

Waldstraße, 4060 Leonding

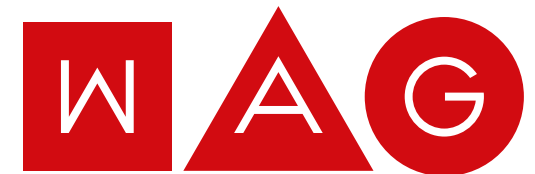
Baubeginn:  
**bereits erfolgt**

Übergabe:  
**Mai 2026**



# Wohnen in der Waldstraße

Dein Zuhause zwischen City und Natur



Endlich zuhause.



## Das Wichtigste auf einen Blick

- ▲ Wohnflächen von 54,65 m<sup>2</sup> bis 94,58 m<sup>2</sup>
- ▲ Großzügige Terrassen, Balkone und Loggien
- ▲ 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- ▲ 6 Wohnungen mit Eigengärten
- ▲ Bodentiefe Fenster
- ▲ Kellerabteile, Gemeinschaftsräume
- ▲ Tiefgarage mit 26 Stellplätzen
- ▲ Zusätzlich 26 Außenstellplätze
- ▲  $\text{HWB}_{\text{Ref,SK}} = 35,1; f_{\text{GEE,SK}} = 0,74$

## Wohnen in der Waldstraße

Inmitten einer ruhigen, naturnahen Umgebung in Leonding realisiert die WAG 26 geförderte Mietwohnungen. Die hellen, barrierefrei erreichbaren Zwei- bis Vierraum-Wohnungen mit einer Größe von 54,65 m<sup>2</sup> bis 94,58 m<sup>2</sup> verfügen über Eigengärten mit Terrassen, Balkone bzw. Loggien. Neben den wohnungsbezogenen Freiflächen stehen Gemeinschaftsräume sowie gemeinschaftliche Grünflächen zur Verfügung.

Die durchdachte Architektur des Gebäudes mit süd- und westseitiger Ausrichtung sorgt für Wohnungen zum Wohlfühlen. Dank moderner Bauweise, energieeffizienter Ausstattung und ansprechendem Design entsteht ein Wohnbau, der Lebensqualität und Alltagstauglichkeit perfekt vereint.



# Das Umfeld

Die hellen Wohnungen in der Waldstraße vereinen ruhiges Wohnen im Grünen mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Wohnsiedlungen, durchzogen von weitläufigen Grünflächen und Waldstücken, die zu Spaziergängen, Sport und Entspannung einladen. Direkt angrenzend an das neue Wohngebäude befinden sich idyllische Waldareale sowie gepflegte Spielplätze – ein echtes Paradies für Familien und Naturliebhaber:innen.

Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten: In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Sportstätten, darunter der ASKÖ Sportplatz, sowie auch Fitnessstudios oder eine Mini-golf-Anlage. Familien profitieren zusätzlich von der hervorragenden Kinderbetreuung: Kindergarten, Krabbelstube sowie

Schule befinden sich in fußläufiger Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés sowie Apotheken und Ärzte befinden sich im direkten Wohnumfeld. Optimal ist zudem auch die Verkehrsanbindung: Die nahegelegene Straßenbahnlinie bringt Sie rasch und bequem direkt ins Zentrum von Linz, ebenso wie mehrere Busverbindungen, die den Stadtteil bestens erschließen.

Das Einkaufszentrum „PlusCity“ oder die großen Fachmärkte am Harter Plateau sind ebenfalls öffentlich gut zu erreichen. Die Anschlüsse auf die Autobahn nach Wien oder Salzburg (A1 und A7) sind in wenigen Minuten erreichbar.









## Die Ausstattung

Die WAG legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativer Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur bei der Verwendung hochwertiger Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden wider, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Bei den schlüsselfertigen Mietwohnungen wurde an die Bedürfnisse aller Bewohner:innen gedacht: Vom Kinderwagenabstellplatz über großzügige Kellerabteile bis hin zu Stellplätzen sowohl in der Tiefgarage als im Außenbereich.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der funktionalen und zugleich ästhetischen Gestaltung der Grundrisse: Offen konzipierte Wohn-Ess-Bereiche, großzügige Fensterflächen und eine süd- bzw. westseitige Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Räume mit angenehmem Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Alle Wohnungen sind dank Lift barrierefrei erschlossen.

# Preisübersicht Mietwohnungen

| Top     | Wohnfläche | Räume | Balkon/<br>Loggia/<br>Terrasse | Garten   | Brutto-Miete<br>Wohnung mtl.*<br>(kalt, exkl. HZ, WW) | Baukostenbeitrag<br>Mietwohnung** | Brutto-Miete<br>Tiefgarage (mtl.)*** | Baukostenbeitrag<br>TG |
|---------|------------|-------|--------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| G00-T01 | 69,24 m²   | 3     | 8 m²                           | 49,92 m² | € 926,24                                              | € 3.156,40                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G00-T02 | 70,37 m²   | 3     | 8 m²                           | 62,92 m² | € 953,99                                              | € 3.207,91                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G00-T03 | 72,80 m²   | 3     | 6,73 m²                        | 78,26 m² | € 992,20                                              | € 3.318,69                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G00-T04 | 78,62 m²   | 3     | 7,99 m²                        | 51,28 m² | € 1.066,23                                            | € 3.790,96                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G00-T05 | 54,65 m²   | 2     | 7,39 m²                        | 55,86 m² | € 799,46                                              | € 2.828,18                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G00-T06 | 77,27 m²   | 3     | 7,45 m²                        | 41,5 m²  | € 1.053,47                                            | € 3.862,08                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T07 | 94,58 m²   | 4     | 7,5 m²                         | -        | € 1.192,07                                            | € 4.482,51                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T08 | 77,07 m²   | 3     | 7,36 m²                        | -        | € 1.004,38                                            | € 3.848,86                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T09 | 54,66 m²   | 2     | 7,35 m²                        | -        | € 737,65                                              | € 2.826,81                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T10 | 59,07 m²   | 2     | 7,75 m²                        | -        | € 774,88                                              | € 2.892,45                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T11 | 55,57 m²   | 2     | 7,09 m²                        | -        | € 703,31                                              | € 2.533,23                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T12 | 68,69 m²   | 3     | 7,09 m²                        | -        | € 859,37                                              | € 3.131,33                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G01-T13 | 69,99 m²   | 3     | 7,09 m²                        | -        | € 874,84                                              | € 3.190,59                        | € 115,00                             | € 460,00               |

\* Voraussichtliche monatliche Brutto-Miete inklusive Betriebskosten (exklusive Strom, Warmwasser und Heizung)

\*\* Der Baukostenbeitrag (dieser schreibt sich pro Jahr um 1 % ab) ist einmalig zu entrichten und wird den ehemaligen Mietern binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung aliquot zurück erstattet.

\*\*\* Zusätzlich zum Tiefgaragen-Stellplatz ist verpflichtend ein Stellplatz im Freien um mtl. € 40,- anzumieten.

| Top     | Wohnfläche | Räume | Balkon/<br>Loggia/<br>Terrasse | Garten | Brutto-Miete<br>Wohnung mtl.*<br>(kalt, exkl. HZ, WW) | Baukostenbeitrag<br>Mietwohnung** | Brutto-Miete<br>Tiefgarage (mtl.)*** | Baukostenbeitrag<br>TG |
|---------|------------|-------|--------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| G01-T14 | 72,59 m²   | 3     | 7,09 m²                        | -      | € 905,77                                              | € 3.309,11                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T15 | 94,58 m²   | 4     | 7,5 m²                         | -      | € 1.192,07                                            | € 4.482,51                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T16 | 77,07 m²   | 3     | 7,36 m²                        | -      | € 1.004,38                                            | € 3.848,86                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T17 | 54,66 m²   | 2     | 7,34 m²                        | -      | € 737,54                                              | € 2.826,35                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T18 | 59,07 m²   | 2     | 7,76 m²                        | -      | € 774,17                                              | € 2.886,53                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T19 | 55,62 m²   | 2     | 7,09 m²                        | -      | € 703,90                                              | € 2.535,51                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T20 | 68,70 m²   | 3     | 7,09 m²                        | -      | € 859,49                                              | € 3.131,78                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T21 | 69,97 m²   | 3     | 7,09 m²                        | -      | € 874,60                                              | € 3.189,68                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G02-T22 | 72,59 m²   | 3     | 7,09 m²                        | -      | € 905,77                                              | € 3.309,11                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G03-T23 | 94,58 m²   | 4     | 7,5 m²                         | -      | € 1.192,07                                            | € 4.482,51                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G03-T24 | 77,07 m²   | 3     | 7,36 m²                        | -      | € 1.004,38                                            | € 3.848,86                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G03-T25 | 54,66 m²   | 2     | 7,35 m²                        | -      | € 737,65                                              | € 2.826,81                        | € 115,00                             | € 460,00               |
| G03-T26 | 79,38 m²   | 3     | 7,75 m²                        | -      | € 1.015,70                                            | € 3.812,39                        | € 115,00                             | € 460,00               |

\* Voraussichtliche monatliche Brutto-Miete inklusive Betriebskosten (exklusive Strom, Warmwasser und Heizung).

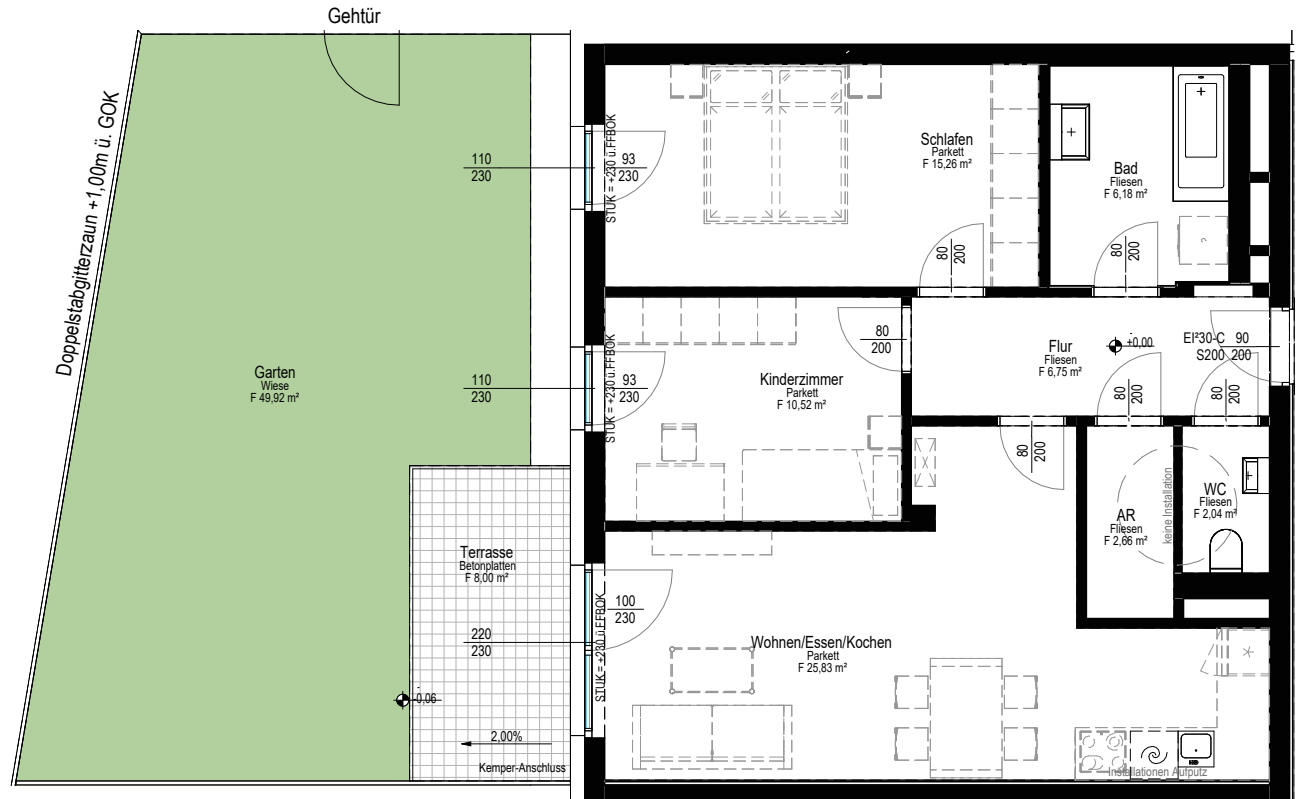
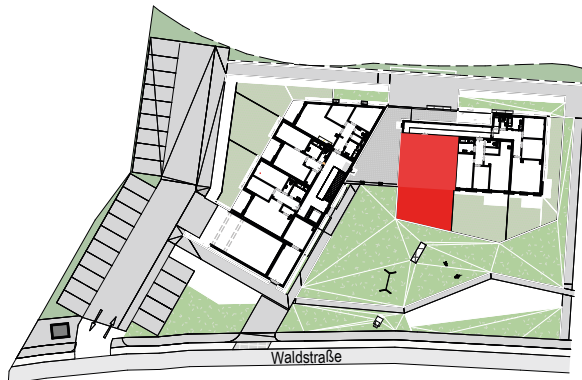
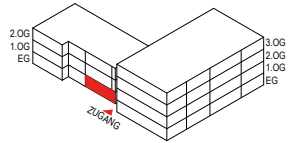
\*\* Der Baukostenbeitrag (dieser schreibt sich pro Jahr um 1 % ab) ist einmalig zu entrichten und wird den ehemaligen Mietern binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung aliquot zurück erstattet.

\*\*\* Zusätzlich zum Tiefgaragen-Stellplatz ist verpflichtend ein Stellplatz im Freien um mtl. € 40,- anzumieten.

# G00-T01

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ebene:                     | Erdgeschoß           |
| Räume:                     | 3-Raum               |
| Wohnfläche:                | 69,24 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:                  | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| Garten:                    | 49,92 m <sup>2</sup> |
| Miete Wohnung*:            | € 926,24             |
| Miete Tiefgaragenplatz:    | € 115,00             |
| Miete Parkplatz Freifläche | € 40,00              |

## Stockwerksplan

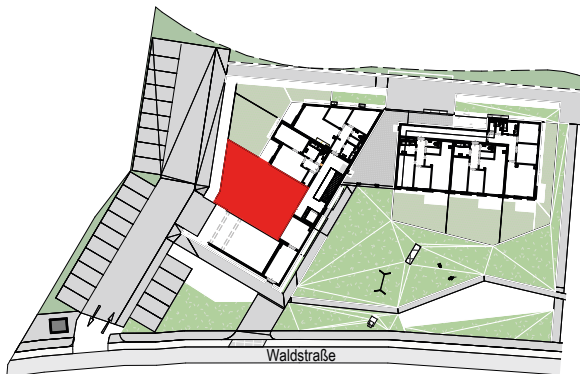
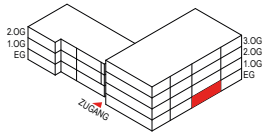


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

# G00-T06

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ebene:                     | Erdgeschoß           |
| Räume:                     | 3-Raum               |
| Wohnfläche:                | 77,27 m <sup>2</sup> |
| Loggia:                    | 7,45 m <sup>2</sup>  |
| Garten:                    | 41,50 m <sup>2</sup> |
| Miete Wohnung*:            | € 1.053,47           |
| Miete Tiefgaragenplatz:    | € 115,00             |
| Miete Parkplatz Freifläche | € 40,00              |

## Stockwerksplan

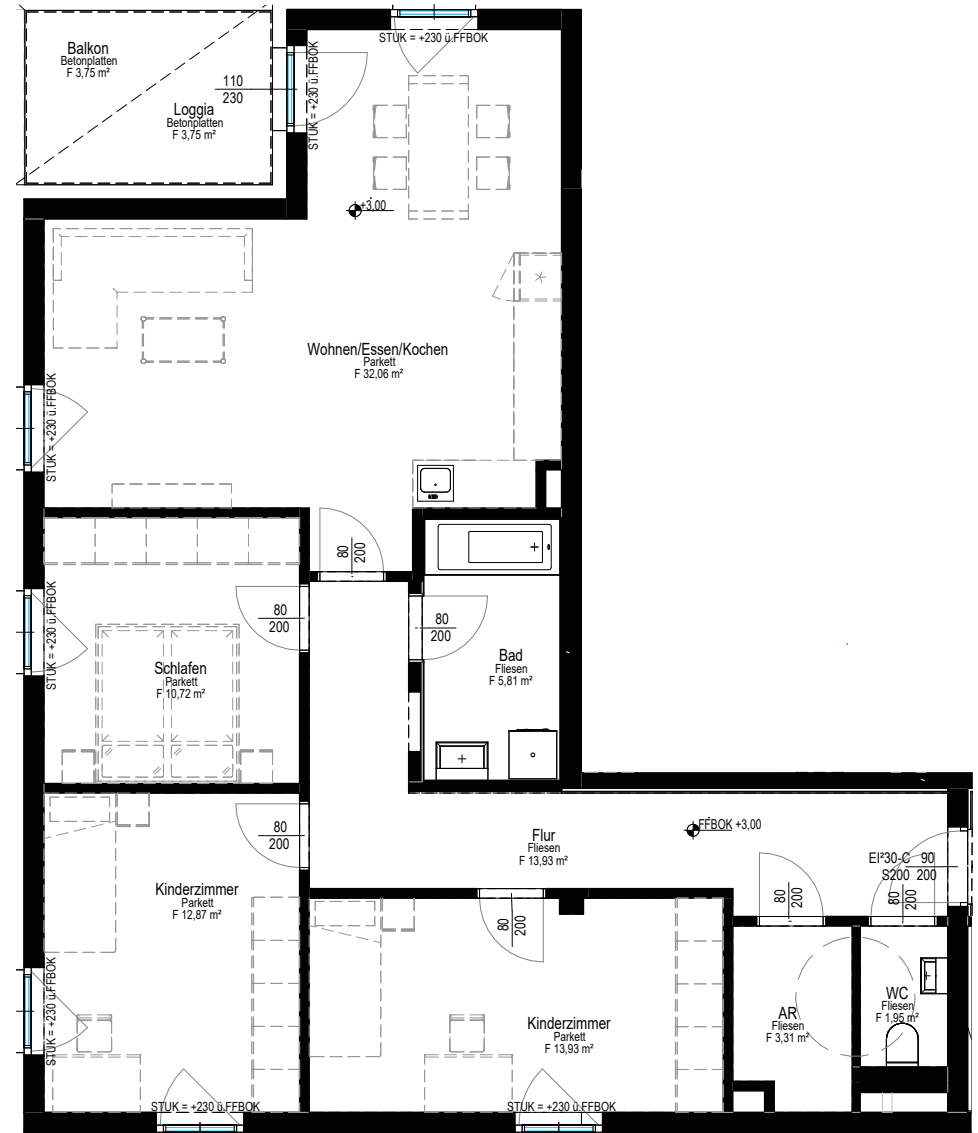
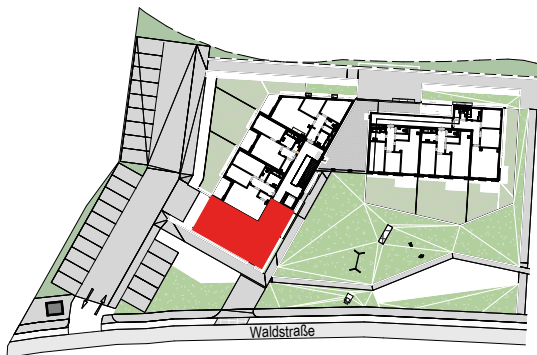
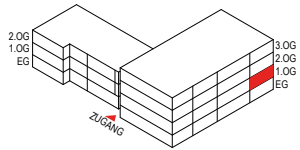


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

# G01-T07

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ebene:                     | 1. Obergeschoß       |
| Räume:                     | 4-Raum               |
| Wohnfläche:                | 94,58 m <sup>2</sup> |
| Loggia/Balkon:             | 7,50 m <sup>2</sup>  |
| Miete Wohnung*:            | € 1.192,07           |
| Miete Tiefgaragenplatz:    | € 115,00             |
| Miete Parkplatz Freifläche | € 40,00              |

## Stockwerksplan

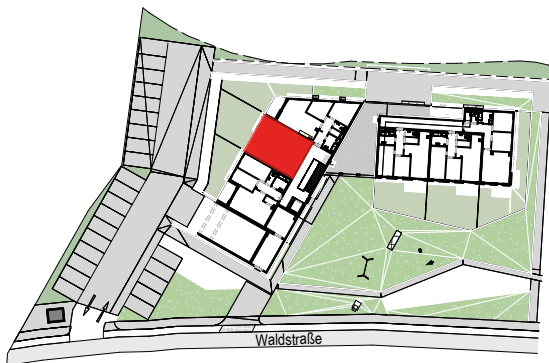
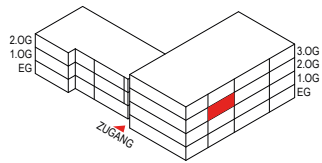


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

# G02-T17

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ebene:                     | 2. Obergeschoß       |
| Räume:                     | 2-Raum               |
| Wohnfläche:                | 54,66 m <sup>2</sup> |
| Loggia:                    | 7,34 m <sup>2</sup>  |
| Miete Wohnung*:            | € 737,54             |
| Miete Tiefgaragenplatz:    | € 115,00             |
| Miete Parkplatz Freifläche | € 40,00              |

## Stockwerksplan

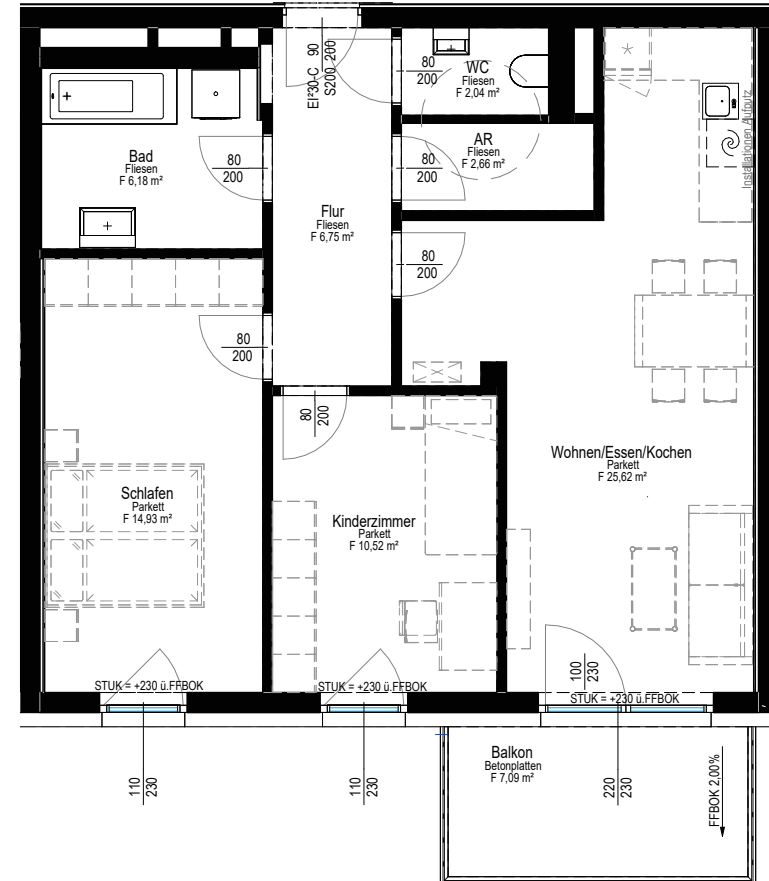
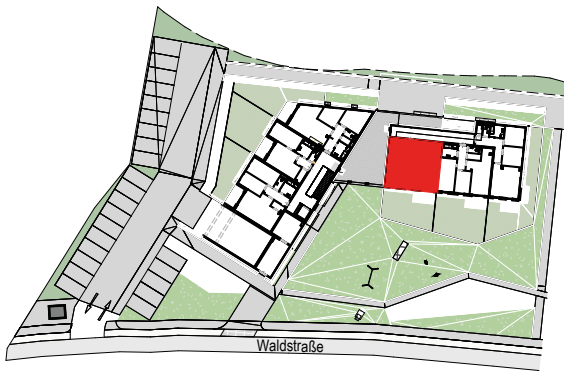
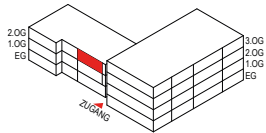


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

# G02-T20

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ebene:                     | 2. Obergeschoß       |
| Räume:                     | 3-Raum               |
| Wohnfläche:                | 68,70 m <sup>2</sup> |
| Balkon:                    | 7,09 m <sup>2</sup>  |
| Miete Wohnung*:            | € 859,49             |
| Miete Tiefgaragenplatz:    | € 115,00             |
| Miete Parkplatz Freifläche | € 40,00              |

## Stockwerksplan

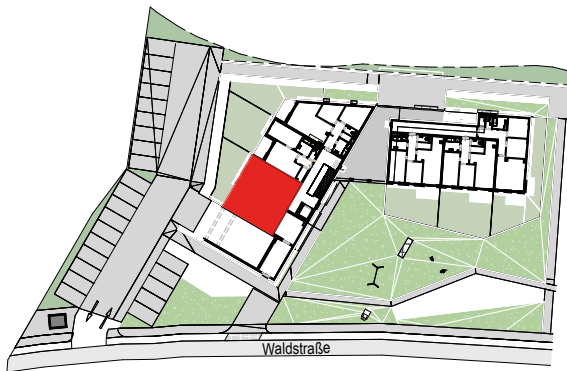
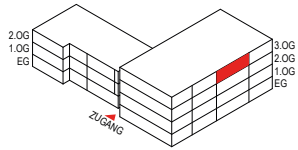


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser

# G03-T24

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Ebene:                     | 3. Obergeschoß       |
| Räume:                     | 3-Raum               |
| Wohnfläche:                | 77,07 m <sup>2</sup> |
| Loggia:                    | 7,36 m <sup>2</sup>  |
| Miete Wohnung*:            | € 1.004,38           |
| Miete Tiefgaragenplatz:    | € 115,00             |
| Miete Parkplatz Freifläche | € 40,00              |

## Stockwerksplan



\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Strom, Heizung und Warmwasser





## Ihre WAG-Vorteile

- ▲ Erfahrung seit Jahrzehnten
- ▲ Provisionsfrei direkt vom Bauträger
- ▲ Großzügige Grünräume
- ▲ Hohe Beratungskompetenz
- ▲ Barrierefreie Wohnungen

## Wir über uns

Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere Bewohner:innen zu schaffen liegt in unserer Verantwortung. Daher bauen wir nicht nur Wohnungen, sondern kümmern uns um die Erhaltung und erfolgreiche Verwaltung der Wohnanlagen und des gesamten Wohnumfeldes.

Wir denken nicht in einzelnen Grundrissen, sondern stadtteilverbunden und bauen überwiegend in großen Zusammenhängen. In unseren Stadtteilen kümmern wir uns um eine funktionierende Infrastruktur und schaffen Geschäftslokale und Einkaufszentren genauso wie Kindergärten, Schulen oder Alters- und Pflegeheime.

Und der Erfolg gibt uns recht: Unsere langjährige Erfahrung und unser Know-how haben uns zu einem in Oberösterreich bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.

Karin Sonntagbauer



Barbara Primetshofer



# Kontakt

## Beratung & Vermietung

team.vermietung2@wag.at | 050 338 6012

Landwiedstraße 120, 4020 Linz | wag.at



Endlich zuhause.

## Allgemeine Bestimmungen

Das Projekt wird in Form von geförderten Mietwohnungen abgewickelt. Förderkriterien sind das Haushaltseinkommen und der Hauptwohnsitz im Objekt. Für nicht EU-Bürger sind der Nachweis des Hauptwohnsitzes der letzten fünf Jahre, 54 Monate durchgehende Beschäftigung in Österreich sowie Deutschkenntnisse gemäß oberösterreichischer Wohnbauförderung erforderlich.

Flächen-, Preis-, Ausstattungs-, technische und sonstige Änderungen vorbehalten. Bei den Angaben in EUR handelt es sich um eine Kostenprognose. Schaubilder und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und bilden keinen Vertragsgegenstand.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten.