onlineformular, der Prozess ist hier nochmals kurz beschrieben: 



Hier gehts zum
Online-Formular!
[Hier klicken](#) oder
QR-Code scannen

1. Vormerkung

Interessent:innen melden sich online für ein Wohnprojekt oder für eine Wohnung an.

2. Prüfung der Voraussetzungen

Es wird geprüft, ob die Förder- und Einkommensgrenzen, sowie die Voraussetzungen für einen Hauptwohnsitz erfüllt sind.

3. Wohnungsangebot

Bei Verfügbarkeit erhalten vorgemerkte Personen ein schriftliches Wohnungsangebot mit allen relevanten Details.

4. Annahme & Finanzierungsbeitrag

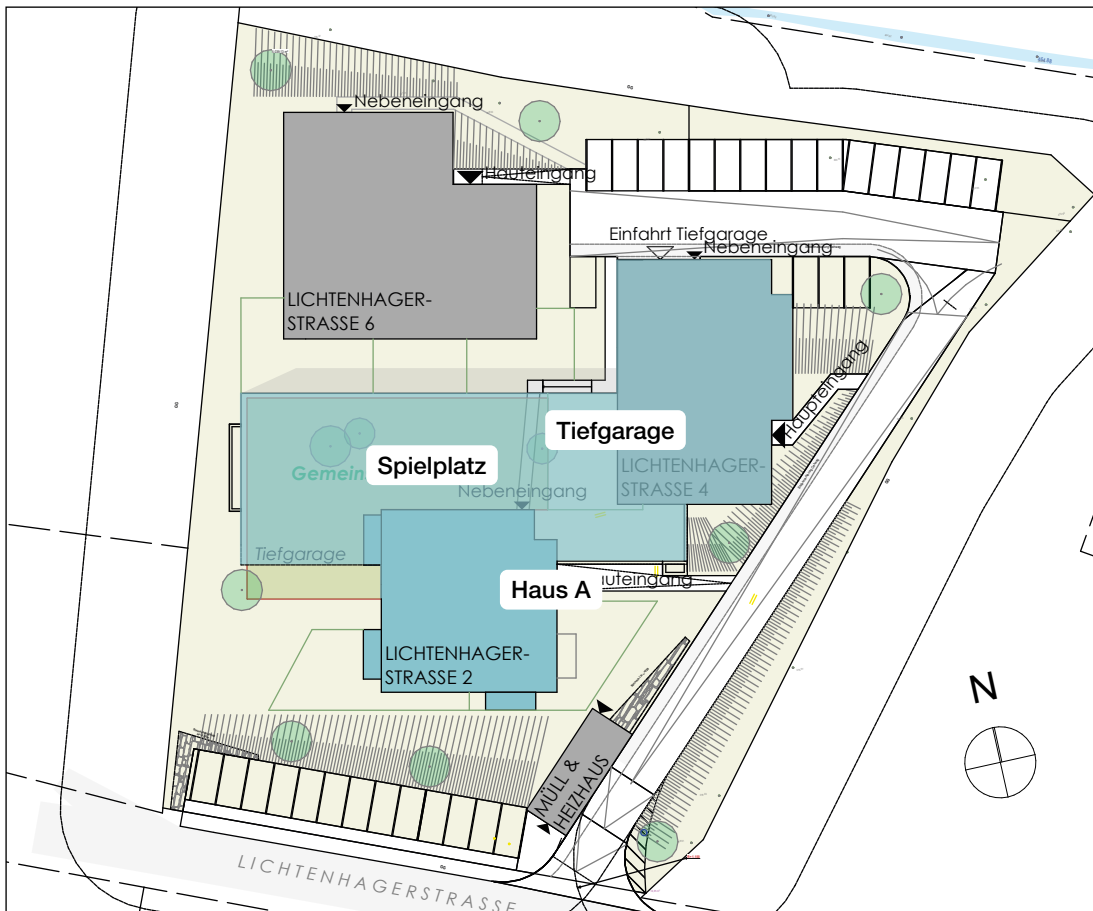
Nach Annahme des Angebots ist der einmalige Finanzierungsbeitrag fristgerecht zu leisten.

5. Vertragsabschluss & Wohnungsbezug

Nach Vertragsunterzeichnung erfolgt die Übergabe der Wohnung zum vereinbarten Termin.

PROJEKT	Haus A, Lichtenhagerstraße 2, 4201 Gramastetten Der erste Bauabschnitt mit Haus A umfasst 9 Mietwohnungen. Jeder Bauabschnitt ist in einer eigenen Broschüre beschrieben.
HAUS A	9 Wohnungen , mit jeweils 3 Zimmern, ca. 65 m ² bis 75 m ² zzgl. Eigengarten, Terrasse/Balkon, Kellerabteil
ALLGEMEIN	Fahrradabstellraum, Wasch-, bzw. Trockenraum.
BARRIEREFREI	Alle Wohneinheiten sind mit dem Rollstuhl barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und in den Wohnungen anpassbar geplant.
PARKEN	1 Tiefgaragenplatz je Wohnung , Besucherparkplätze im Freien
ENERGIE	– Wohnhaus in Niedrigstenergiebauweise mit effizienter Wärmedämmung – kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – Heizung: Pelletsheizung – Energiekennzahl Haus 1: $HWB_{RK} = 21,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ – Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung, GEA Mieterstrommodell (Seite 10) – Regenwasserzisterne zur Grünanlagenbewässerung
BAUWEISE	– Dachkonstruktion: Flachdach – Außenwände: Stahlbeton/ Ziegel mit Vollwärmeschutz – Wohnungstrenndecken und -wände: Stahlbeton – Wohnungsinnenwände: Ziegelbauweise
BAUZEIT	4. Quartal 2025 - 3. Quartal 2027

Übersicht 1. Bauabschnitt

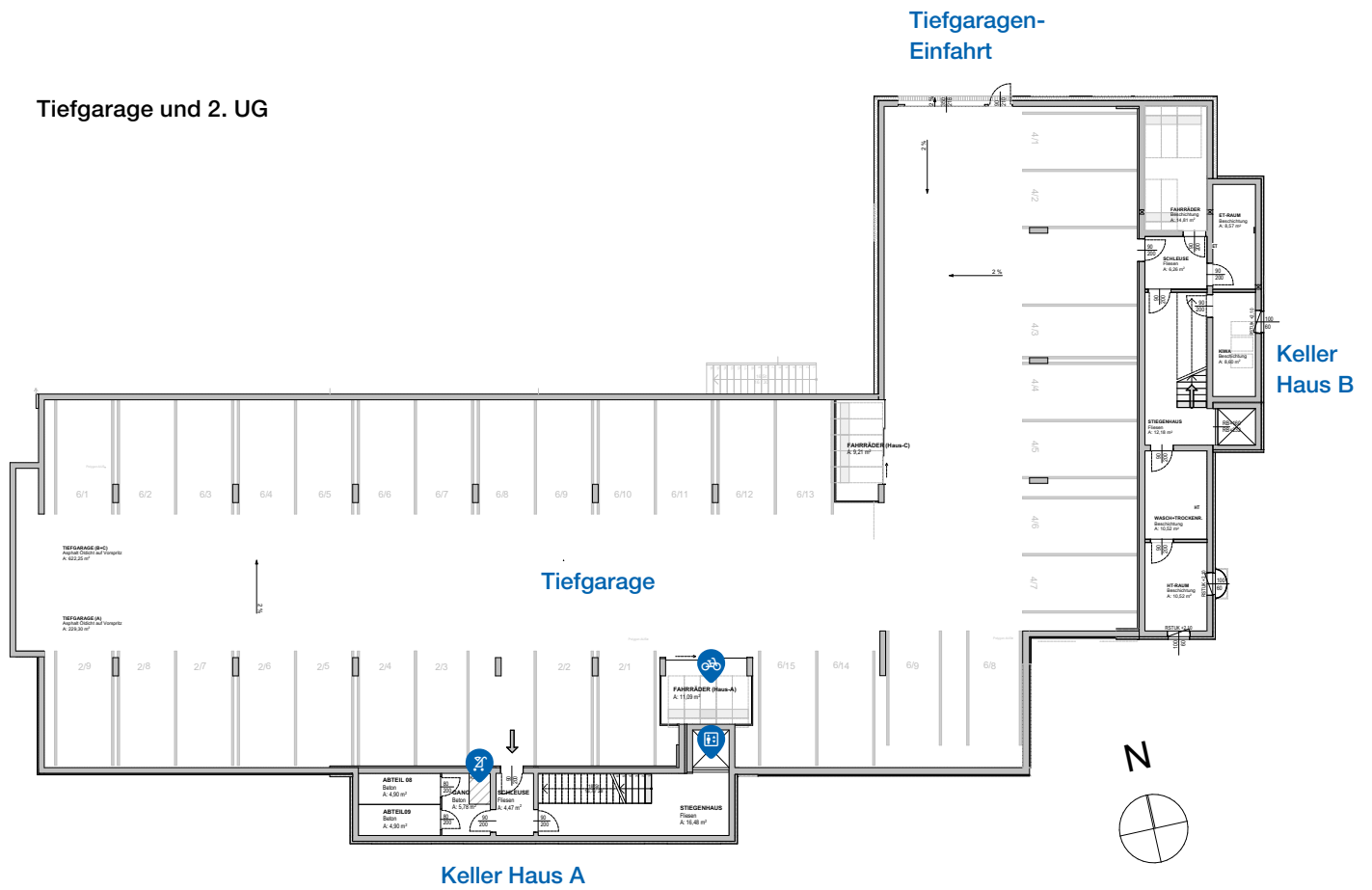


Lageplan

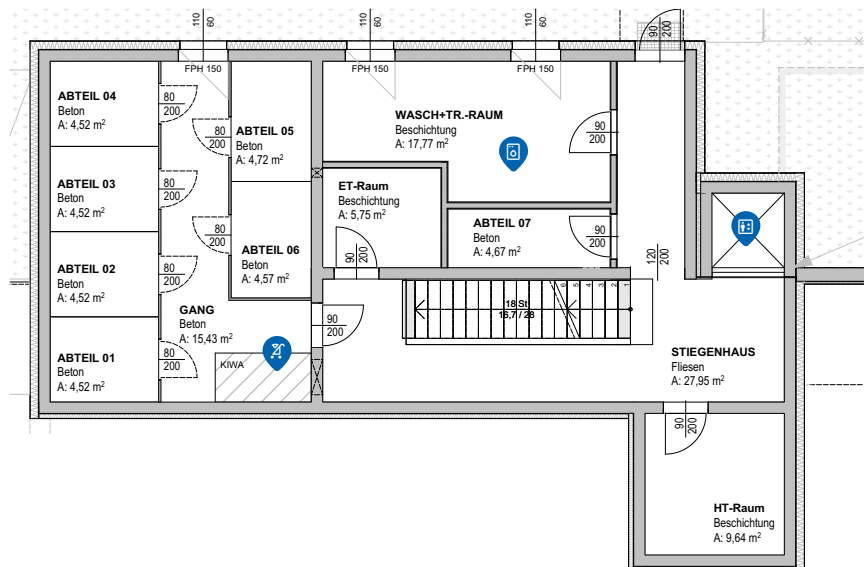


Ansicht Hof West

Tiefgarage und 2. UG



1. UG, Keller Haus A



Ihre neue GIWOG-Wohnung

Wir wünschen uns, dass Sie sich in Ihrer neuen Mietwohnung so wohl wie möglich fühlen. Deswegen legt die GIWOG bei allen Bauprojekten großen Wert auf eine solide, zeitgemäße Qualität. Dazu gehört auch eine hochwertige Standardausstattung Ihrer neuen Mietwohnung.

	Fenster	3-fach verglaste, versperrbare Kunststofffenster, einbruchhemmend im Erdgeschoss (RC2N)
	Türen	Einbruch- und brandhemmende Wohnungseingangstüren (RC2), weiß
	Wände & Böden	Hochwertige Wand- und Bodenfliesen, Holzparkettböden
	Bad & Sanitär	Hochwertige sanitäre Ausstattung, mit Badewanne oder Duschtasse (ohne Duschwand)
	Warmwasser	Pelletsheizung
	Wohnraumlüftung	kontrollierte, energieeffiziente Wohnraumlüftung, zur Unterstützung der Fensterlüftung
	Energie	Photovoltaikanlage für günstigen Öko-Strom, (GEA – Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage)
	Parken	ein Tiefgaragenplatz je Wohnung, Besucherparkplätze im Freien
	Außenanlage	mit Durchwegung und Spielplatz, gezielte Begrünung für einen positiven Beitrag zu Wohnumgebung und Klima

GEWUSST? In GIWOG-Wohnungen sind die Wohnungstrennwände aus Stahlbeton für einen **besseren Schallschutz** und mehr Ruhe in der eigenen Wohnung.

Standardmäßig
hochwertig

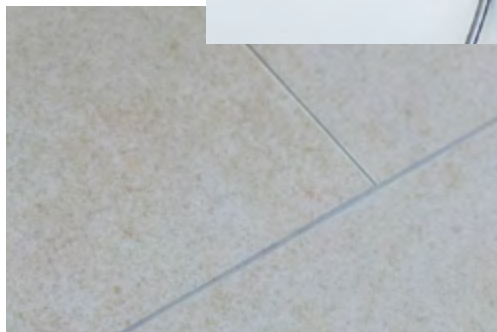


Helle Wohnräume schaffen
eine Umgebung in der man sich
wohlfühlen kann

Sanitärausstattung
in hochwertiger Qualität



Parkettboden

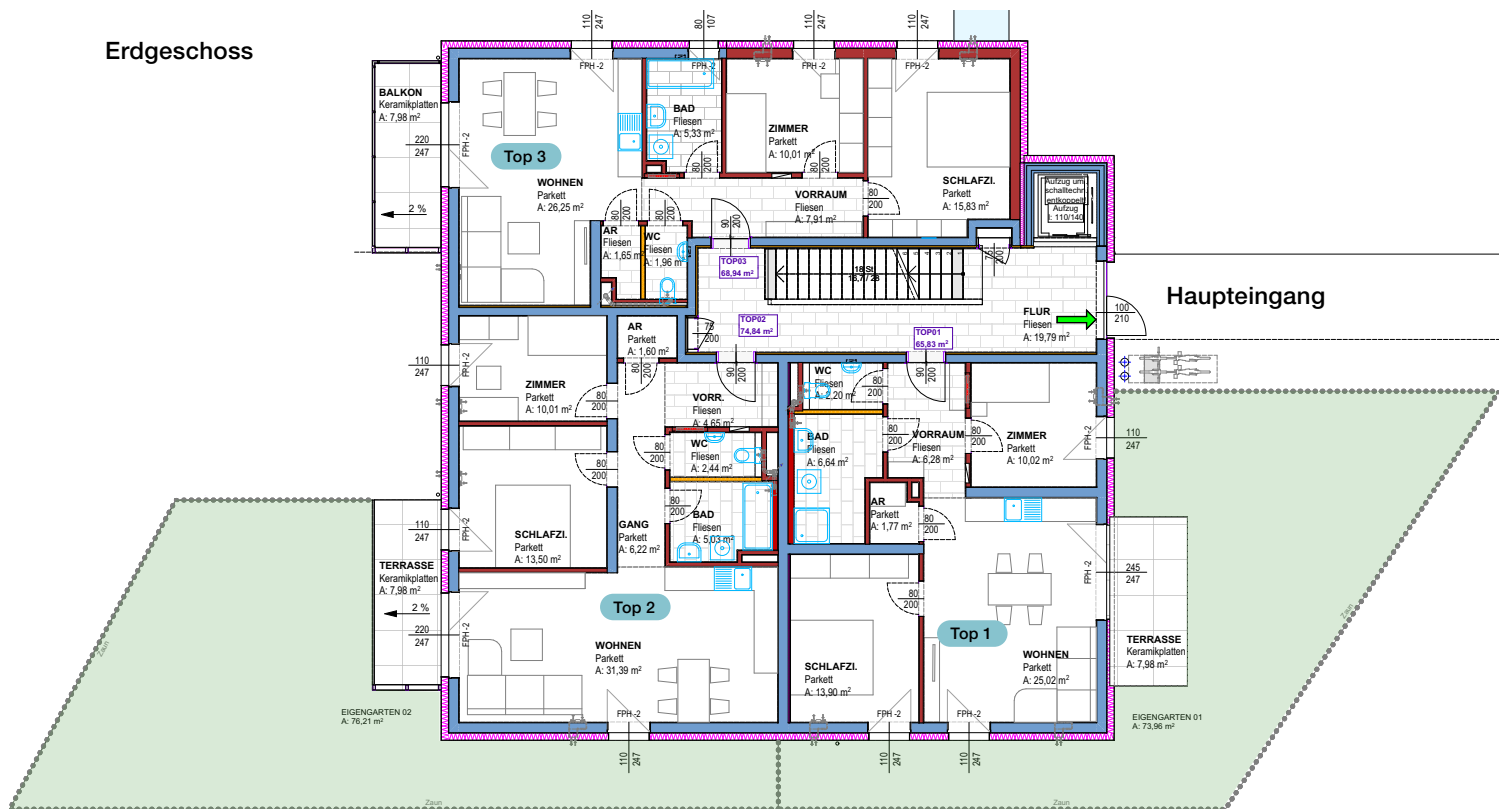


Fliesenboden

Wohnungen Haus A

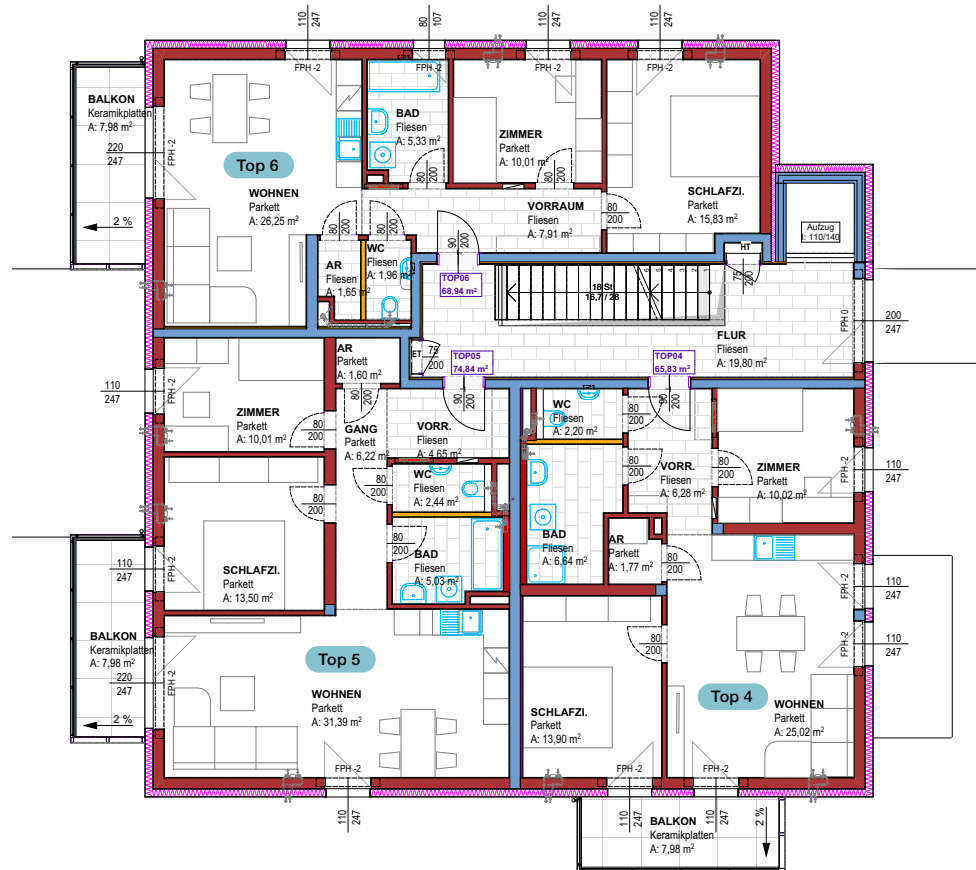
Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Überblick über die Grundrisspläne der einzelnen Geschosse.

Erdgeschoss



Ausstattungsbeispiel GIWOG Mietwohnungen, finale Materialien können abweichen

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage



Stromkosten sparen mit günstigem PV-Strom:

Jetzt an der Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage teilnehmen, von günstigem Strom profitieren, und dabei die Umwelt schützen!

Wer seine Stromkosten senken und gleichzeitig das Klima schützen möchte, profitiert von einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage (GEA). Durch die Nutzung von Photovoltaik-Strom können Bewohner:innen eines Hauses sauberen Ökostrom direkt aus der eigenen PV-Anlage beziehen – zu einem deutlich günstigeren Tarif und ohne Netzentgelt.

Die Teilnahme ist einfach: Anmelden, Verträge abschließen und sofort von regional produziertem Sonnenstrom profitieren. So wird nachhaltige Energie nicht nur umweltfreundlich, sondern auch spürbar günstiger.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE TEILNAHME

- Das Wohnhaus muss mit einer eigenen PV-Anlage ausgestattet sein.
- Der/Die Teilnehmer:in muss der/die Hauptmieter:in der Wohnung sein.
- Der Strom muss auf den/die Hauptmieter:in angemeldet sein.
- Eine E-Mail-Adresse muss vorhanden sein.



Wie funktioniert die Teilnahme?

Sie müssen sich bei uns für die Teilnahme an der GEA anmelden. Nach der Anmeldung werden Verträge zwischen GIWOG + Mieter sowie Mieter + Netzbetreiber abgeschlossen.

Wieviel kostet der Strom aus der GEA?

Der Strompreis wird mit **12,4 Cent/kWh netto*** festgelegt.

Die Abrechnung erfolgt 1x jährlich durch unseren Abrechnungspartner (Linz AG).

Wieviel kann ich einsparen?

Das hängt von der Nutzung des Tagstroms ab. Lt. den aktuellen Berechnungen kann ein Haushalt **rd. € 110,- pro Jahr**** einsparen (Beispielberechnung. Die tatsächliche Einsparung ist vom individuellen Verbrauch abhängig).

* Stand November 2025, vorbehaltlich Indexierung

** Beispielberechnung. Die tatsächliche Einsparung ist vom individuellen Verbrauch abhängig.

Was bringt mir als Mieter eine GEA?

Die Mitglieder profitieren von günstigem Ökostrom (geringere Energiekosten, kein Netzentgelt) und leisten darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz.



Was ist Photovoltaik?

Photovoltaik (PV) ist eine Technik, mit der Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt wird. Dazu werden Solarzellen (meist auf Dächern) genutzt, die Licht aufnehmen und daraus Energie erzeugen. Der so gewonnene Strom kann im Haushalt genutzt, gespeichert oder ins Stromnetz eingespeist werden – sauber, leise und erneuerbar.

Was bedeutet GEA?

Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage.



Was ist eine GEA?

GEAs bieten die Möglichkeit, regionalen Öko-Strom aus der eigenen PV-Anlage gemeinsam kostengünstig zu produzieren und zu verbrauchen.

Wie nutze ich den PV-Strom am besten?

Stromintensive Geräte wie Waschmaschine, Geschirrspüler oder Boiler sollten tagsüber eingeschaltet werden, wenn die Sonne scheint. Je höher der Verbrauch tagsüber ist, desto größer ist der Nutzen der PV-Anlage.

Deckt die PV-Anlage den gesamten Strombedarf?

Die PV-Anlage kann nicht den gesamten Strombedarf decken, deshalb wird der benötigte Mehrbedarf aus dem Stromnetz bezogen. Den Stromlieferanten können Sie wie immer frei wählen.

Wer errichtet die Anlage?

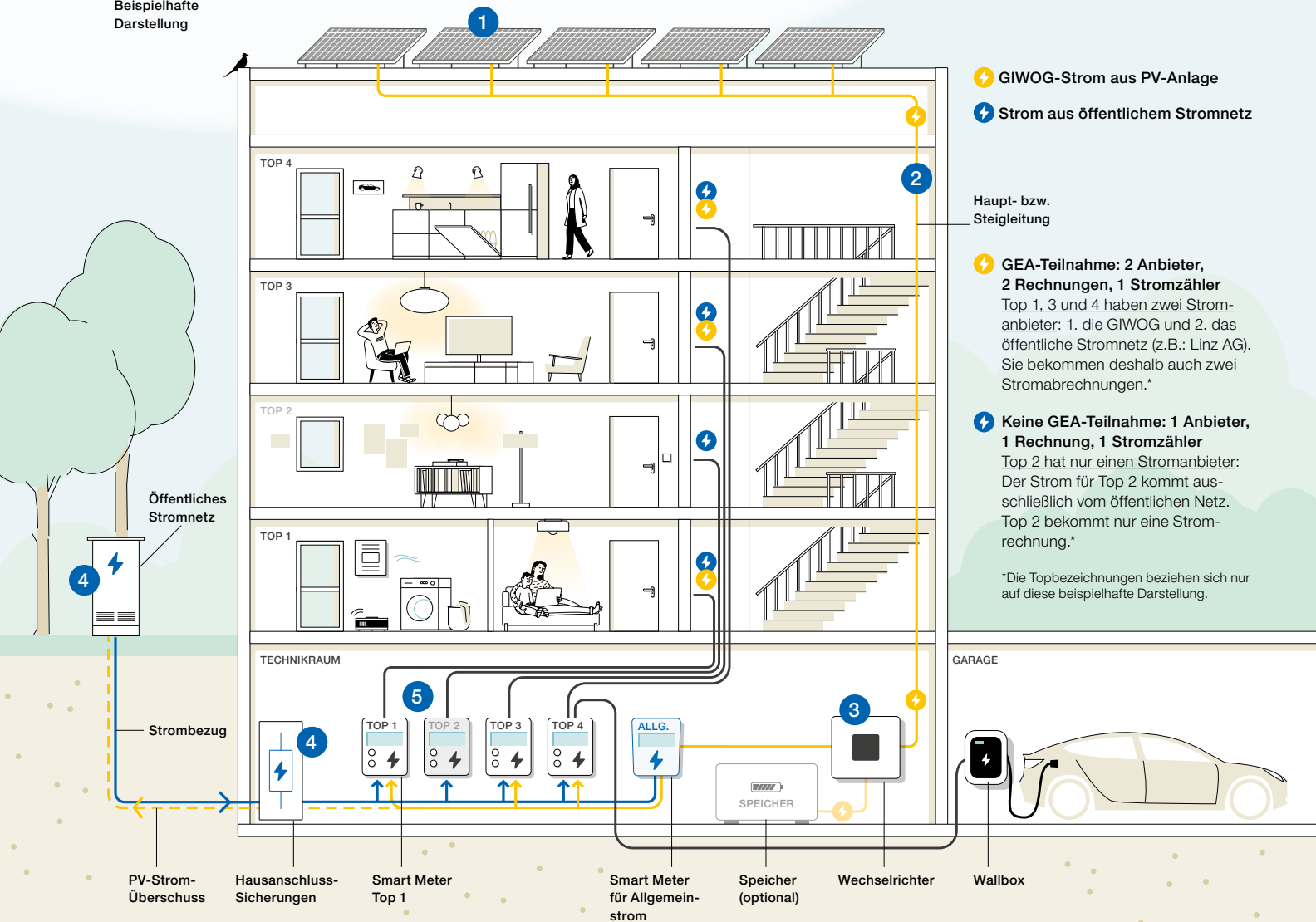
Die GIWOG ist in Ihrem Fall der alleinige Errichter der PV-Anlage und trägt sowohl die Investitionskosten als auch die Wartungs- und Erhaltungskosten.

So funktioniert die Stromzufuhr mit einer GEA

Sonnenenergie in Strom verwandeln: Mit PV-Strom kann man tagsüber die Kraft der Sonne nutzen und so Stromkosten sparen.

- 1 Sonnenstrahlen treffen auf die PV-Panels.
- 2 Der so produzierte Strom kommt über die Steigleitung zum Wechselrichter im Technikraum.
- 3 Vom Wechselrichter geht der PV-Strom zum Smart Meter des Allgemeinstroms.
- 4 Über die Hausanschluss-sicherungen kommt der Strom aus dem öffentlichen Stromnetz zu den Smartmetern.
- 5 Von den Smartmetern gelangt der Strom aus dem öffentlichen Netz oder der PV-Anlage zu den Wohnungen.

Beispielhafte Darstellung



Öffentliches Stromnetz

Eine GEA muss über den Hausanschluss mit dem öffentlichen Stromnetz verbunden sein. Über diesen Anschluss erfolgt der **Reststrombezug**.

Überschuss | Der nicht verbrauchte PV-Strom geht als Überschuss zurück ins Netz.

Haupt- bzw. Steigleitung

Verbindet die einzelnen Teilnehmer:innen, wodurch nicht das öffentliche Netz genutzt wird. Gewartet wird sie von der GIWOG.

Smart Meter | Jede Wohneinheit verfügt über einen Smart Meter. Dieser zeichnet im Viertelstundenintervall die zugewiesene und verbrauchte Strommenge auf.

Allgemeinstrom | Betreibt die Liftanlage, das Garagentor, das Licht im Stiegenhaus, etc.

Stromzähler für Allgemeinstrom | misst den Strombezug aus dem öffentlichen Stromnetz und aus der PV-Anlage.

Wechselrichter | macht aus dem Gleichstrom der PV-Anlage Wechselstrom für den Haushalt.

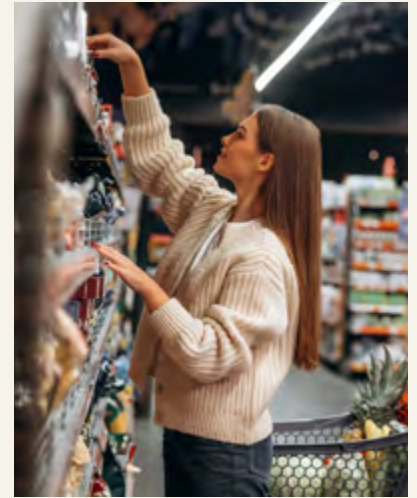
Speicher (optional) | Optional werden Speicher eingebaut. Diese speichern den überschüssigen PV-Strom und geben ihn bei Bedarf an die Teilnehmer:innen der GEA ab.

Wallbox | Die Wallbox ist nachrüstbar und kann am Smart Meter der jeweiligen Wohnung angeschlossen werden.

Wohnen in Gramastetten

Das Wohnprojekt in der Lichtenhagerstraße in Gramastetten verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer gut erreichbaren Infrastruktur.

- Die Umgebung bietet **viel Grün, hohe Lebensqualität** und **kurze Wege** in die **umliegenden Gemeinden** sowie **nach Linz**.
- Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung** und **medizinische Versorgung**, sind **gut erreichbar**.
- Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die **ruhiges Wohnen** mit einer **guten Grundversorgung** verbinden möchten.
- Die **Lage** bietet einen **hohen Erholungswert** mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Spazierwegen und Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Natur.
- Die **Kombination aus Natur, Ruhe und Wohnqualität** macht diesen Standort besonders attraktiv und schafft ein angenehmes Wohnumfeld für Jung und Alt.
- Die **gute Anbindung an die regionale Infrastruktur** sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag und kurze Wege zu wichtigen Zielen.



Das Ortszentrum von Gramastetten mit Nahversorgern ist in wenigen Minuten erreichbar.



Sport- und Freizeiteinrichtungen Gramastetten: ca. 5–10 Minuten

Bestens
angebunden

8 min

🚗 → 6 km Bahnhof
Rottenegg

3 min

🚗 → 2 km Zentrum
Gramastetten

15 min

🚗 → 12 km Autobahnauffahrt
A7 Mühlkreis

20 min

🚗 → 13 km Linz
Stadtzentrum



Die grüne Umgebung der Lichtenhagerstraße in Gramastetten schafft ideale Bedingungen für Erholung, Bewegung und abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür.

Wichtige Infos



In diesem Abschnitt finden Sie alle wichtigen Informationen zu Miete, Kosten, Ausstattung, Gemeinschaftsanlagen und Fördermöglichkeiten.

Miete

Die monatliche Miete, inklusive Betriebskosten (exklusive Heizung, Wasser und Strom) wird gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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,–

Versicherung

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

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-oberoesterreich.gv.at/wohnbeihilfe

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)
- [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)

Freiflächen/Eigengärten

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Eigengärten ausgestattet, die als Grünflächen gestaltet sind. Für den Anbau der Grünflächen wird das vorhandene Erdmaterial vor Ort verwendet.

Um ein einheitliches Bild der Eigengärten zu erhalten, sind diese jeweils durch einen Doppelstabmattenzaun abgegrenzt. Die Bewohner:innen sind für die Pflege des Rasens in ihren Eigengärten verantwortlich.

Die Freiflächen außerhalb der Eigengärten werden von externen Firmen gepflegt. Zusätzlich ist jeder Eigengarten mit einem frostsicheren Wasseranschluss ausgestattet.

Gemeinschaftsanlagen

Zur gemeinsamen Nutzung stehen allen BewohnerInnen folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- [Fahrradabstellraum](#)
- [Wasch- bzw. Trockenraum](#)
- [Grünanlage](#), gärtnerisch betreut
- [Besucherparkplätze](#)
- [Spielflächen mit Spielgeräten und Sandkiste](#)

TV / Medien

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

Änderungen

Flächen-, Ausstattungs- und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Änderungen am Bauvorhaben bzw. an der Ausstattung, die sich durch baubehördliche Vorschriften oder bautechnische bzw. wirtschaftliche Notwendigkeit ergeben, bleiben vorbehalten. Schaubilder und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und bilden keinen Vertragsgegenstand.



Die GIWOG steht für



Hohen Wohnkomfort
Umfassendes und nachhaltiges Qualitätsverständnis



Hochqualifizierte Mitarbeiter
Persönliche Betreuung für unsere Kund:innen



Soziale Verantwortung



Günstigen Strom
aus Photovoltaik-Anlagen



Handschlagqualität
Seriosität und Verlässlichkeit



Nachhaltige Energiekonzepte



Leistbares Wohnen
durch energieeffizientes Bauen und OÖ Wohnbauförderung



Barrierefreies Wohnen



Sicherheit
für unsere Mieter:innen

Gramastetten

Lichtenhagerstraße 2

9 Mietwohnungen

unbefristet



BERATUNG & VERGABE

👤 Jasmin Gattringer
📞 050 8888 183
✉ ja.gattringer@giwog.at

Projekt auf
www.giwog.at
online nachlesen



GIWOG Kundencenter

Welser Straße 41
4060 Leonding

Tel. 050 8888
kundencenter@giwog.at

www.giwog.at



weil Wohnen Leben ist

Fassung vom 19. August 2026
Alle Angaben sind unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen. Die dargestellten Bilder, Visualisierungen und Pläne dienen der Veranschaulichung, wurden teilweise mithilfe von KI erstellt oder bearbeitet und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.