



Zur Miete:  
bezugsfertig  
2. Quartal  
2026

**NH NEUE  
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

# Historisches Areal: Einzigartiges Wohnen

Zemannstraße 29c, 4240 Freistadt





## Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnelllebigen Welt ist ein stabiler Lebensmittelpunkt von unschätzbarem Wert. Die NEUE HEIMAT Oberösterreich schafft Ihr Zuhause – Rückzugsorte, die Geborgenheit bieten und gesunde Lebens- und Wohnräume, die auch leistbar sind.

Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein, um für heute und auch für die kommenden Generationen ein lebenswertes Umfeld zu schaffen. Durchdachte Energieeffizienz und der Einsatz von zeitgemäßen Baustoffen bei unseren Wohnprojekten machen das möglich.

In diesen Informationsunterlagen finden Sie die Pläne, die Kosten und alles, was Sie über und rund um Ihr neues Zuhause wissen müssen. Unser Team ist selbstverständlich gerne für Sie da und beantwortet Ihre Fragen.

Ich freue mich, wenn Sie mit der NEUE HEIMAT Oberösterreich Ihr neues Zuhause finden.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner  
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich



## Ihre neue Heimat

Die Bezirkshauptstadt Freistadt bezaubert mit ihrer liebevoll renovierten mittelalterlichen Innenstadt, die sie mit Gräben, Mauern und als durchgehende Fußgängerzone schützt. Die heute immer noch privat geführte Freistädter Braukommune, die im grundbücherlich eingetragenen Besitz von 149 Innenstadthäusern steht, ist weltweit einzigartig.

Rundherum und mittendrin sorgt die etwa 8.000 Einwohner starke Stadt mit Schulen, Wirtschaftsbetrieben, Kultur, Gastronomie und Freizeitangeboten für eine lebendige Atmosphäre.

### Eine Stadt für alle

Nach Norden oder Süden? Die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz und die Bezirkshauptstadt Český Krumlov in Südböhmen liegen etwa gleich nahe. Kulturliebhaber kommen im Kulturzentrum Salzhof zu Kulturgenuss und Naturliebhaber entspannen im schönen Thurytal.

### In der Nähe

Ausflugsziele wie die Pferdeeisenbahn, der Jagdmärchenpark Hirschalm oder das Tanner Moor sind schnell erreicht. Schauen Sie gleich vorbei auf: [www.freistadt.at](http://www.freistadt.at)

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



## Auf einen Blick

### Öffis

Bus-Stop .....	160 m
Bahnhof Freistadt .....	2,15 km

### Alltägliches

Drogerie .....	1,07 km
Supermarkt .....	300 m
Bäckerei .....	410 m
Trafik .....	210 m
Bank .....	110 m
Post .....	500 m
Apotheke .....	470 m
Arzt für Allgemeinmedizin .....	110 m

### Sport & Freizeit

Freizeitanlage Moby Dick .....	520 m
Schwimmbad Lasberg .....	4,70 km
FFC Freistädter Freizeitclub .....	1,00 km
Fitnessstudio .....	780 m
Restaurant .....	90 m
Café .....	360 m
Pizza/Snack .....	190 m
Bar/Lokal .....	360 m

### Kinder & Jugend

Kindergarten .....	350 m
Volksschule .....	280 m
Bundesgymnasium .....	220 m
Bundeshandelsakademie .....	360 m



## Gute Nachbarschaft

Ihr neues, leistbares Zuhause entsteht im historischen Areal des Alten Landeskrankenhauses mit seinem barocken Schlosscharakter und dem historischen Garten. In dieser denkmalgeschützten grünen Nachbarschaft entstehen zwei Mietwohnhäuser mit 31 sowie 32 Wohnungen, Tiefgarage und einer integrierten Kinderbetreuung.

### Mittendrin im Grünen

In nur fünf bis acht Minuten erreichen Sie zu Fuß die historische Altstadt, das Schulzentrum, das Brauhaus oder die Feldaist. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen bieten mit flexiblen Grundrissen ein offenes Raumerlebnis mit Platz für individuelle Bedürfnisse. Loggien oder Balkone sowie Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/freistadt-41780>



## Auf einen Blick – daheim.

- ✓ viergeschoßiges Optimalenergiehaus mit 31 Mietwohnungen im Grünen
- ✓ Wohnungsgrößen zwischen 49 bis 90 m<sup>2</sup>
- ✓ Kleinkinderspielplatz, Besucherparkflächen, Fahrradraum, Waschküche und Müllraum
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz je Wohnung
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ gesunde Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung



## Miete: Haus A - Top 1 bis 15

Zemannstraße 29c, 4240 Freistadt

Erdgeschoß und 1. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	49,07	2	42,00	8,00	-	534,66	3.218,00
02	EG	53,94	2	31,00	8,00	-	580,29	3.538,00
03	EG	75,93	3	82,00	8,00	-	833,20	4.979,00
04	EG	71,83	3	72,00	8,00	-	785,82	4.709,00
05	EG	71,09	3	65,00	8,00	-	774,85	4.661,00
06	EG	54,36	2	51,00	8,00	-	593,98	3.564,00
07	EG	71,84	3	63,00	8,00	-	781,73	4.710,00
08	1. OG	49,07	2	-	-	8,00	515,11	3.217,00
09	1. OG	53,94	2	-	-	8,00	565,87	3.537,00
10	1. OG	90,88	4	-	-	8,00	950,84	5.958,00
11	1. OG	75,51	3	-	-	8,00	790,66	4.951,00
12	1. OG	71,83	3	-	-	8,00	752,31	4.709,00
13	1. OG	71,09	3	-	-	8,00	744,60	4.661,00
14	1. OG	54,36	2	-	-	8,00	570,24	3.564,00
15	1. OG	71,84	3	-	-	8,00	752,41	4.710,00

**Erläuterungen:** Flächenangaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die **Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 92,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,9 %, Stand 3. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB<sub>Ref,SK</sub> 33, f<sub>GEE,SK</sub> 0,67

## Miete: Haus A - Top 16 bis 31

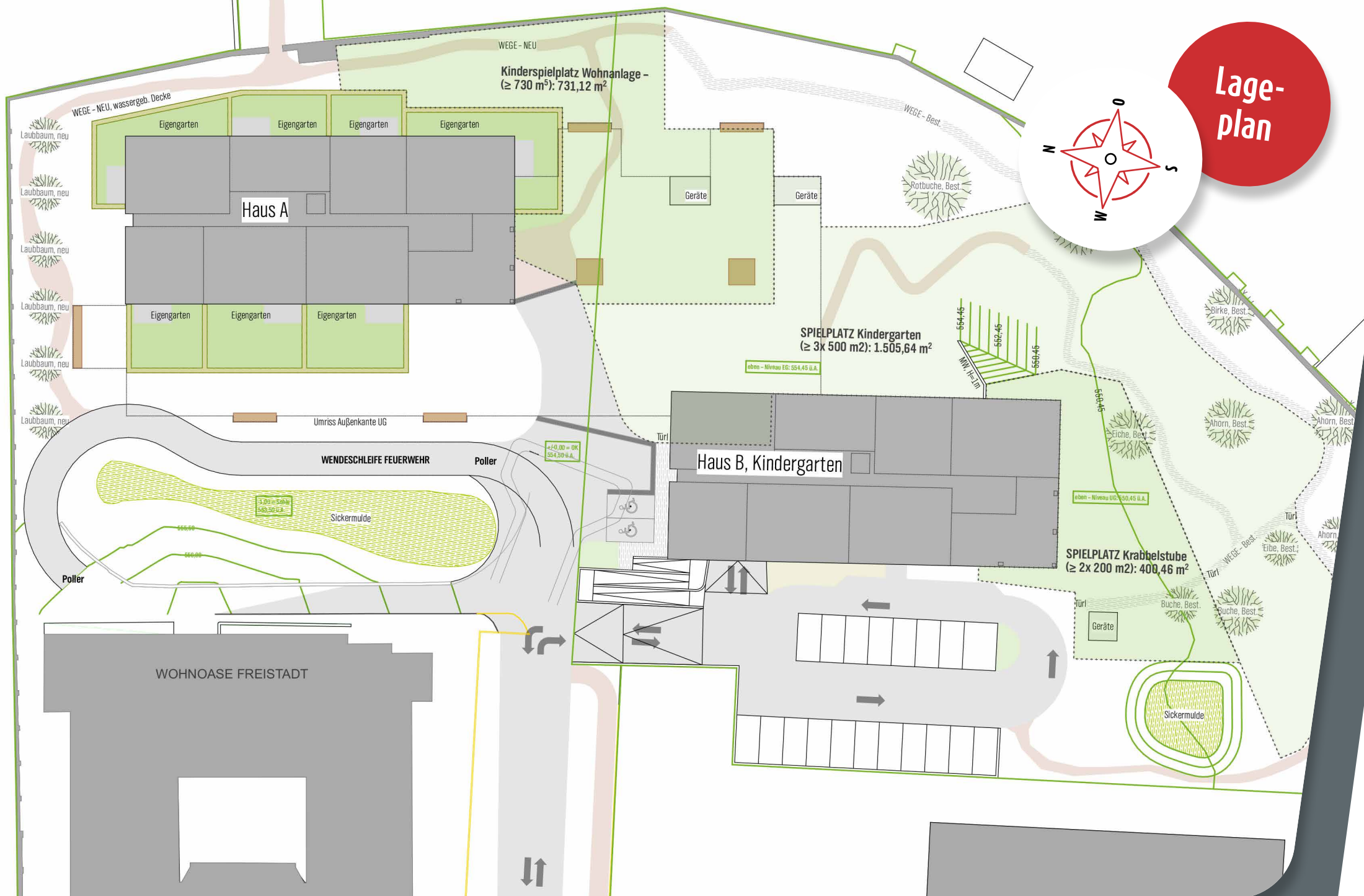
Zemannstraße 29c, 4240 Freistadt

2. und 3. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
16	2. OG	49,07	2	8,00	515,11	3.217,00
17	2. OG	53,94	2	8,00	565,87	3.537,00
18	2. OG	90,88	4	8,00	950,84	5.958,00
19	2. OG	75,51	3	8,00	790,66	4.951,00
20	2. OG	71,83	3	8,00	752,31	4.709,00
21	2. OG	71,09	3	8,00	744,60	4.661,00
22	2. OG	54,36	2	8,00	570,24	3.564,00
23	2. OG	71,84	3	8,00	752,41	4.710,00
24	3. OG	49,07	2	8,00	515,11	3.217,00
25	3. OG	53,94	2	8,00	565,87	3.537,00
26	3. OG	90,88	4	8,00	950,84	5.958,00
27	3. OG	75,51	3	8,00	790,66	4.951,00
28	3. OG	71,83	3	8,00	752,31	4.709,00
29	3. OG	71,09	3	8,00	744,60	4.661,00
30	3. OG	54,36	2	8,00	570,24	3.564,00
31	3. OG	71,84	3	8,00	752,41	4.710,00

**Erläuterungen:** Flächenangaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die **Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 92,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,9 %, Stand 3. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB<sub>Ref,SK</sub> 33, f<sub>GEE,SK</sub> 0,67





Beispiel-Grundriss:  
Zwei-Zimmer-Wohnung

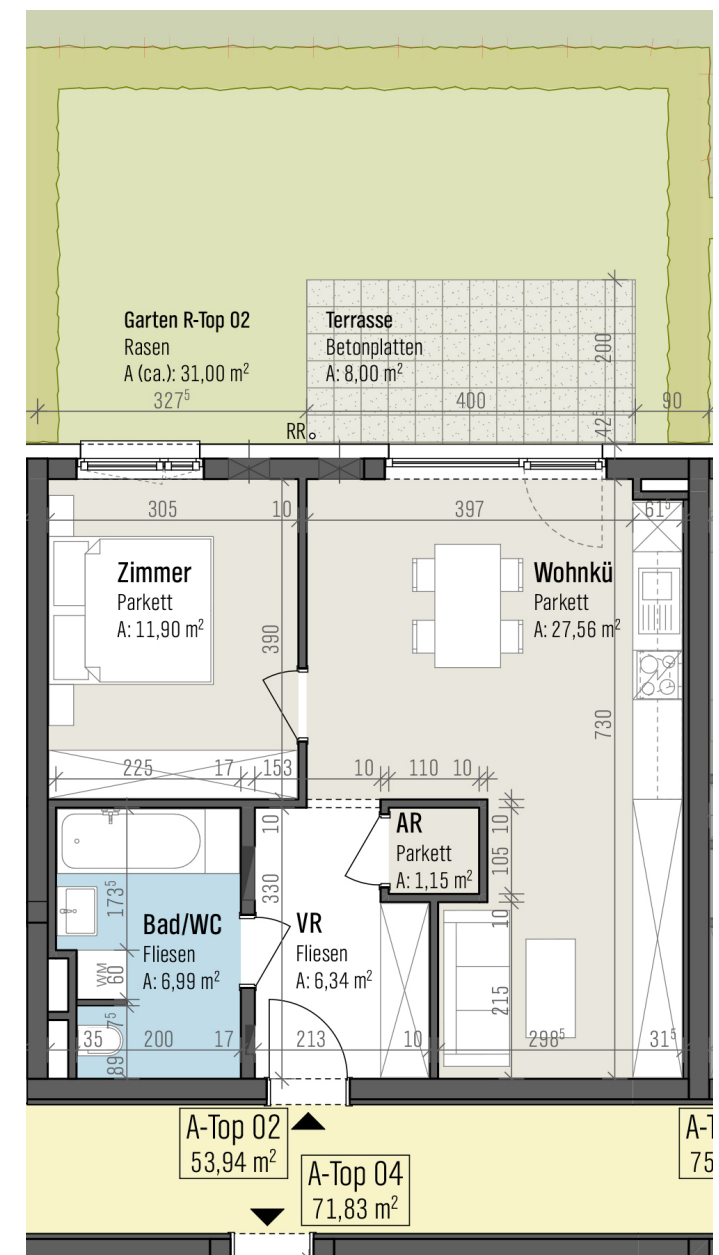
**Typ 1**

Top 2 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	53,94
Terrasse in m <sup>2</sup>	8,00
Garten in m <sup>2</sup>	31,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	3,37



Übersicht



In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Beispiel-Grundriss:  
Drei-Zimmer-Wohnung

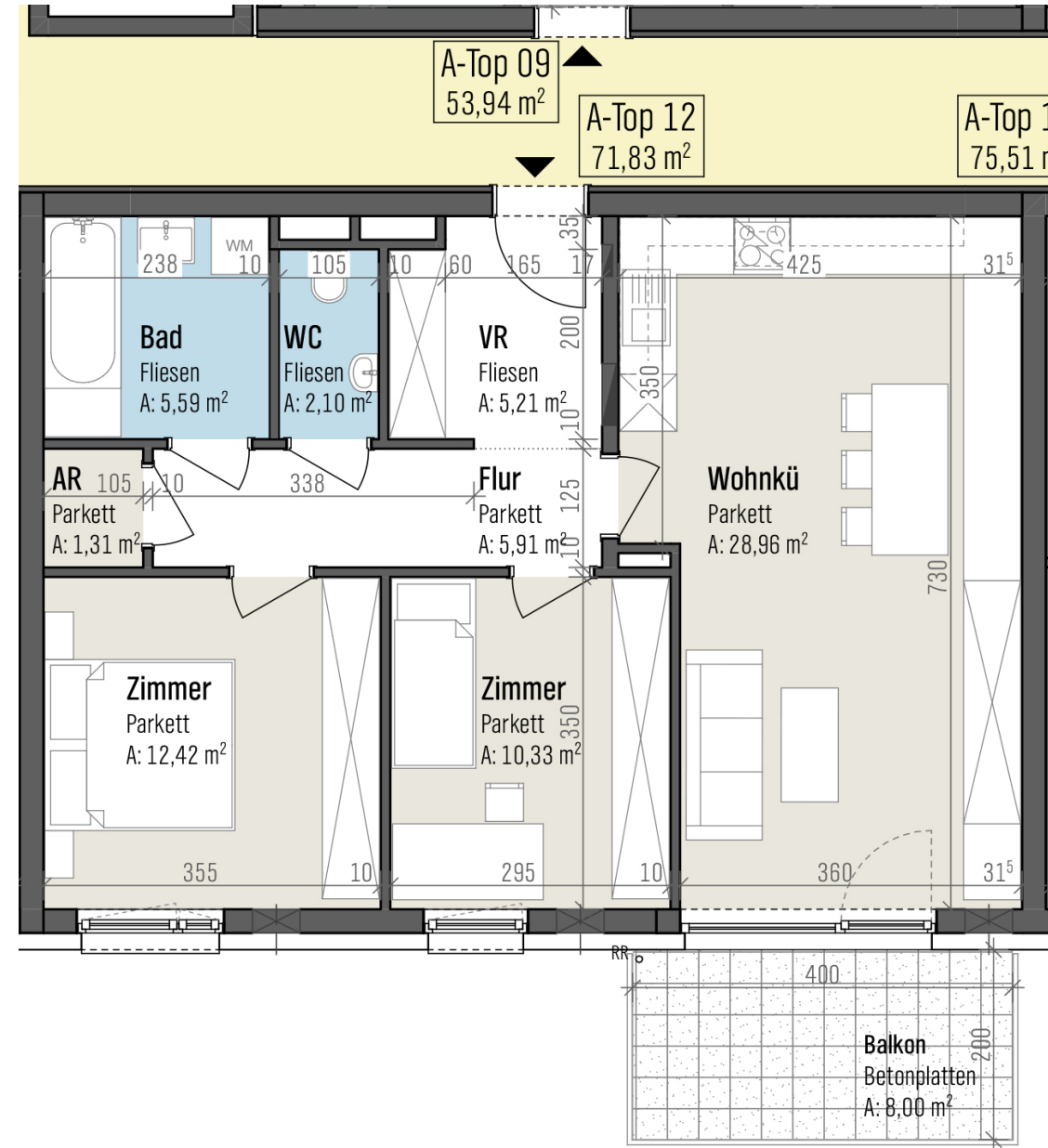
**Typ 2**

Top 12 im 1. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	71,83
Balkon in m <sup>2</sup>	8,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	4,34



Übersicht



Beispiel-Grundriss:  
Drei-Zimmer-Wohnung

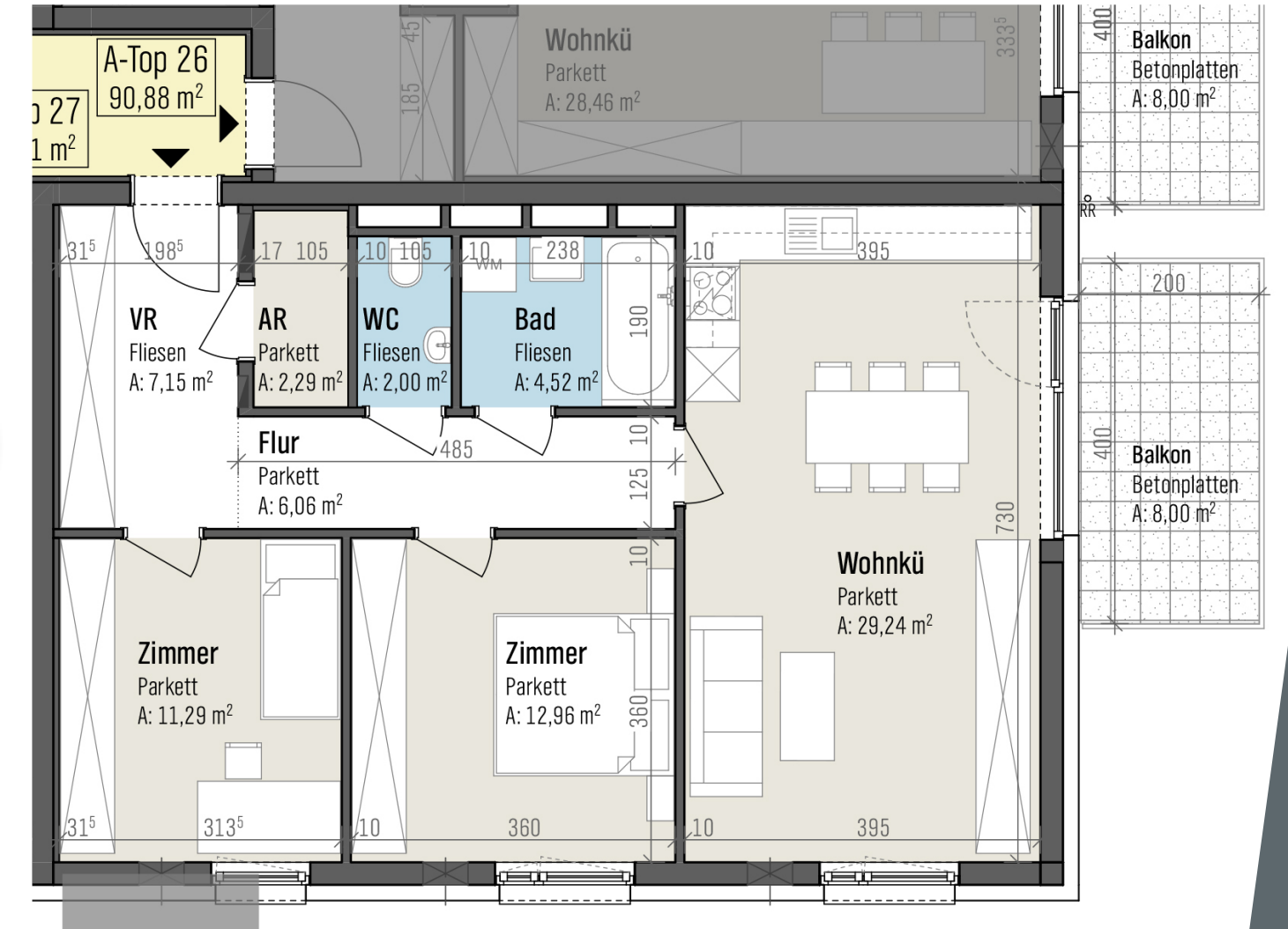
**Typ 3**

Top 27 im 3. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	75,51
Balkon in m <sup>2</sup>	8,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	4,21



Übersicht





# Massiv gebaut und top ausgestattet



## Decken und Wände

Flachdachkonstruktion.

Massivdecken aus Stahlbeton.

Außenwände aus 25 cm starkem Hochlochziegel mit zusätzlicher Außendämmung.

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Stahlbeton mit Schallschutz-Vorsatzschale.

Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel (10 cm).

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich. Geglätteter Kalkgipsputz an den Wänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

## Garten und Balkon

Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Maxplatte.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Frisch gepflanzter Liguster dient als Sichtschutz.

Zur Absturzsicherung werden nach Notwendigkeit auf Grünflächen Doppelstabmattenzäune errichtet.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer, Schukosteckdose und frostsicherer Kaltwasseranschluss.

Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

## Böden

**Küche, Flur, Abstellraum, Wohn- und Schlafzimmer**  
Parkettboden

**Bad, WC und Vorraum**  
Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

**Terrasse und Balkon**  
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm

**Stiegenhaus und Laubengang**  
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm



## Türen

Hauseingangstür mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder.

Wohnungseingangstür mit Türschloss, Türspion und aufbruchsicherem Zylinder. Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Weiß beschichtete Innenvollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

## Fenster

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoff-Konstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

## Sonnenschutz

Bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes (Raffstore).

## Elektro

Stromversorgung: Netz OÖ GmbH

Gegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel im Hauseingangsbereich für eine sichere Kommunikation. Weitere Klingel vor der Wohnungseingangstür.

Energiesparmaßnahmen: Keller und Stiegenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Sicherungsautomat in Subverteiler im Vorraum. Stromzähler in Verteilerschränken im Kellerbereich (E-Technikraum).

Anschlussdose für fünfpoligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer, weiters Leerrohr für TV-Anschluss im Schlaf- und Kinderzimmer. Telefon-Leerrohr und Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum.



# Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

## Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärmenetz Freistadt  
Abrechnung des Heizwärmebedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

## Fußbodenheizung

Das Raumthermostat im Wohnzimmer dient zur Temperaturregelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Fußbodenheizungsverteiler manuell eingestellt.

## Wohnraumlüftungsanlage

Jede Wohnung ist mit Einzelraumlüftungsgeräten ausgestattet, die für gute Raumluft sorgen und durch Wärmerückgewinnung Energie sparen.

## Sanitär

Wasserversorgung: Wasserversorgung Freistadt  
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasserbedarfes mittels elektronischem Wärmemengenzähler in der Wohnung (Wohnungsstation).

## Küche

- ✓ Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie Abflussrohr für Spüle
- ✓ Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler vorbereitet

## WC in Weiß

- ✓ Tiefspülchale, WC-Sitz/-Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
- ✓ Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser), wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über Schalenabsaugung und WC-Abluftventilator

## Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 60 x 48 cm), verchromte Einhand-Einlochbatterie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Einbaubadewanne (Maße ca. 170 x 75 cm) aus emailliertem Stahlblech, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Einhandwannenbatterie und Handbrausegarnitur
- ✓ Waschmaschinenanschluss

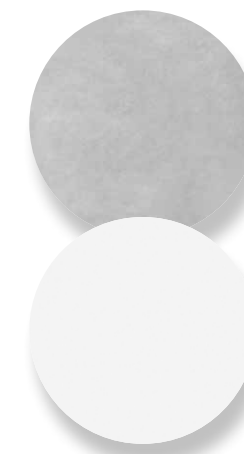
## Bad und WC

### Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm.

### Wandfliesen

Weißer Keramikfliesen mit weißer Verfugung, Maße ca. 40 x 20 cm. Verfliesung im Bad bis ca. 2 m und im WC bis ca. 1,20 m Höhe.



## Sonstige Ausstattung

### Bewegung und Erholung

Kinderspielfläche mit Spielgeräten.

### Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen und absorbieren CO<sub>2</sub>. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.



### Abfallentsorgung

Ein Müllraum befindet sich neben der Tiefgarageneinfahrt.

### Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.  
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

## Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch). Besucherparkplätze im Freien.

## Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, Briefkasten und den Tiefgaragen-Schlüsselschalter.

## Lift

Personenaufzug in jedem Stiegenhaus.





Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

## Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der NEUE HEIMAT OÖ (gem. OÖ Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf geförderte Wohnungen haben förderbare Personen. Ob Sie dazu zählen, erfahren Sie unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at).

### Volljährigkeit

### Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

### Einkommengrenzen

Jahresbruttoeinkommen abzügl. Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

✓ bei einer Person	50.000 Euro
✓ bei zwei Personen	85.000 Euro
✓ für jede weitere Person ohne Einkommen	7.500 Euro

### Wohnrechte

Binnen sechs Monaten ab Bezug der geförderten Wohnung sind die Wohnrechte an der bisherigen Wohnung aufzugeben.

### Information

Oö Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 / 77 20 - 14, E-Mail: [post@ooe.gv.at](mailto:post@ooe.gv.at), [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

## Spezielle Wünsche

1. Richten Sie Wünsche mit einer Beschreibung und Planskizzen an die NEUE HEIMAT OÖ.
2. Bei positiver Beurteilung ist ein Kostenvoranschlag von den Firmen einzuholen, die wir Ihnen bekannt geben.
3. Beauftragung und Verrechnung mit den ausführenden Firmen erfolgen durch Sie (Empfehlung: in schriftlicher Form).

Sonderwünsche fallen nicht in die Instandhaltungspflicht bzw. Haftung der NEUE HEIMAT OÖ. Falls kein Mietvertrag zustande kommt oder die Wohnung später gekündigt wird, sind auf Verlangen der NEUE HEIMAT OÖ bereits durchgeführte Sonderwünsche auf Kosten des Mieters wieder in den ursprünglichen, plangerechten Zustand zu bringen. Bei Rückstellung der Wohnung werden von unserer Gesellschaft Aufwendungen nur in jenem Umfang ersetzt werden können, wie dies in § 20 Abs. 5 WGG festgelegt ist.

### Haustiere

Prinzipiell ist eine Tierhaltung auch bei Miete möglich, wenn sie keine Beeinträchtigungen nach sich zieht. Tiere sind artgerecht (nach tierschutzgesetzlichen Vorgaben) zu halten. In manchen Fällen können wir – etwa abhängig von Rasse oder Größe (z.B. Hunde mit Schulterhöhe über 60 cm) und im Interesse aller Bewohner – einer Tierhaltung nicht zustimmen. Vor Beginn der Tierhaltung bzw. Start des Mietvertrags ist unsere Zustimmung notwendig: [neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads](http://neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Hinweise

### Miet- und Preisangaben

Angeführte Kosten gelten vorbehaltlich von Zinssatzänderungen und der Endabrechnung mit dem Amt der Oö Landesregierung. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

### Grundriss

In den Plänen handelt es sich um Rohbaumaße. Es wird empfohlen, Naturmaß zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen.

### Ausstattung

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann sich aufgrund von technischen und wirtschaftlichen Faktoren jederzeit ändern. Alle Angaben vorbehaltlich Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer.

### Bilder und Fotos

Einrichtungsgegenstände und Möbel sind als symbolische Darstellungen zu verstehen und nicht inbegriffen. Die Fotos zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Renderings sind ebenso reine Symbolbilder.

### Impressum

Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnerstraße 9  
 Grafik: DESIGN-BURNER e.U., [www.design-burner.at](http://www.design-burner.at)  
 Text: Wortwerkstatt, [www.diewortwerkstatt.at](http://www.diewortwerkstatt.at)  
 Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf  
 Bild: Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps





wohnen & wohlfühlen



## Ihre Ansprechpartnerin

**Celina Hattenberger**

☎ 0732 / 65 33 01 - 56

✉ [c.hattenberger@neue-heimat-ooe.at](mailto:c.hattenberger@neue-heimat-ooe.at)

NEUE HEIMAT Oberösterreich  
Gemeinnützige Wohnungs-  
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](https://www.facebook.com/Neue.Heimat.Oberoesterreich)

📷 [neueheimat\\_vermietung\\_verkauf](https://www.instagram.com/neueheimat_vermietung_verkauf)

[www.neue-heimat-ooe.at](http://www.neue-heimat-ooe.at)

