



bezugsfertig
im 3. Quartal
2024

**NH NEUE
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

Smarte Mietwohnungen mit Loggien

Woissauerstraße 2 und Vogelfängerweg 18
Stadtteil Neue Heimat in Linz



Zuhause ist da, wo man sich wohlfühlt

Häuser und Wohnungen sind Rückzugsorte, wo wir uns geborgen fühlen und es miteinander gut haben: im gemeinsamen Familienleben, beim Feiern mit Freunden oder beim Tratsch mit dem Lieblingsnachbarn. Garten oder Balkon sind wichtige Bereiche unseres Zuhauses, wo wir uns oft am liebsten aufhalten und Zeit und Raum vergessen können. Wohnen beeinflusst unser ganzes Leben.

Die NEUE HEIMAT Oberösterreich gestaltet Räume. Wir setzen Ressourcen bewusst ein. Wir minimieren den Energieverbrauch. Wir bewahren die Umwelt. Was einst als nebensächlich galt, ist zum Grundgedanken unseres Alltags geworden: Nachhaltigkeit. Für uns bedeutet das, ein gesundes Wohnerlebnis zu schaffen und zum Wohl der Menschen zu handeln.

Wie Sie bei uns wohnen, entspannen und Homeoffice „machen“ können – bei Schönwetter im Garten oder auf dem Balkon mit Blick ins Grüne – erfahren Sie hier. Details erhalten Sie von unserem engagierten Beraterteam.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

Großartige Lage

Nur sechs Kilometer südlich der Linzer Innenstadt errichtet die Neue Heimat im gleichnamigen Stadtteil smarte Balkonwohnungen zum Erstbezug mit eigener Tiefgarage für bequemes Parken. Zukünftige Bewohner erwartet ein tolles Domizil mit begrüntem Innenhof, für viel Lebensfreude in der Stadt.

Der Wohnbezirk verfügt nicht nur über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit guter Anbindung an die Innenstadt über die Autobahn A7 oder mit dem Bus. Städter treffen hier auch auf ein einmaliges Naherholungsgebiet: den Wasserwald. Die grünen Wiesen und Wälder des bei der Linzer Bevölkerung beliebten Parks laden Groß und Klein zur Entspannung ein, etwa bei einem alljährlich veranstalteten Picknick. Sportliche Anrainer tummeln sich an der frischen Luft auf den Outdoor-Trainingsparcours oder entlang der 2,1-Kilometer-Laufstrecke. Vor Ort gibt es mehrere Schulen. Zum Schwimmen und Spielen ist es nicht weit ins Kinderfreibad Negrelliweg, in die Erlebnis-oase Schörgenhub, zu den hübschen Laskahof- und Haidgatternparks und natürlich in die Au. Shops und Cafés unter einem Dach bietet das kompakte Infra Center. Wer sich eine neue Heimat mit Vorteilen eines lebendigen Stadtlebens wünscht, ist hier richtig.

Als Wohnprofi ist die Neue Heimat OÖ in diesem Teil von Linz seit vielen Jahre stark präsent. Das Stadtgebiet erhielt seinen Namen im Zuge der Errichtung gemeinnütziger Wohnhäuser zum Wohl der Bevölkerung.



Auf einen Blick

Öffis	
Bus Stop Wegscheid	1,2 km
Bus Stop Kaplitzstraße	1,4 km
Bahnhof St. Martin/Traun	3,7 km

Einkaufen	
Billa	400 m
Hofer	650 m
Interspar	1,1 km
Infra Center	1,0 km
Bäckerei	100 m

Sport & Freizeit	
Wasserwald	2,9 km
ASKÖ Fußballverein	900 m
Café	260 m
Restaurant	500 m

Kinder & Jugend	
Freibad Negrelliweg	300 m
Laskahofpark	350 m
Haidgatternpark	100 m
Billardtempel	1,0 km

Ihr neues Zuhause

Jede der gut angelegten, hellen Wohnungen hat eine Loggia mit Blick in den ruhigen begrünten Innenhof mit schattenspendenden Bäumen und Sträuchern für einen wohnungsnahen Erholungsraum. Zwei Kinderspielplätze laden zu Spaß und kleinen Abenteuern ein.

Die Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnküche und Schlafzimmer und einer Fläche zwischen 51 bis 56 m², eignen sich perfekt für Singles oder junge Paare. Die größeren Wohnungen – zwischen 76 und 78 m² – verfügen zusätzlich über ein (Kinder-)Zimmer und sind damit für Kleinfamilien oder WGs optimal. Für viel Behaglichkeit sorgt eine Fußbodenheizung in Kombination mit einem Parkettboden. Weiterer Pluspunkt: die sehr gute Energiebilanz dank Massivbau und die Wärmedämmung bei Fenstern, Eingangstüren und Wänden zwischen den Wohnungen.

Die hauseigene Tiefgarage ermöglicht nicht nur Parken rund um die Uhr. E-Autos können mittels intelligentem Lastmanagement Strom tanken. Bei Bedarf lassen Bewohner eine Ladestation am Stellplatz installieren.

Anmeldung für eine der 26 Erstbezugwohnungen: www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau.

Vorzüge

- ✓ Top Wohnung mit begrüntem Innenhof
- ✓ Loggia
- ✓ Kinderspielplätze
- ✓ Tiefgaragenfixplatz für jede Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation
- ✓ Fußbodenheizung mit Parkett
- ✓ Massivbau mit Optimalenergiestandard
- ✓ Wohnbauförderung

bezugsfertig
voraussichtlich
3. Quartal 2024

Baubeginn
bereits erfolgt





Miete: Top 1 bis 11

Vogelfängerweg 18, 4030 Linz

Haus 1

Top	Lage	Wohnnutzfläche inkl. Loggia	Zimmer	Loggia	vorauss. Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	56,12	2	6,87	529,93	3.480,00
02	EG	55,94	2	6,05	528,23	3.470,00
03	EG	78,24	3	7,44	738,80	4.853,00
04	1. OG	56,12	2	6,87	529,93	3.481,00
05	1. OG	78,24	3	7,44	738,80	4.853,00
06	1. OG	78,49	3	7,44	741,16	4.868,00
07	1. OG	55,94	2	6,05	528,23	3.470,00
08	DG	56,12	2	6,87	529,93	3.481,00
09	DG	78,24	3	7,44	738,80	4.853,00
10	DG	78,49	3	7,44	741,16	4.868,00
11	DG	55,94	2	6,05	528,23	3.470,00

Erläuterungen: Angaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohn- sowie die Loggienfläche. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten**. Dazu kommt ein **vorläufiger Tiefgaragen-Mietzins** von ca. 82,50 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 4. Quartal 2022, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens (variabel): 4,22 % / Stand 4. Quartal 2022.

Heizwärmebedarf HWB_{Ref,SK} 35, f_{GEE,SK} 0,74

Änderungen vorbehalten.

Miete: Top 12 bis 26

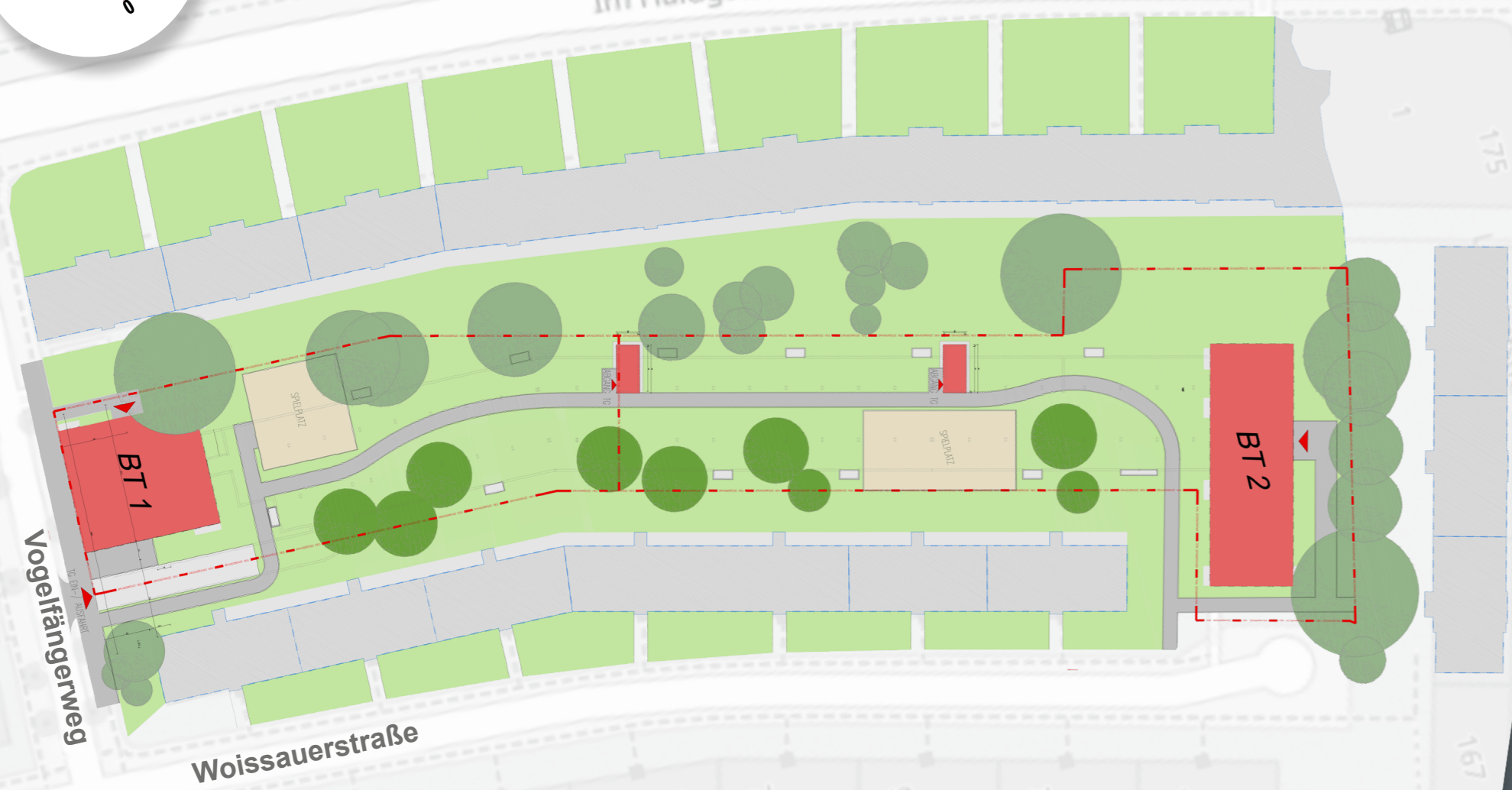
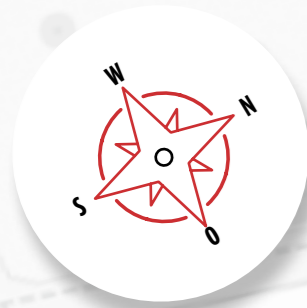
Woissauerstraße 2, 4030 Linz

Haus 2

Top	Lage	Wohnnutzfläche inkl. Loggia	Zimmer	Loggia	vorauss. Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
12	EG	76,83	3	6,20	725,49	4.765,00
13	EG	51,27	2	5,62	484,13	3.180,00
14	EG	56,95	2	5,43	537,77	3.532,00
15	EG	53,77	2	5,34	507,74	3.335,00
16	EG	54,16	2	5,34	511,42	3.359,00
17	1. OG	76,83	3	6,20	725,49	4.765,00
18	1. OG	51,27	2	5,62	484,13	3.180,00
19	1. OG	56,95	2	5,43	537,77	3.532,00
20	1. OG	53,77	2	5,34	507,74	3.335,00
21	1. OG	54,16	2	5,34	511,42	3.359,00
22	DG	76,83	3	6,20	725,49	4.765,00
23	DG	51,27	2	5,62	484,13	3.180,00
24	DG	56,95	2	5,43	537,77	3.532,00
25	DG	53,77	2	5,34	507,74	3.335,00
26	DG	54,16	2	5,34	511,42	3.359,00

Es gelten die Erläuterungen von Seite 9.





Beispiel-Grundriss Haus 1
Zwei-Zimmer-Wohnung

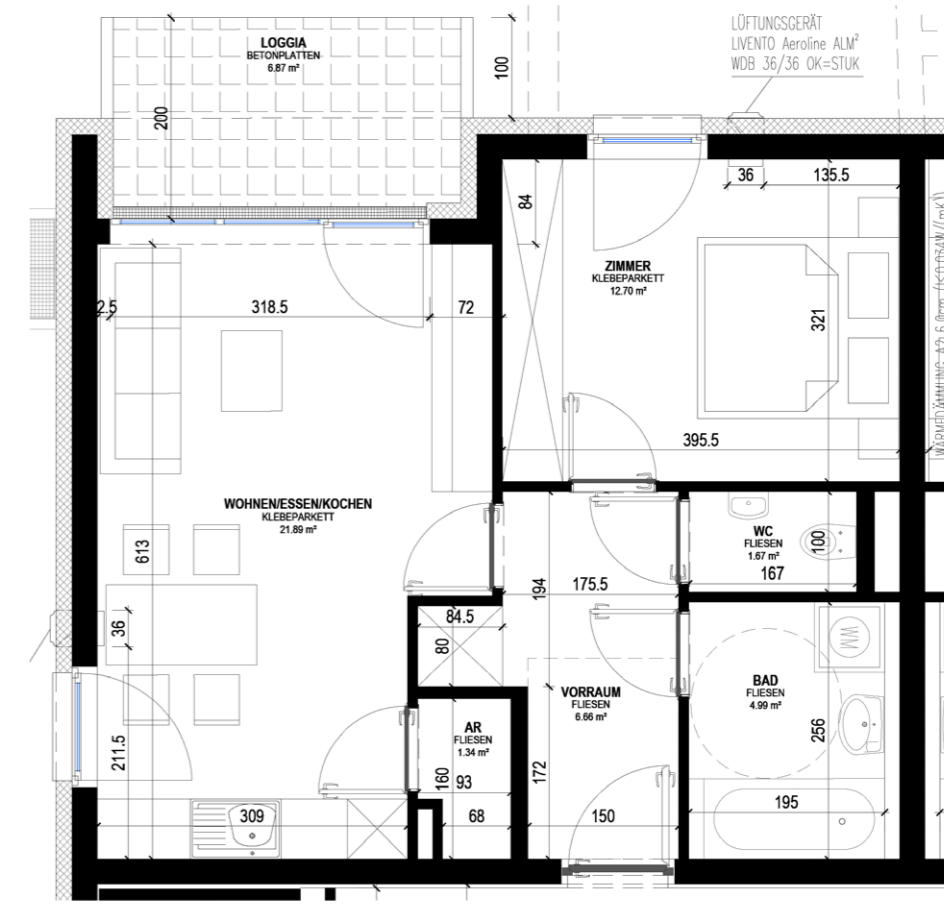
Typ 1

Top 1 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	56,12
Loggia in m ²	6,87
Kellerabteil in m ²	2,80



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 1
Zwei-Zimmer-Wohnung

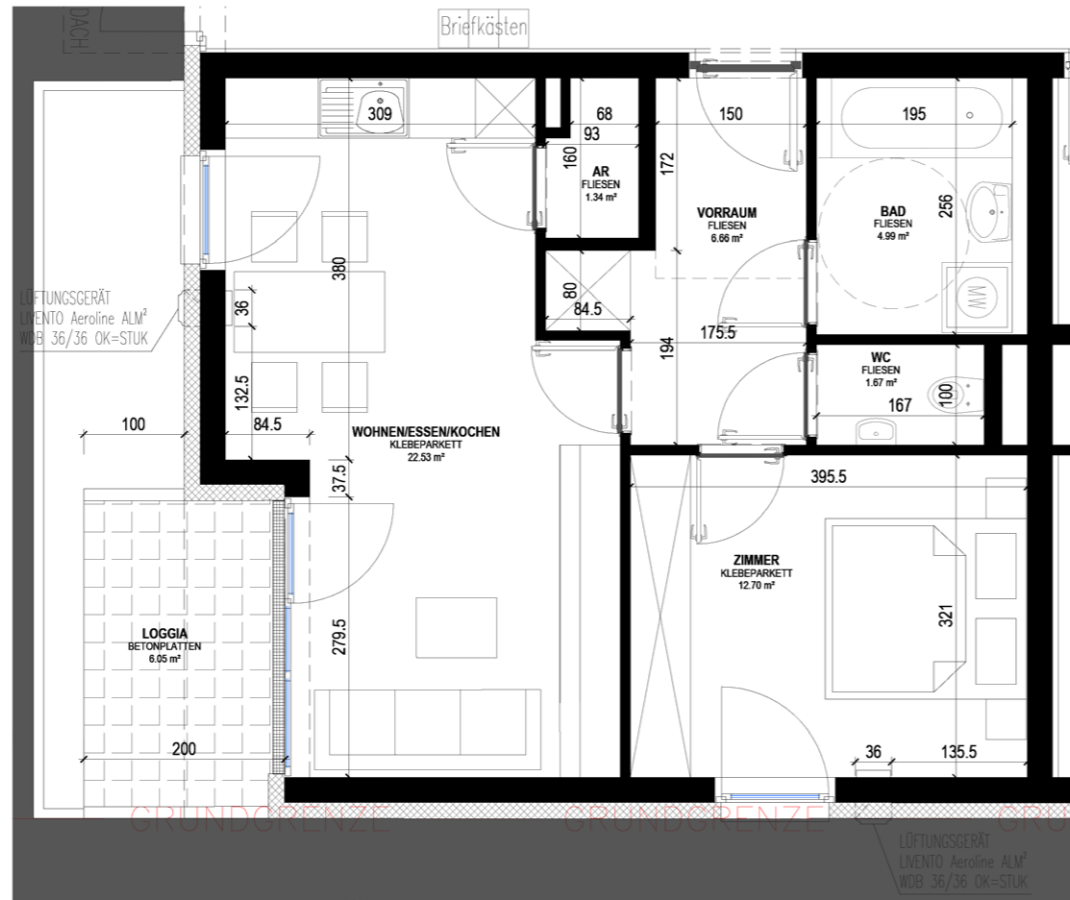
Typ 2

Top 2 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	55,94
Loggia in m ²	6,05
Keller in m ²	2,80



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 1
Drei-Zimmer-Wohnung

Typ 3

Top 3 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	78,24
Loggia in m ²	7,44
Kellerabteil in m ²	2,80



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 2
Zwei-Zimmer-Wohnung

Typ 4

Top 13 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	51,27
Loggia in m ²	5,62
Kellerabteil in m ²	4,77



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 2
Zwei-Zimmer-Wohnung

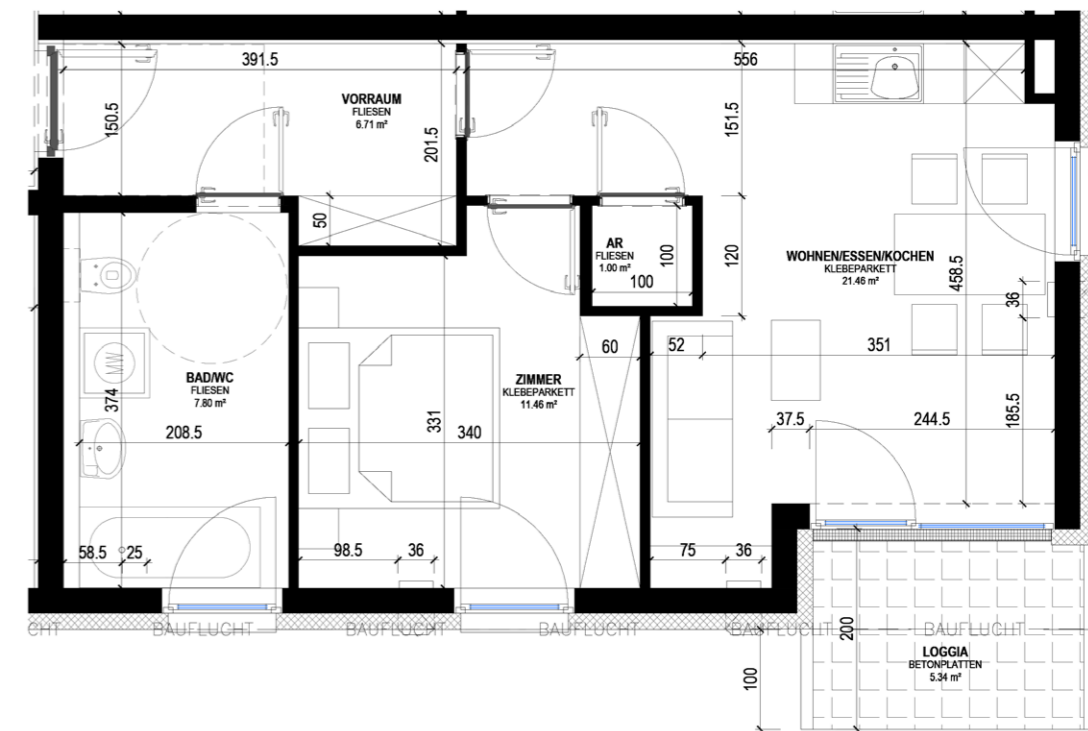
Typ 5

Top 15 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	53,77
Loggia in m ²	5,34
Kellerabteil in m ²	3,83



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 2
Zwei-Zimmer-Wohnung

Typ 6

Top 14 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	56,95
Loggia in m ²	5,43
Kellerabteil in m ²	4,77



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 2
Drei-Zimmer-Wohnung

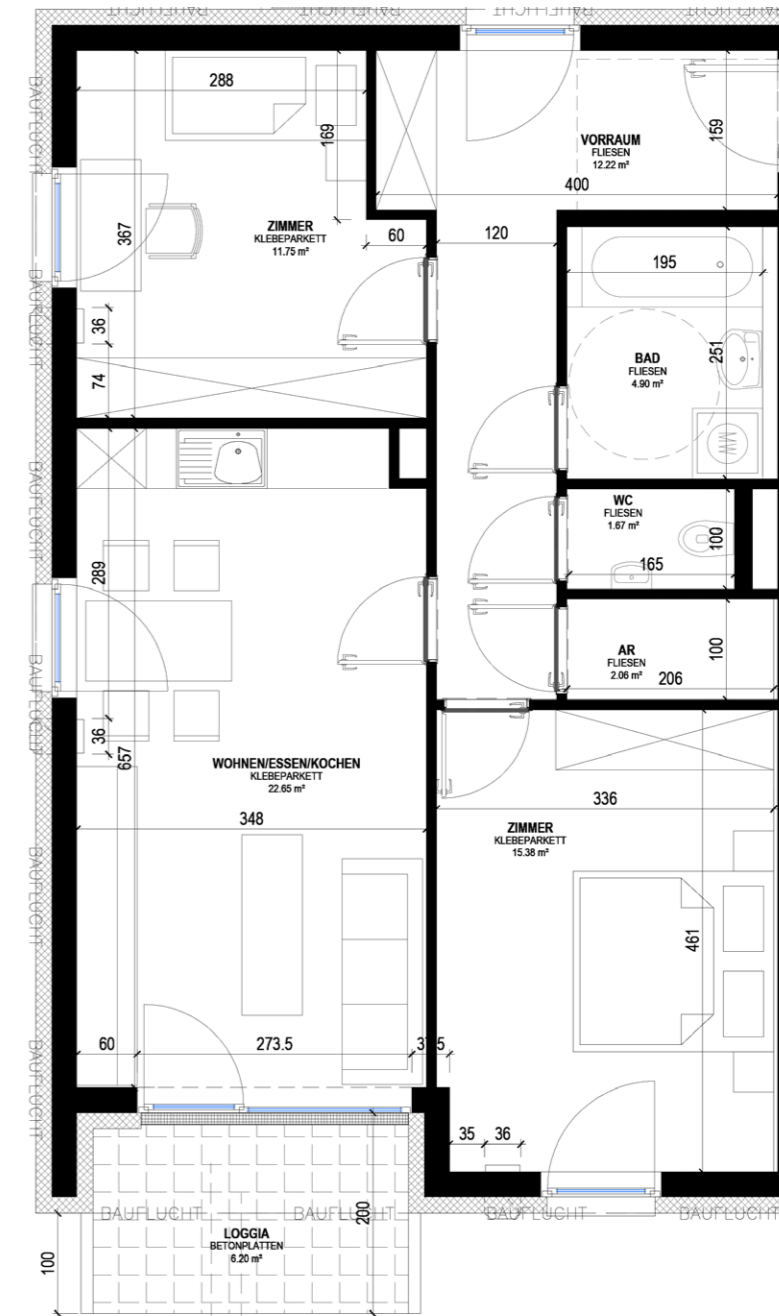
Typ 7

Top 12 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	76,83
Loggia in m ²	6,20
Kellerabteil in m ²	4,77



Übersicht



Massiv gebaut und top ausgestattet



Symbolbilder

Elektro

Stromversorgung: Linz AG

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

Energiesparmaßnahmen: Keller- und Stiegenhausbeleuchtung großteils mit Bewegungsmelder. Außenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

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

Anschlussdose für fünf-poligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche.

Decken und Wände

Massivdecken aus Stahlbeton. Oberste Geschoßdecke sehr gut gedämmt entsprechend dem Energieausweis.

Außenwände aus ca. 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Hochlochziegeln mit zusätzlicher Außendämmung.

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit 3,5 cm Vorsatzschale ausgeführt.

Nichttragende Innenwände aus gebranntem Hochlochziegel (10 cm).

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

Loggia

Ausstattung:

- ✓ stabile, pflegeleichte und langlebige Verbund-sicherheitsglasscheiben mit mattweißer Folie
- ✓ verzinkte Stahlkonstruktion mit Niroabdeckblech
- ✓ Wandauslass für Wandleuchte, Lichtschalter im Wohnzimmer
- ✓ Schukosteckdose für außen geeignet

Türen

Hauseingangstüre mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder. Stoßgriff außen und Türdrücker innen (alubeschichtet).

Weiße, schallhemmende Wohnungseingangstüre mit Türschloss, Türspion und aufbruchsicherem Zylinder. Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Weiß beschichtete Innen-Vollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. WC-Türen mit Beschlägen, 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.

Böden

Wohn-, Schlafzimmer und Küche
Parkettboden

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

Loggia
Betonplatten (Maße ca. 40 x 40 cm) bzw. Feinsteinzeug (Maße ca. 60 x 60 cm)

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



Professionell installiert und isoliert



Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme Linz AG. Abrechnung des Heizwärmebedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

Fußbodenheizung

Ein-Raumthermostat im Wohnzimmer zur Regelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Fußbodenheizungsverteiler manuell eingestellt.

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

Optimalenergiebauweise

Wohngeschoße überwiegend in Ziegel mit Vollwärmeschutz ausgeführt.

Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK}$ 35, $f_{GEE,SK}$ 0,74

Sanitär

Wasserversorgung durch Linz AG. Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Warmwasser kombiniert mit Raumheizung. Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfes mittels elektronischem Wärmemengenzähler in der Wohnung (Wohnungsstation).

In den allgemeinen Räumlichkeiten (z.B. Waschküche) sind zur Warmwasseraufbereitung Unter- bzw. Obertischspeicher vorgesehen.

WC in Weiß

- ✓ Tiefspülchale, WC-Sitz/Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
- ✓ Keramik-Handwaschbecken, wo das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über einen Limodor

Badezimmer in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte Einlochbatterie, verchromter Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Badewanne (Maße ca. 170 x 75 cm) aus emailliertem Stahlblech. Verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Einhandwannenbatterie und Handbrausegarnitur
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über einen Limodor

Küche

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

Bad und WC

Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen, graue Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

Wandfliesen

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

Sonstige Ausstattung

Parken

Fixer Tiefgaragenplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für eine E-Ladestation.

Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, Briefkasten, Tiefgarage (Schlüsselschalter).

Stauraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung, Abstellraum für Kinderwagen (UG), Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage und im Freien.

Waschküche und Trockenraum

Lift



Spielen und erholen

Zwei Kinderspielplätze mit Spielgeräten im begrünten Innenhof.

Gründach

Pflanzen isolieren gegen Hitze sowie Kälte und helfen, die Temperatur in der Umgebung auszugleichen.

Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen den Innenhof und absorbieren CO₂. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.





Spezielle Wünsche

Richten Sie Sonderwünsche schriftlich mit einer genauen Beschreibung an die NEUE HEIMAT OÖ. Wünsche, die Leistungs-, Funktions- oder Wertminderung der Wohnung zur Folge hätten, können wir nicht berücksichtigen.

Sonderwünsche und ausführende Firmen müssen vorab von der NEUE HEIMAT OÖ positiv beurteilt werden. Danach können Sonderwünsche beauftragt werden und die Verrechnung kann erfolgen.

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.

Geförderte Wohnung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der NEUE HEIMAT OÖ (gem. Oö Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben förderbare Personen. Ob Sie dazu zählen, erfahren Sie unter www.gefoerderte-wohnungen.at/oberoesterreich/

Weitere Voraussetzungen umfassen u. a.:

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis
Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommensgrenzen
Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

✓ bei einer Person	39.000 Euro
✓ für jede weitere Person ohne Einkommen	6.000 Euro
✓ bei zwei Personen	65.000 Euro

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

Information & Ansuchen
Oö Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 77 20 - 14, E-Mail: post@ooe.gv.at, www.land-oberoesterreich.gv.at

Wohnbeihilfe
Eine weitere Förderungsmöglichkeit ist die oberösterreichische Wohnbeihilfe:
Auf www.land-oberoesterreich.gv.at „Formular SGD-Wo/E-2: Ansuchen um Wohnbeihilfe“ online ausfüllen.

Hinweis: Die NEUE HEIMAT OÖ kann keine Garantie für die Genehmigung einer Wohnbeihilfe durch das Amt der Oö Landesregierung übernehmen.

Symbolbild



wohnen & wohlfühlen



Ihr Ansprechpartner

Christoph Feilmair

☎ 0732 / 65 33 01 - 739

✉ c.feilmair@neue-heimat-ooe.at

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs-
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 Neue.Heimat.Oberoesterreich

📷 neueheimat_vermietung_verkauf

www.neue-heimat-ooe.at

