

# VITALES WOHNEN

## Gemeinsam leben



**St. Georgen**  
im Attergau

**26**  
geförderte  
Mietwohnungen

**IHR RUNDUM-SORGLOS-PAKET**



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft



**Baubeginn:** Jänner 2026  
**Fertigstellung:** Frühsommer 2027

# Ihr Zuhause mit Nähe, Sicherheit und Gemeinschaft.

Geschätzte Seniorinnen und Senioren!  
sehr geehrte Damen und Herren!

Jeder von uns kennt die Situationen im Leben, in denen eine helfende Hand die aktuelle Herausforderung erheblich einfacher machen würde. Einer hält das Bild, der andere schaut, ob es dort gut situiert wäre. Man versucht rückwärts einzuparken und wäre sehr dankbar, wenn jemand das Einweisen übernehmen würde. Solche Situationen begegnen uns tagtäglich und oft wünscht man sich, nicht allein zu sein.

Im Alter verhält es sich ähnlich: eigentlich ist man noch fit und gesund genug den Alltag selbstständig zu bewältigen. Aber im Krankheitsfall, nach einem medizinischen Eingriff oder auch einfach nach einigen herausfordernden Wochen wäre so eine hilfreiche Hand doch sehr willkommen. Genau darauf zielt das Modell „Vitales Wohnen“ ab. Eine Wohnmöglichkeit, die einem vollumfängliche Selbstständigkeit gibt, aber im Falle des Falles ist man nicht allein.

Bei der Konzepterstellung des neuen Bezirks Alten- und Pflegeheims war genau dieser Ansatz eine der treibenden Ideen und wird nun durch die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft, die GSG aus Lenzing direkt neben dem neuen Heim errichtet. Die Verbindung der beiden Baukörper schafft Flexibilität, Zusammengehörigkeit und trotzdem auch Eigenständigkeit. Hilfe ist im Bedarfsfall „um die Ecke“, ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben aber der gewünschte und gelebte Alltag.

Es freut mich ganz besonders, dass diese großartige Wohnform nun durch die vorbildliche Kooperation von unserem Sozialhilfeverband, der GSG und der Marktgemeinde in St. Georgen möglich wird. An dieser Stelle darf ich mich bei allen Beteiligten sehr herzlich bedanken, die diesen Weg initiiert, erarbeitet und nun zur Baureife gebracht haben. Ich wünsche allen zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern viel Freude, Zufriedenheit und schöne Momente in ihrem neuen zu Hause,

herzlichst, euer Bürgermeister,

Friedrich Mayr-Melnhof



# VITALES WOHNEN

Schon bald ist es so weit! Im Herzen von St. Georgen im Attergau entstehen 26 kostengünstige Mietwohnungen in hochwertiger Bauweise.



**Dieses Wohnprojekt richtet sich besonders an ältere Generationen, die zukunftsorientiertes, sicheres und gemeinschaftliches Wohnen schätzen.**

**Helle, lichtdurchflutete Räume und eine nachhaltige Bauweise schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und hohen Wohnkomfort.**

**Die direkte Anbindung an das neu entstehende Alten- und Pflegeheim bietet zusätzliche Sicherheit und Unterstützung im Alltag. So genießen Sie die Selbstständigkeit Ihrer eigenen Wohnung und profitieren gleichzeitig von den vielfältigen Vorteilen der angrenzenden Betreuungseinrichtungen – für ein sicheres Zuhause, heute und in Zukunft.**



# Selbstständig wohnen, Sicherheit erleben – im Herzen der Gemeinschaft.

Im Herzen von St. Georgen im Attergau entstehen 26 kostengünstige Mietwohnungen in hochwertiger Bauweise. Das Projekt zeichnet sich vor allem durch ökologische Nachhaltigkeit, lichtdurchflutete Räume sowie optimale Barrierefreiheit aus und ist somit bestens geeignet für ältere Generationen. Hier wohnen Sie ruhig, sicher und komfortabel – mit allem, was das Leben leichter und schöner macht – noch dazu mit direkter Anbindung an das neu entstehende Bezirksalten- und pflegeheim St. Georgen.

Genießen Sie die herrliche Landschaft des Attergaus mit seiner vielfältigen Natur. Es erwarten Sie jede Menge Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenste Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen.

## Ihre Vorteile

**Barrierefreie Wohnungen** – bequem erreichbar per Aufzug, schwellenfrei, mit durchdachtem Grundriss

**Zentrale Lage** – Geschäfte, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in direkter Nähe

**Gemeinschaft erleben** – Angebote für Freizeit und Austausch

**Wohlfühlambiente** – moderne Ausstattung, Balkon/Loggia oder Terrasse

## Vergabe & Anmeldung

Die Anmeldung für die Wohnungen erfolgt über die GSG – Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft.

Der Sozialhilfverband erhält die Anmeldungen und erstellt auf Basis der individuellen Situation – insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Pflegestufen – einen Vergabevorschlag.

Die endgültige Zuteilung der Wohnungen erfolgt anschließend durch die GSG – Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft.

## Kontakt

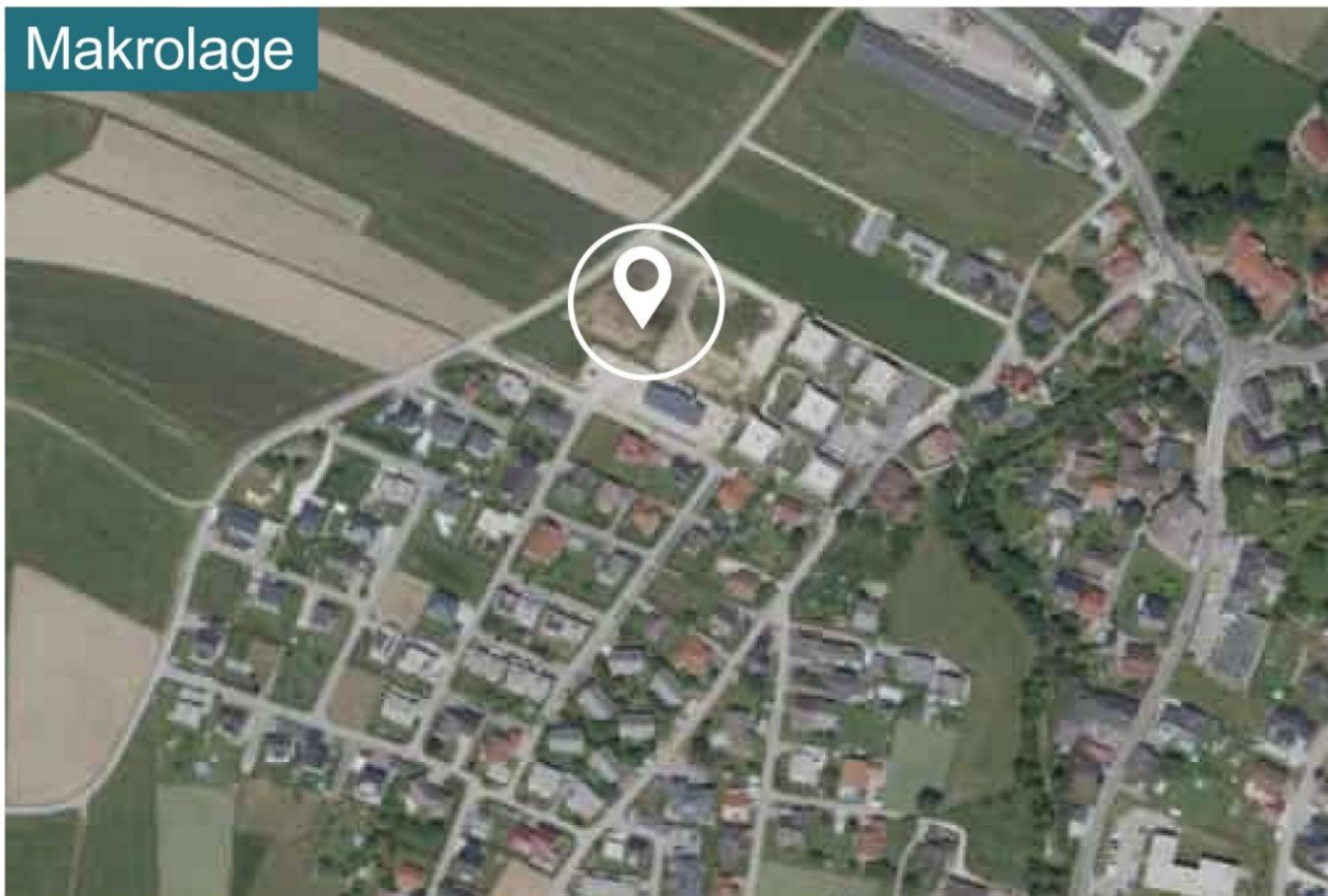
**GSG – Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft**

Atterseestraße 21

4860 Lenzing an der Ager

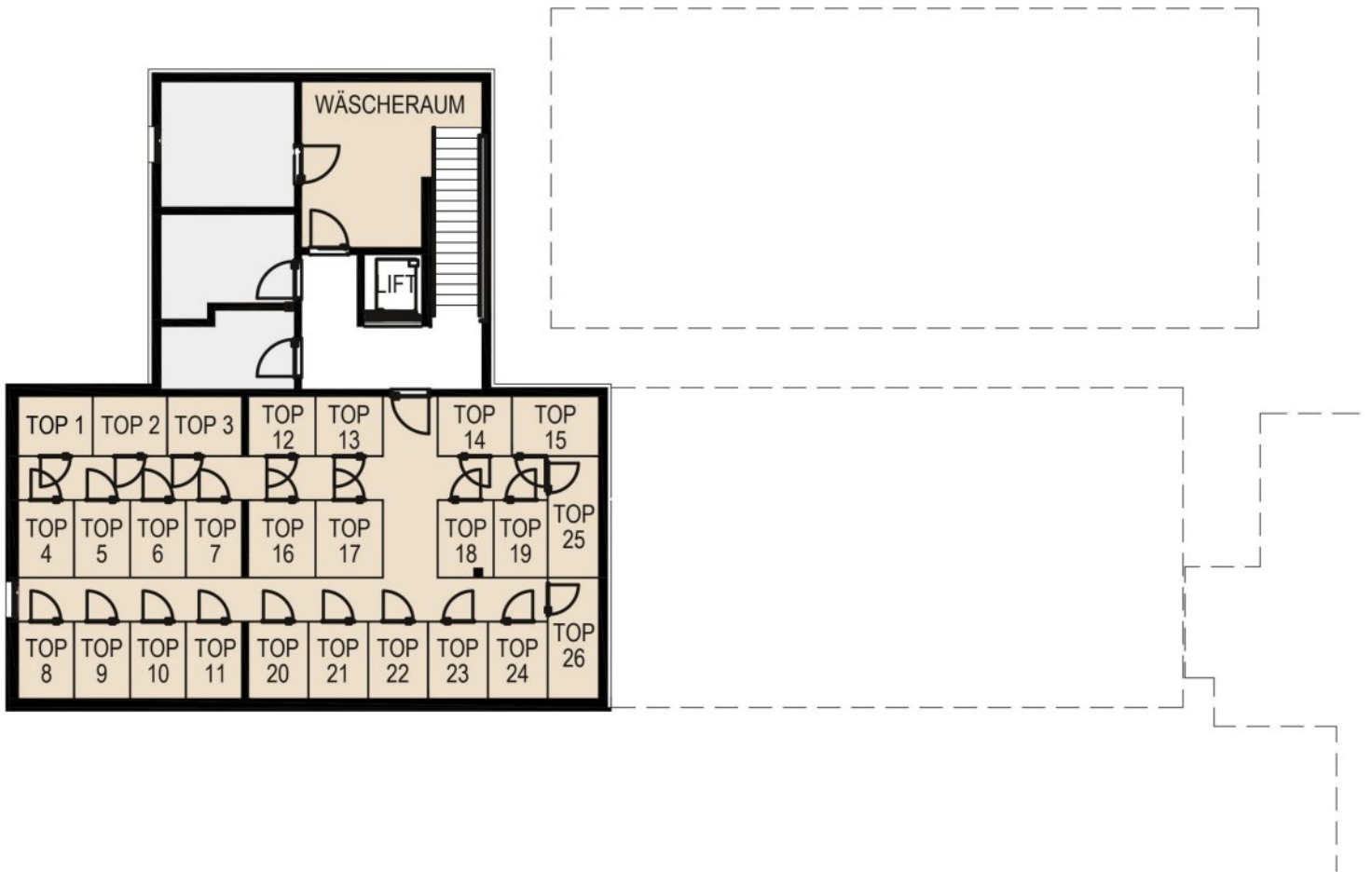
Tel. +43-7672-310-82-200

## Makrolage



## Mikrolage







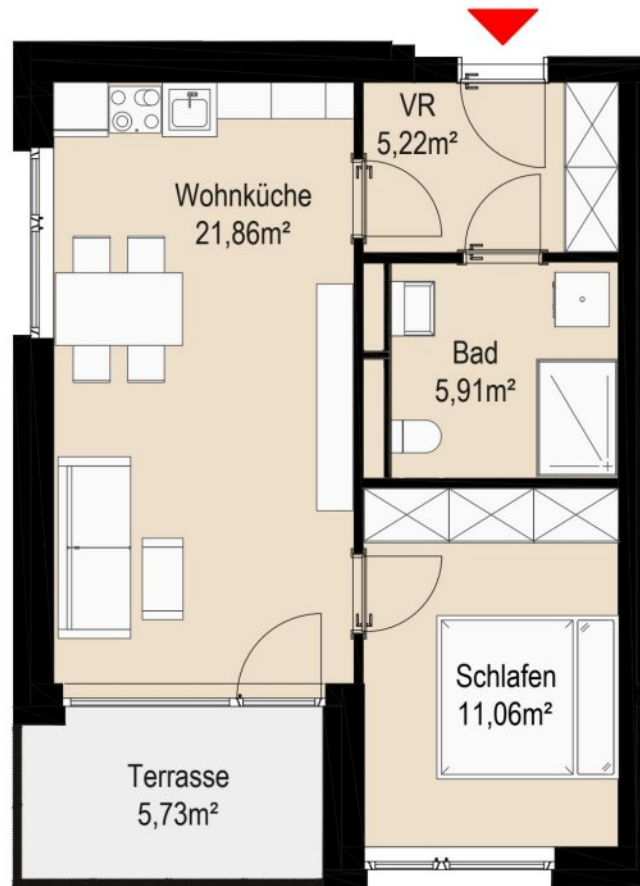




## Top 1 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

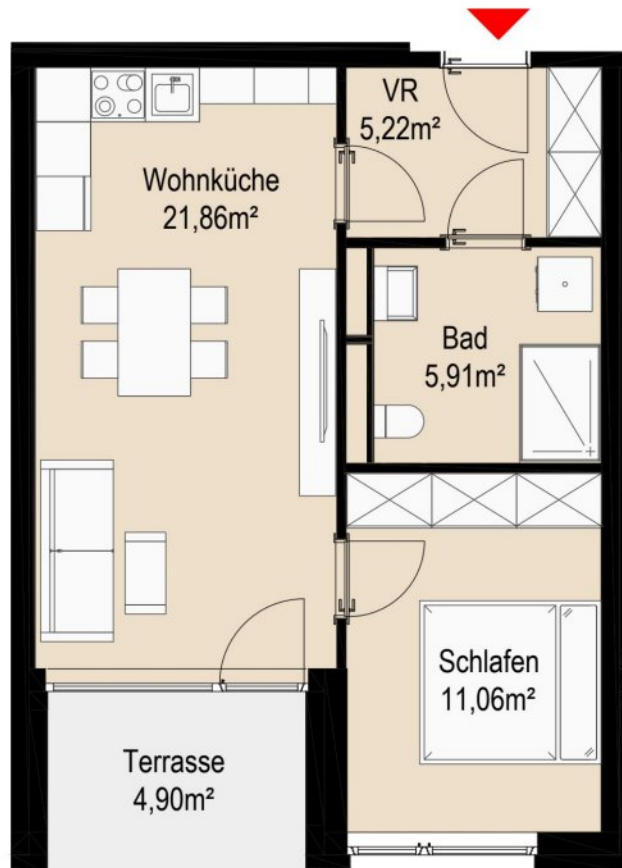
Terrasse 5,73 m<sup>2</sup>



## Top 2 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

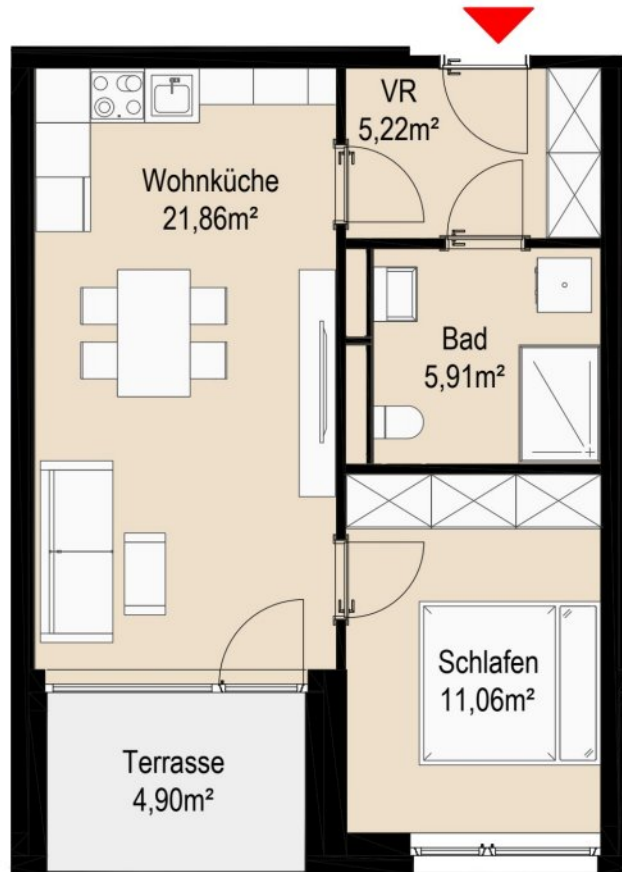
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 3 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

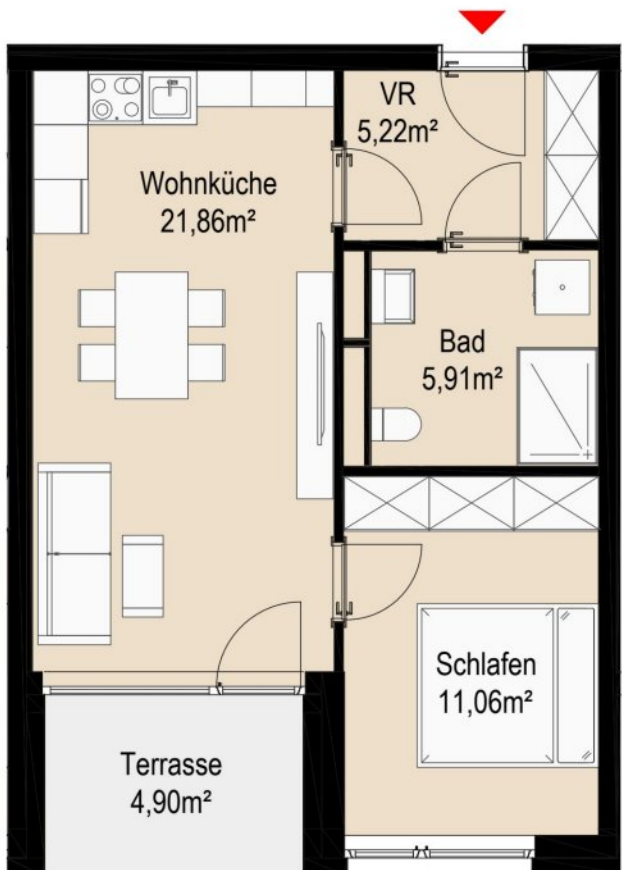
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 4 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

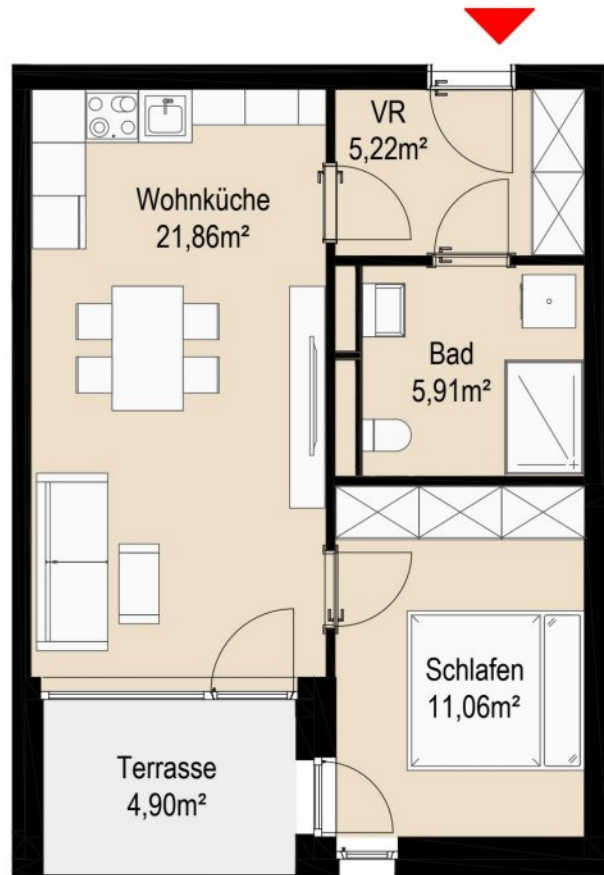
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 5 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

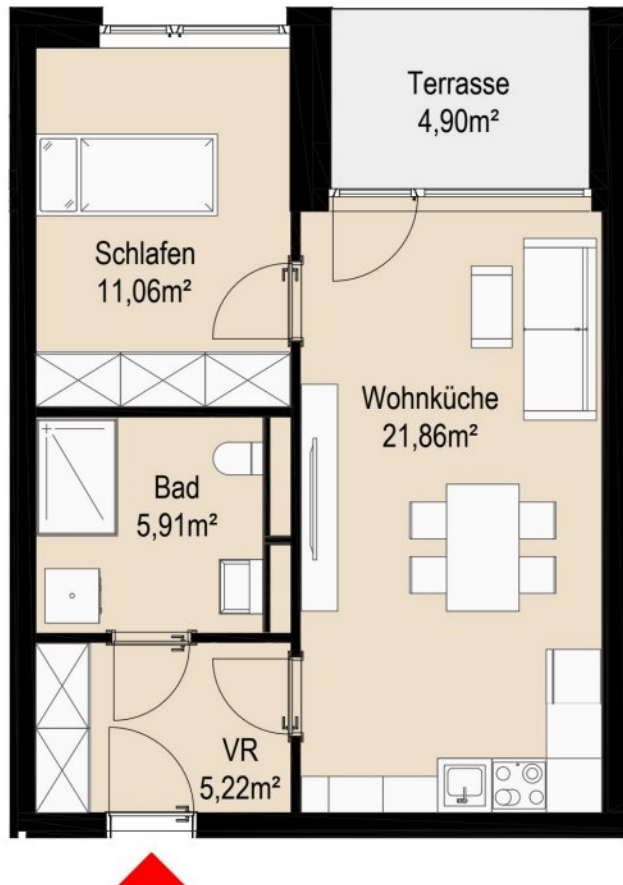
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 6 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

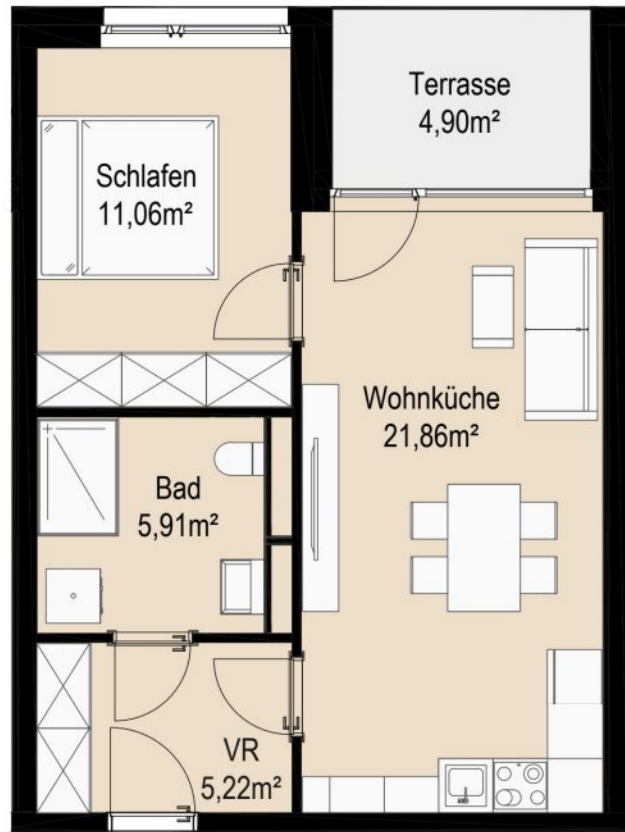
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 7 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

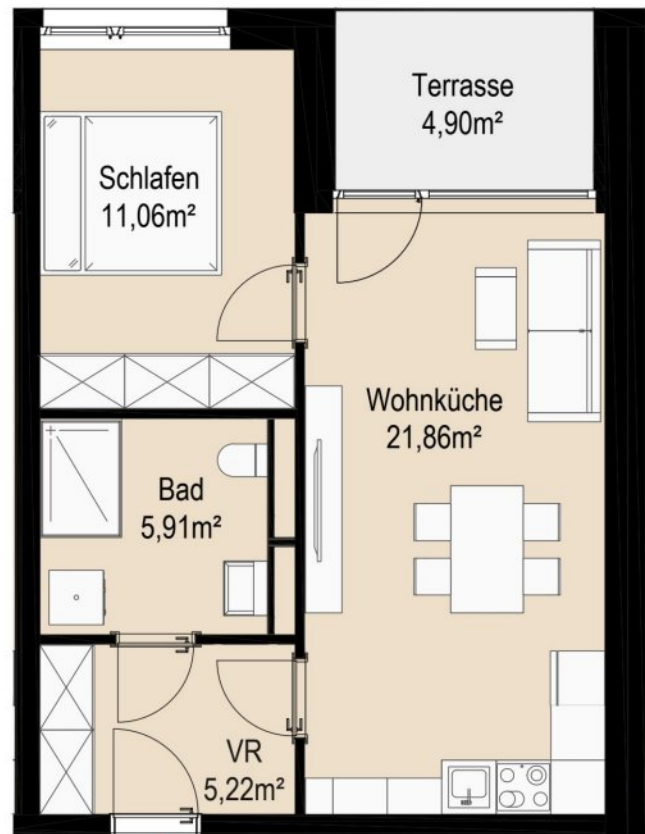
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 8 (EG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

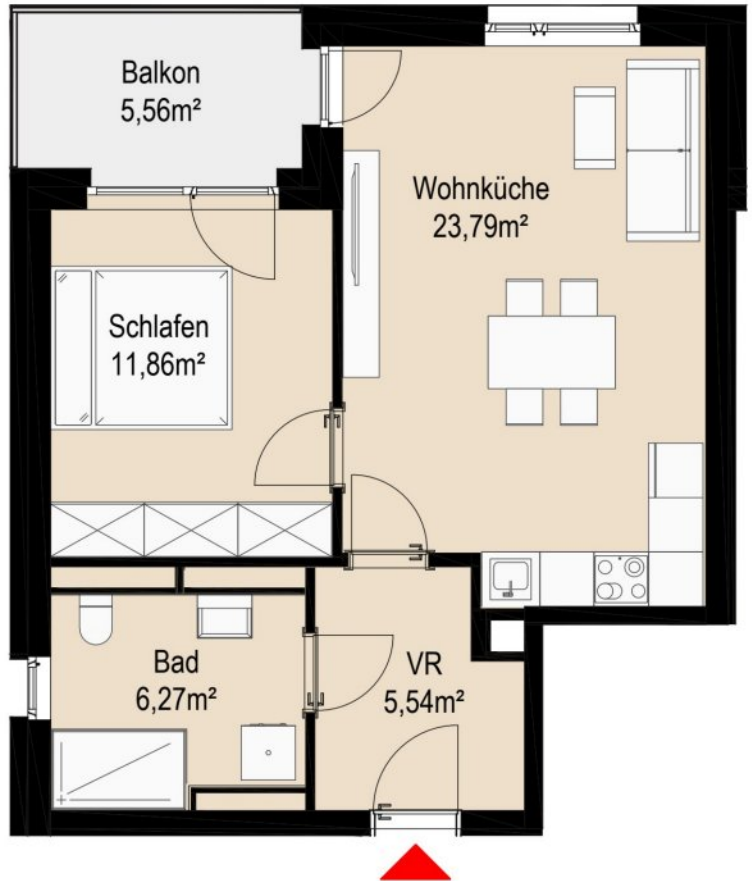
Terrasse 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 9 (1. OG)

Wohnfläche 47,46m<sup>2</sup>

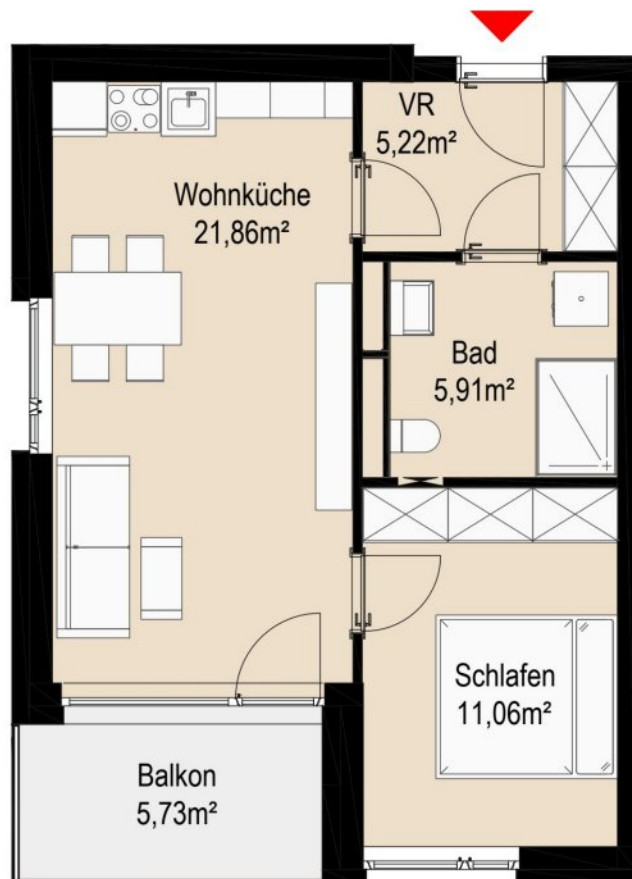
Balkon 5,56m<sup>2</sup>



## Top 10 (1. OG)

Wohnfläche 44,05m<sup>2</sup>

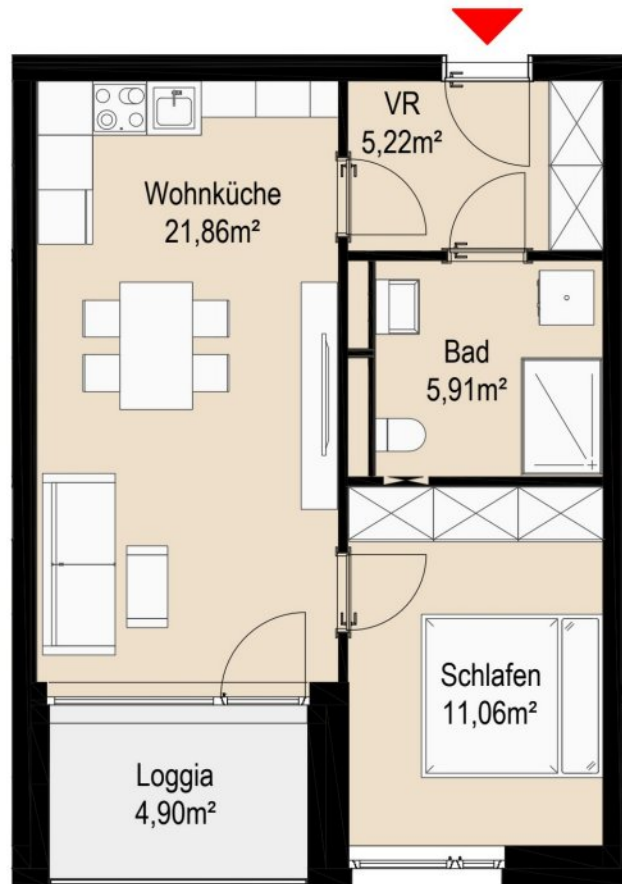
Balkon 5,73m<sup>2</sup>



## Top 11 (1. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

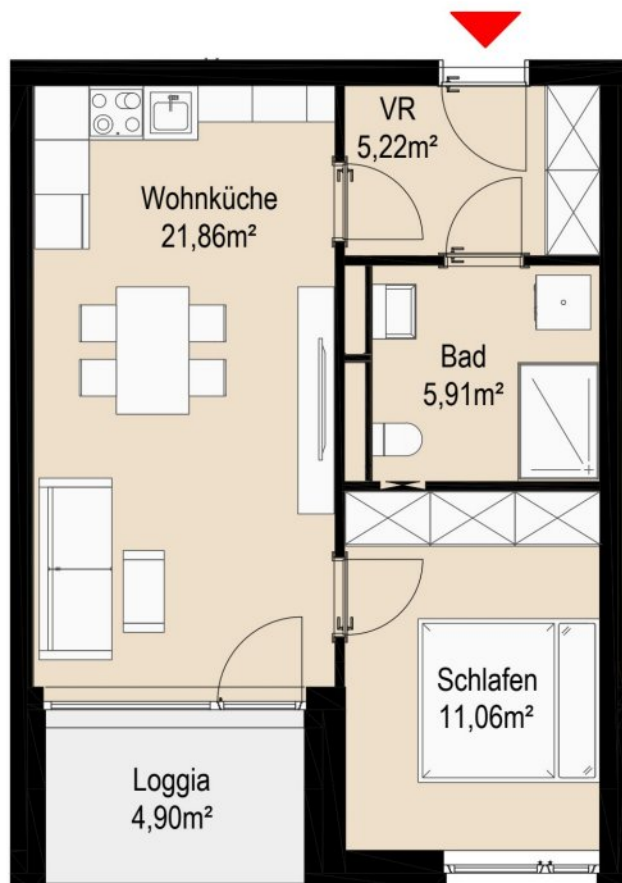
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 12 (1. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

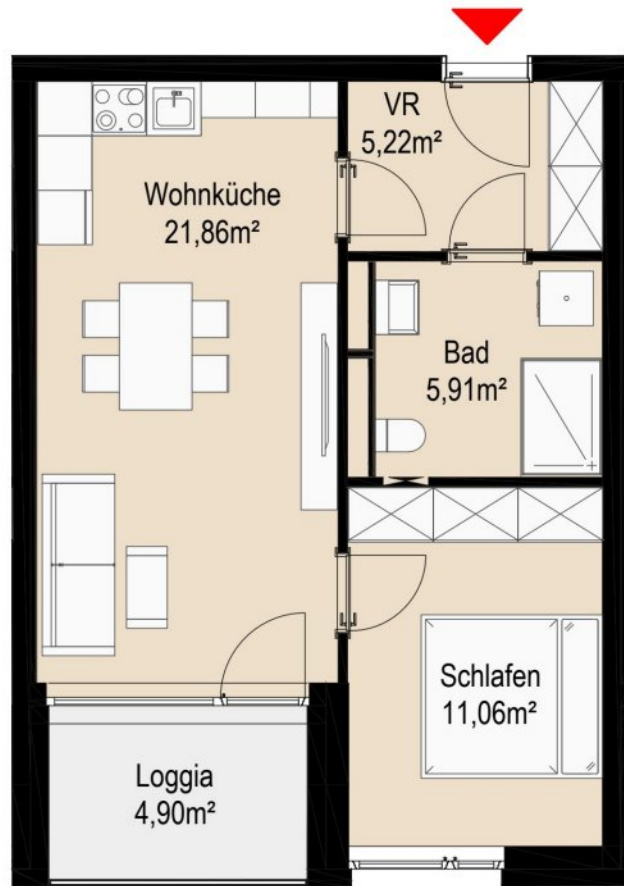
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 13 (1. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

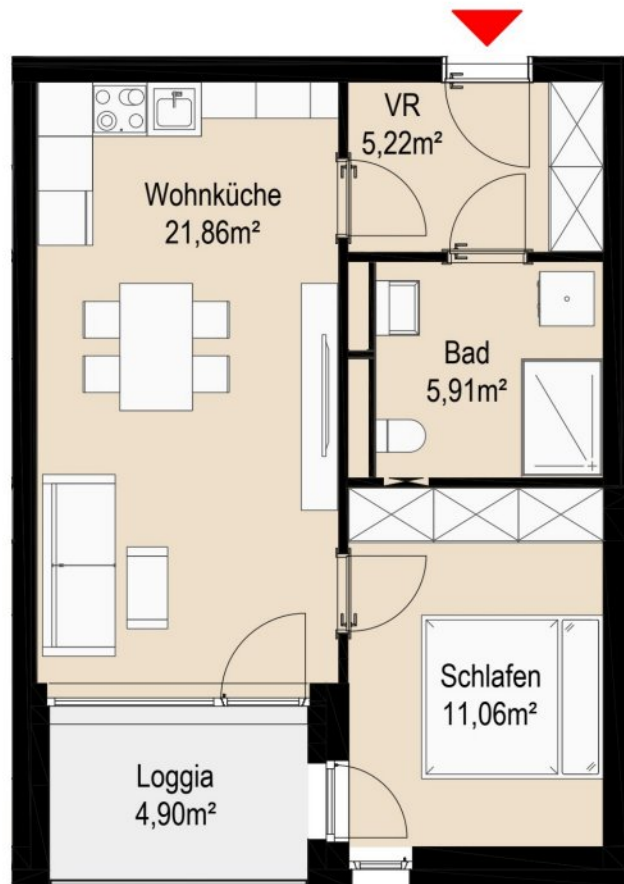
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 14 (1. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

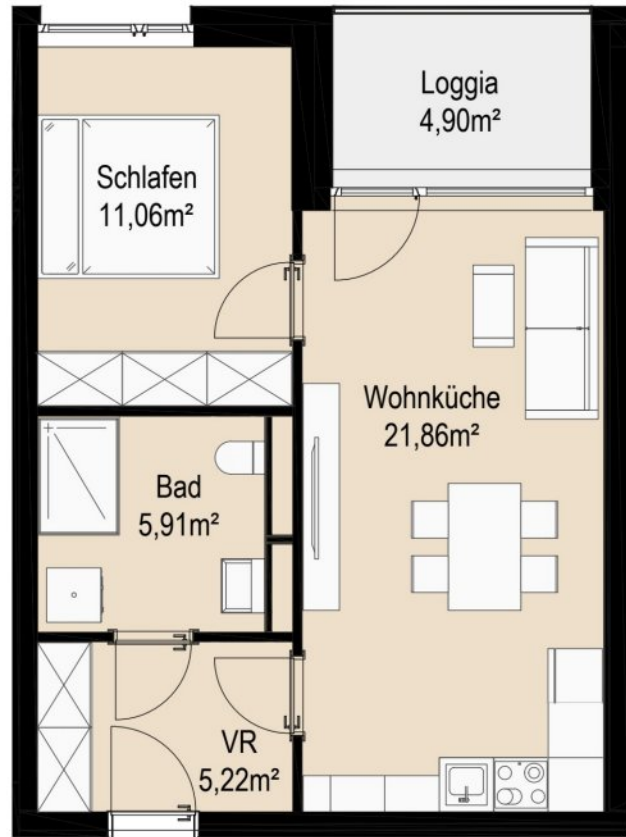
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 15 (1. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

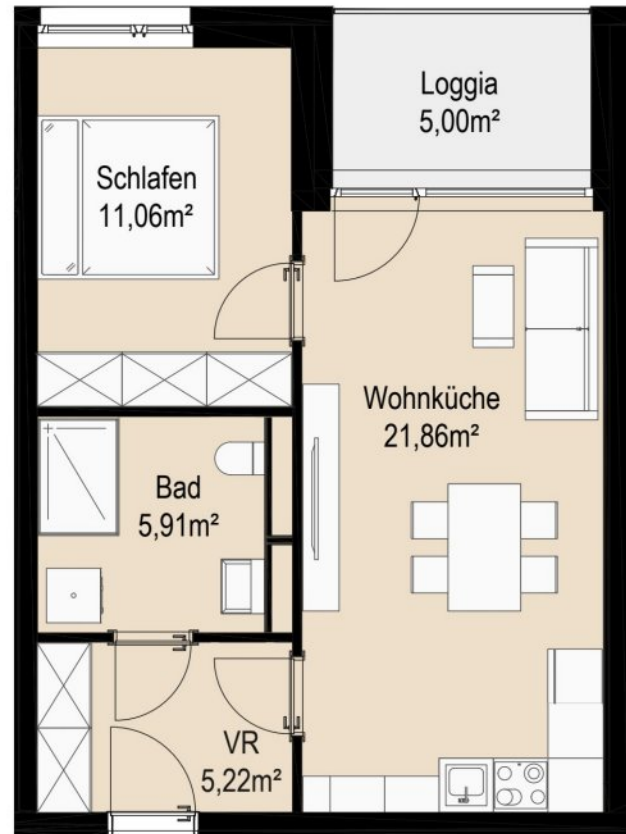
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 16 (1. OG)

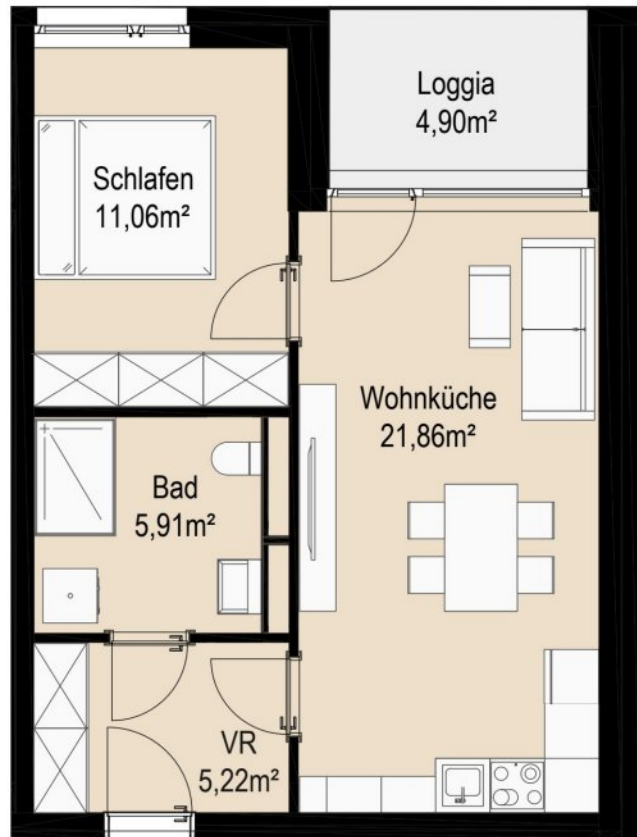
Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

Loggia 5,00 m<sup>2</sup>



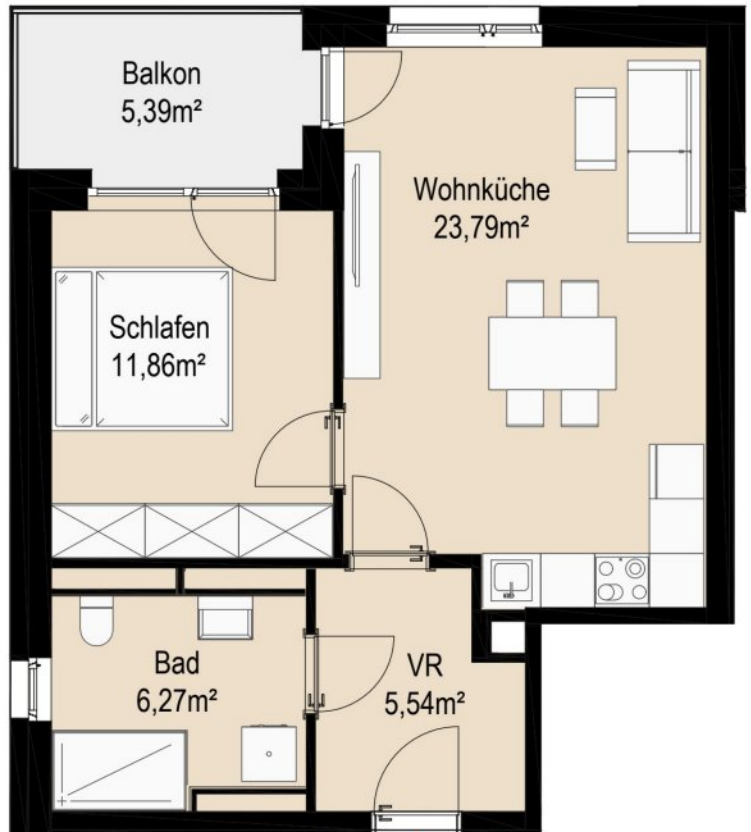
## Top 17 (1. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>  
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 18 (2. OG)

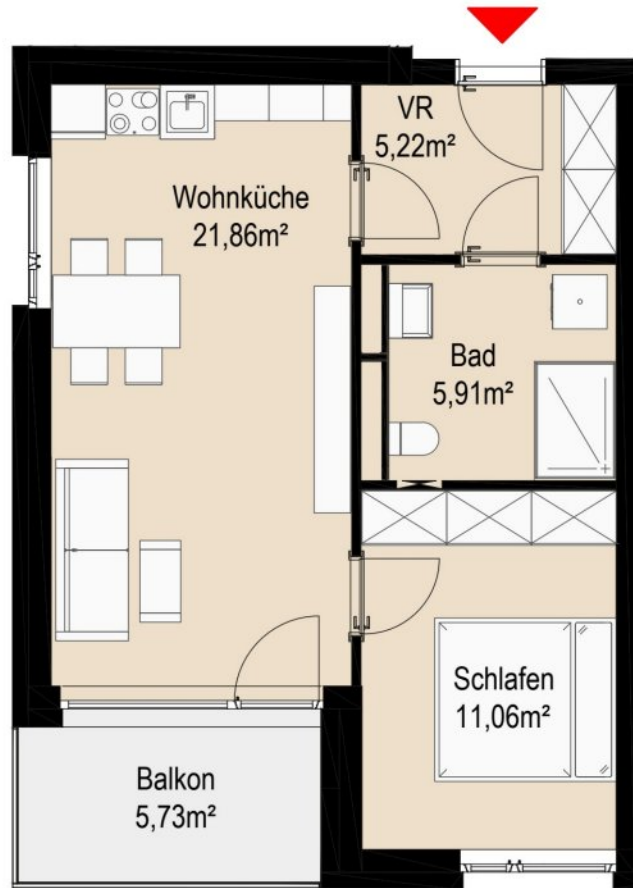
Wohnfläche 47,46 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,39 m<sup>2</sup>



## Top 19 (2. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

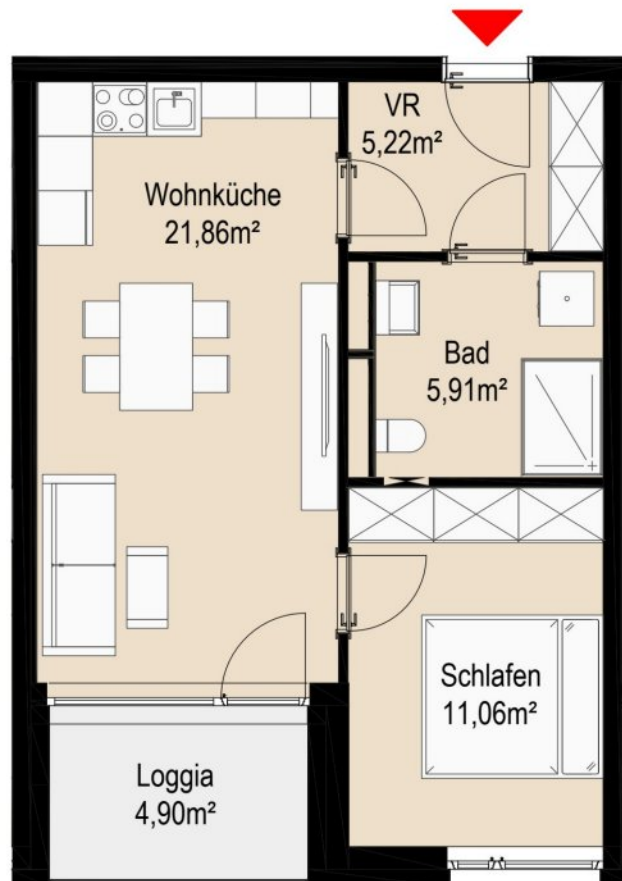
Balkon 5,73 m<sup>2</sup>



## Top 20 (2. OG)

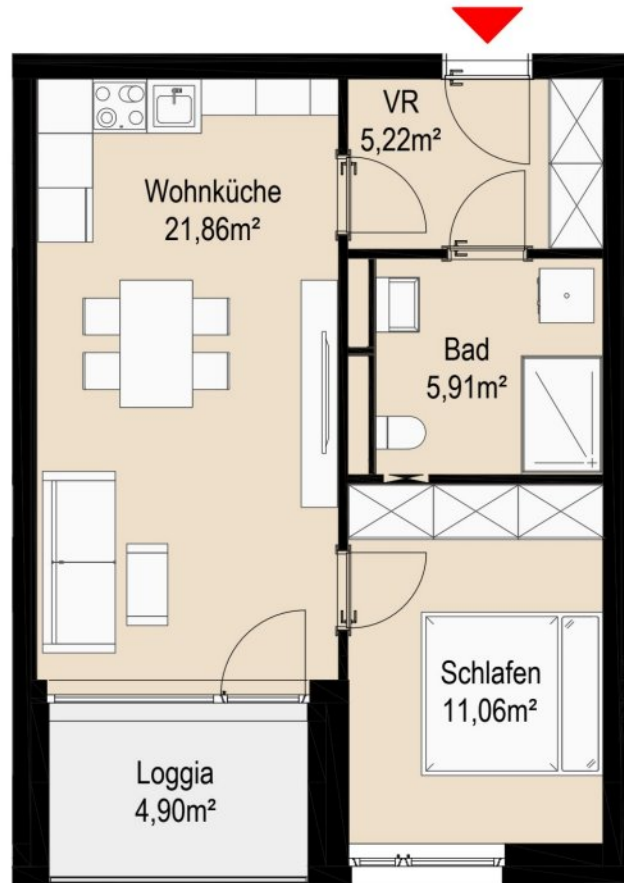
Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



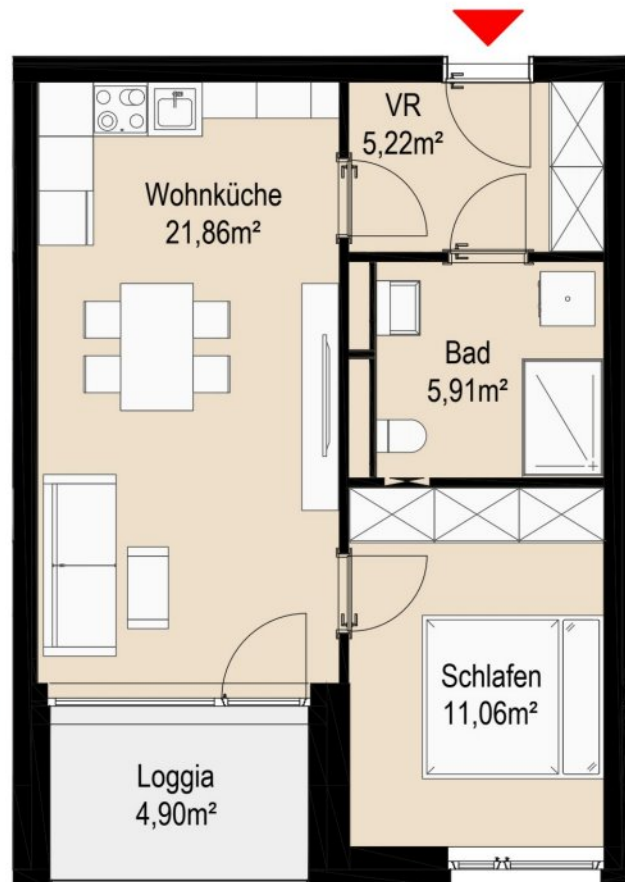
## Top 21 (2. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>  
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 22 (2. OG)

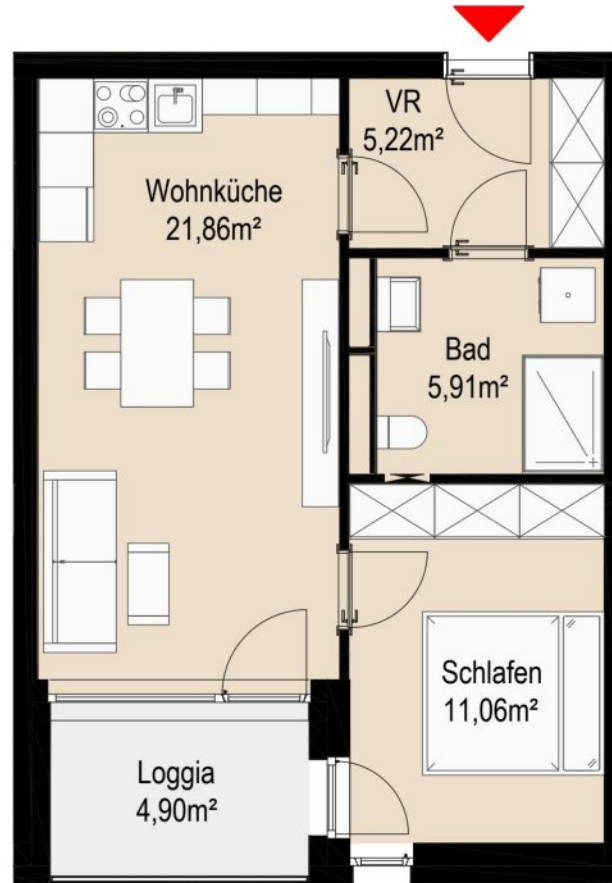
Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>  
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 23 (2. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

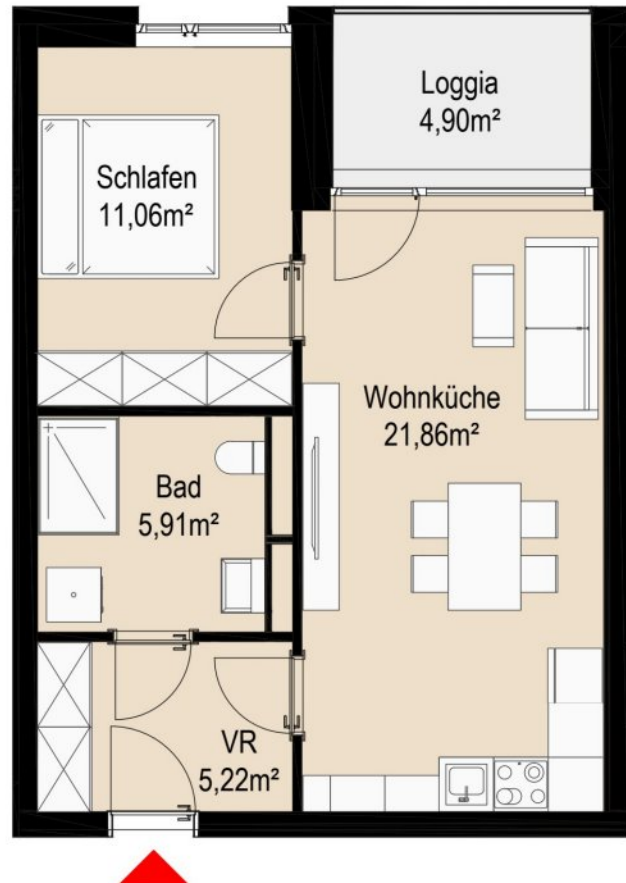
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 24 (2. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

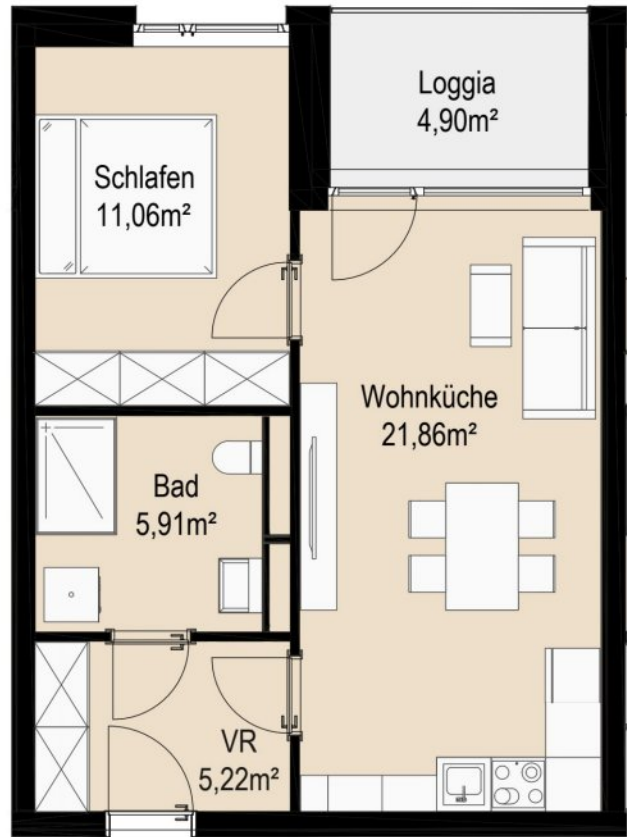
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 25 (2. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

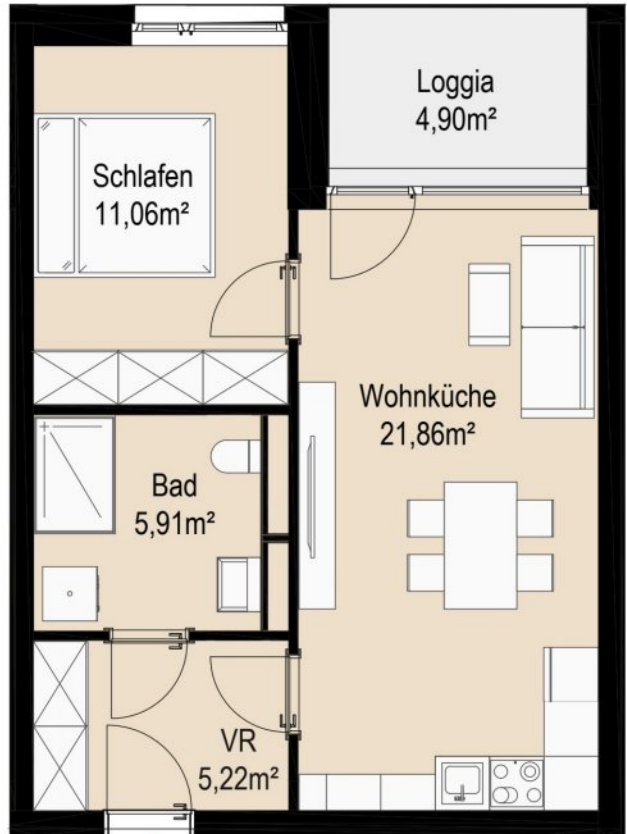
Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



## Top 26 (2. OG)

Wohnfläche 44,05 m<sup>2</sup>

Loggia 4,90 m<sup>2</sup>



# BAUBESCHREIBUNG

## Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischer Erfordernis
- Außenwände Keller aus Stahlbeton
- Massive Geschoßdecken in Stahlbeton
- Stahlbetonwände, außen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und verputzt, innen verspachtelt
- Wohnungstrennwände und tragende Innenwände als Stahlbetonwände, einseitig mit Vorsatzschale verputzt oder mit Trockenbau-Vorsatzschale
- Zwischenwände in Trockenbau
- Stiegenläufe massiv in Stahlbeton, Oberbelag aus keramischen Fliesen
- Oberste Decke als Stahlbetonmassivdecke, hochwärmegedämmt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, bekies

## Technik:

- Die Energie für Heizung liefert die lokale Nahwärme
- Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mittels der Nahwärme
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit einem Heizungswasserspeicher
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen
- Fensterlüfter im Wohnraum und den Schlafräumen
- Barrierefreie Aufzugsanlage im Haus über alle Geschoße

## Ausstattung:

- Schall – und wärmegedämmte Wohnungseingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl, Sicherheits-Zusatzschloss, Stahlzarge mit Bodenanschlag
- Kunststoff-Fensterkonstruktion mit Dreh-Kipp-Beschlag und Wärmeschutzverglasung, U-Werte lt. Energieausweis
- Fensterlüfter im Wohnraum und den Schlafräumen
- Innenfensterbänke aus weiß beschichteten Holzwerkstoffplatten
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Fußböden in den Aufenthaltsräumen als Klebeparkett in Eiche, mit dazu passender Sockelleiste
- Fußböden in Vorraum, Bad und WC mit keramischen Fliesen, mit dazu passendem Fliesensockel
- Keramische Wandfliesen, weiß, im Bad bis Zargen Oberkante und im WC bis ca. 1,40 m Höhe, darüber weiß gemalt
- Türblätter in weiß, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Edelstahl
- Stahlzargen lackiert mit Gummidichtungseinlage
- Wände und Decken weiß gemalt

## Sanitärausstattung:

- alle Sanitärgegenstände in Keramik, weiß, Markenfabrikate
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Duscharmatur verchromt mit Brauseset
- Waschbecken mit Einhandmischer, Anschluss für Waschgeräte
- Einbausiphon mit integriertem Kaltwasseranschluss
- WC-Hängeklosett mit Unterputzpülkasten, WC-Sitz samt Deckel, Handwaschbecken mit Kaltwasserstandventil
- Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspüler, Dunstabzugsbetrieb mittels Umluft möglich!

## Elektroinstallation:

- Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Normen und Vorschriften ausgeführt
- Alle UP-Schalt- und Steckgeräte in Standard, weiß
- Die Anzahl und Position der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind im Elektro Wohnungsplan definiert
- Wandleuchten auf Terrasse bzw. Loggia/Balkon
- Licht und Steckdose im Kellerabteil
- Anschluss an das Netz des Kabel-TV Betreibers

## Keller:

- Jeder Wohnung ist im Keller ein Abstellraum zugeordnet
- Technikräume
- Wasch- und Trockenraum

## Erdgeschoss:

- Fahrradabstellraum
- Müllraum

## Außenanlagen:

- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien/Balkonen
- Gehwege asphaltiert oder gepflastert
- Fahrradabstellplätze
- Parkplätze

Änderungen vorbehalten

# KALKULATION

## 26 Wohnungen mit Außenstellplätzen

Stock	Wo.Nr.	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Loggien	m <sup>2</sup> Terr./Balk.	Nutzfl. m <sup>2</sup> *)	Miete netto	Betriebskosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukostenbeitrag
EG	1	44,05		5,73	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	2	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	3	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	4	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	5	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	6	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	7	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	8	44,05		4,90	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
1. OG	9	47,46		5,56	47,46	367,00	119,00	56,00	542,00	60,00	<b>602,00</b>	2.360,10
	10	44,05		5,73	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	11	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	12	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	13	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	14	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	15	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	16	44,05	5,00		49,05	379,00	123,00	52,00	554,00	60,80	<b>614,80</b>	2.439,20
	17	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
2. OG	18	47,46		5,39	47,46	367,00	119,00	56,00	542,00	60,00	<b>602,00</b>	2.360,10
	19	44,05		5,73	44,05	340,00	110,00	52,00	502,00	55,58	<b>557,58</b>	2.190,60
	20	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	21	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	22	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	23	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	24	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	25	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20
	26	44,05	4,90		48,95	378,00	122,00	52,00	552,00	60,60	<b>612,60</b>	2.434,20

\*) m<sup>2</sup> laut Polierplanung Stand Februar 2026, Änderungen möglich

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von Land OÖ Förderungsdarlehen laut Einreichung: Laufzeit 46 Jahre, 60 % der Baukosten gemäß Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl.Nr. 6/1993 i.d.g.F., in VerbG. mit der Oö Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl.Nr. 120/2024 Landesbank OÖ - Hypo - Anpassung halbjährlich; 27 % der Baukosten Eigenmittel GSG: 11 % der Baukosten, Finanzierungsbeitrag Mieter: 2 % der Baukosten Die endgültige Miete wird nach Endabrechnung bei der Wohnbauförderung festgelegt. Die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung wurde nach Erfahrungswerten angenommen. Die Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichen Kosten. Kosten für Ruffhilfe und Betreuung werden separat verrechnet (Vorgabe SHV). Änderungen vorbehalten  
Stand 11. Februar 2026





## **Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Atterseestraße 21, 4860 Lenzing an der Ager

Tel.: +43 7672/310 82-200

Mail: [vertrieb@gsg-wohnen.at](mailto:vertrieb@gsg-wohnen.at)

Web: [www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)

© by GSG – all rights reserved, Änderungen vorbehalten.



**Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft**

