

Baubeginn:  
bereits erfolgt  
Fertigstellung:  
bereits erfolgt

Wiener Straße, 4020 Linz



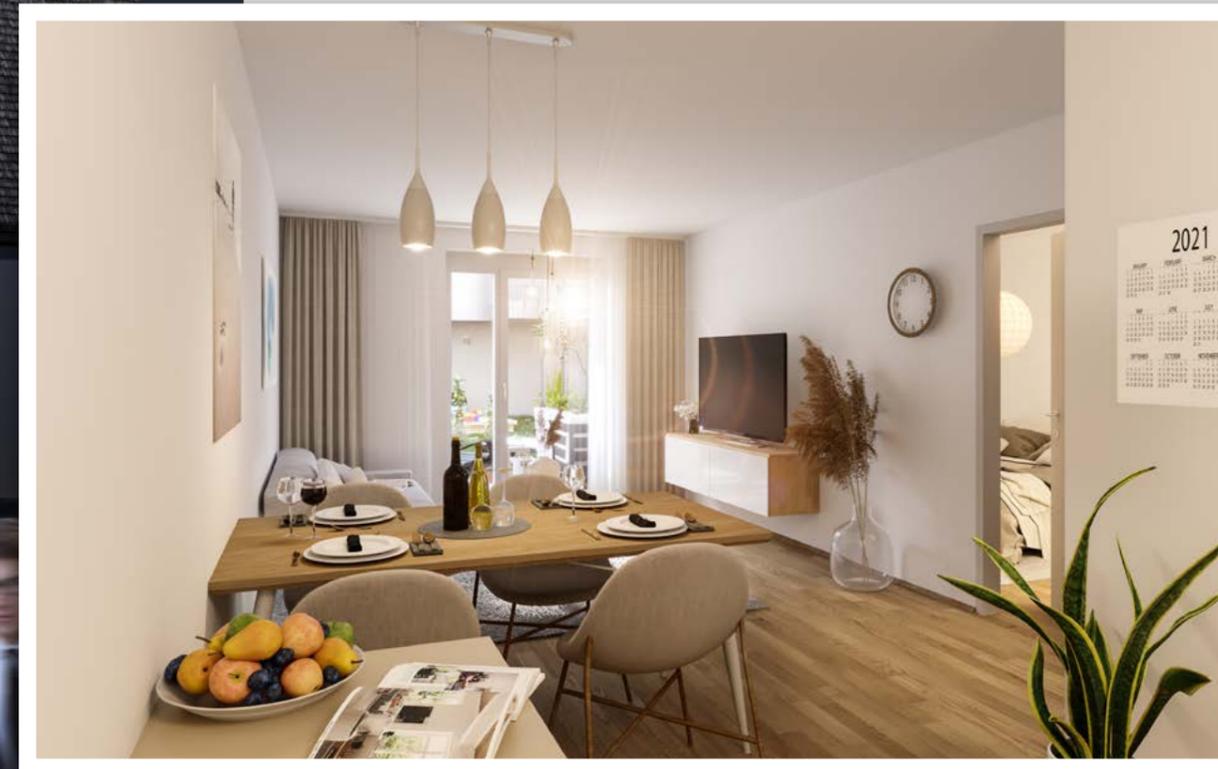
# Zentrale Stadtwohnungen

17 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption



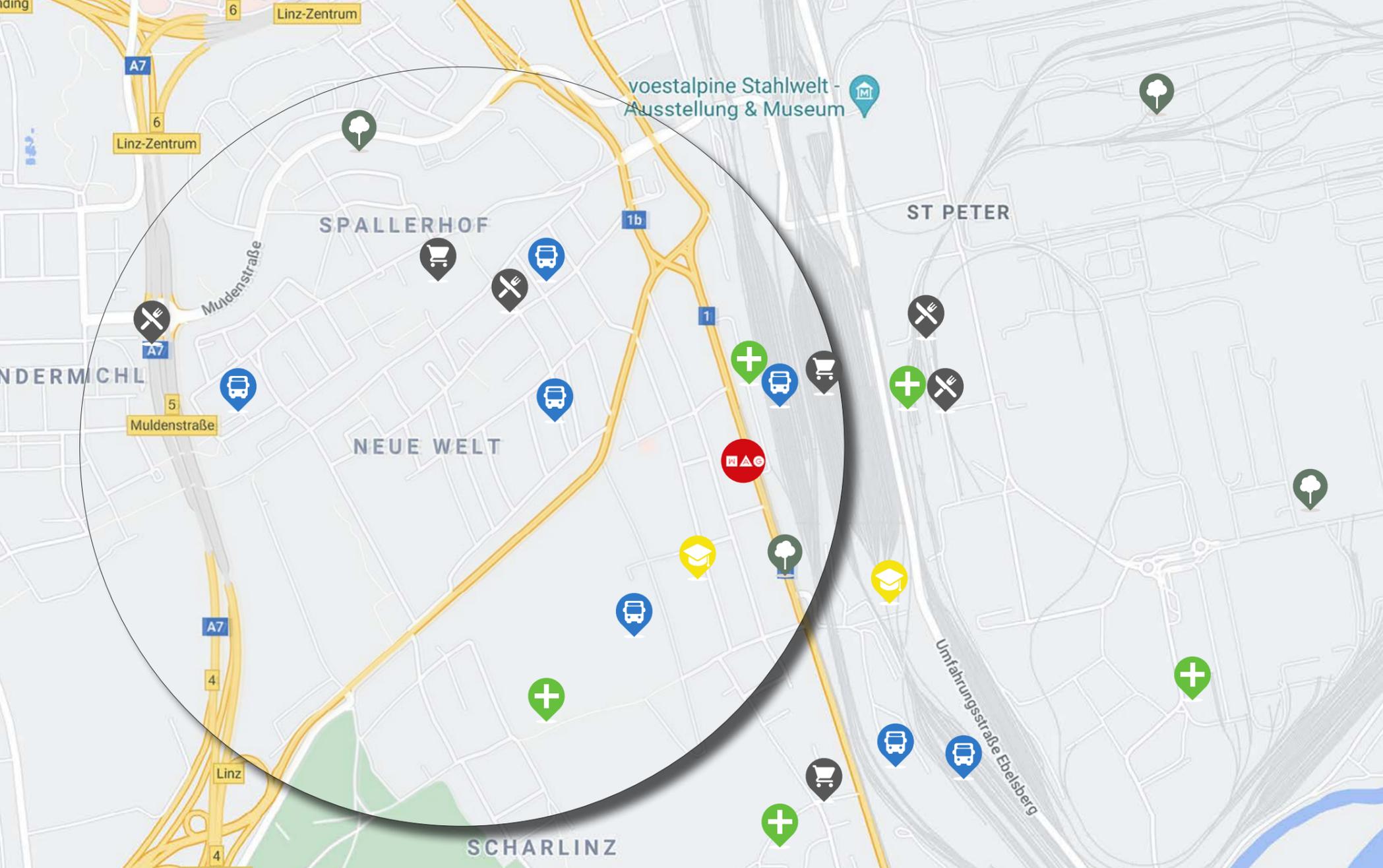
# Zentrale Stadtwohnungen

In unmittelbarer Nähe zum Wasserwald entstehen in der Wienerstraße 17 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption. Für die zukünftigen Bewohner stehen unterschiedliche Wohnungstypen zur Auswahl. Einerseits hofseitige Gartenwohnungen mit Terrassen, andererseits helle Wohnungen mit Balkon und Wohnflächen bis zu 73m<sup>2</sup> die ebenfalls zum Hof hin ausgerichtet wurden. Je Wohnung steht ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung zur Verfügung. In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Linzer Erholungsgebiet „Wasserwald“, das zu sportlichen Aktivitäten und Familienausflügen einlädt.



- 17 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- hofseitige Balkone oder Terrassen mit Eigengarten
- optimale Süd-West Ausrichtung
- Wohnflächen von 58m<sup>2</sup> bis 73m<sup>2</sup>
- 2- und 3-Raumwohnungen
- Wohnraumlüftung
- Kellerabteile
- Tiefgarage mit E-Lade-Vorbereitung

**HWB<sub>Ref,SK</sub> = 34; fGEE<sub>SK</sub> = 0,82**



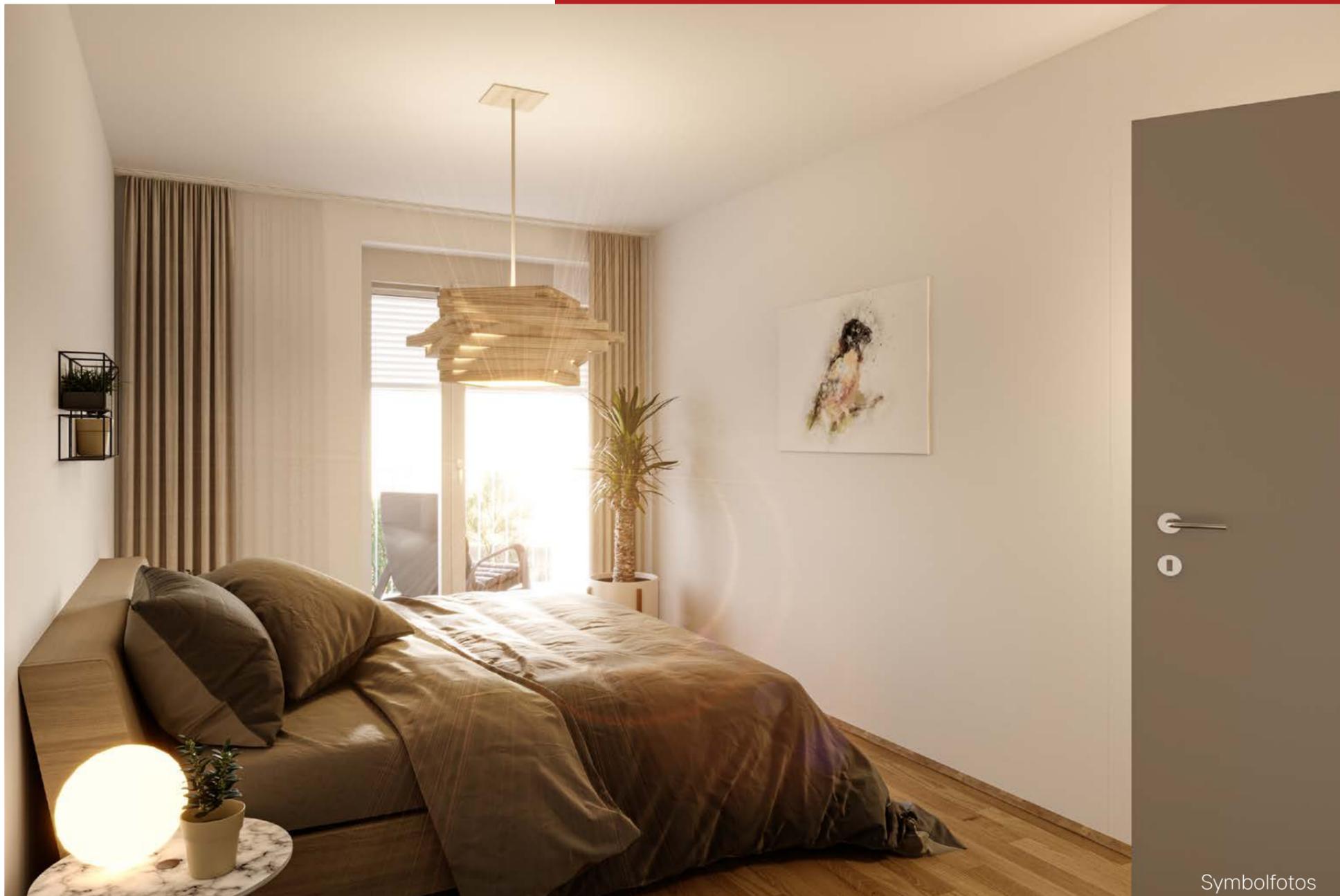
-  Öffentliche Verkehrsmittel
-  Nahversorger
-  Bildung
-  Medizinische Versorgung
-  Kulinarik
-  Parkanlagen

## Das Umfeld

Von der Wiener Straße aus ist der Großraum Linz durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) in alle Richtungen gut erreichbar. Nahversorger, Schulen und Ärzte sind nur einen Steinwurf entfernt. Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze und Sportanlagen ( die beliebte Kletterhalle Auwiesen, oder das Erlebnisbad Schörghub) sind schnell erreichbar. In Richtung Ebelsberg oder Solarcity findet man ebenso zahlreiche Freizeitanlagen und die nahe gelegenen Weikerlseen oder den Pichlinger See. Alltägliche Besorgungen sind auf kurzem Wege optimal zu erledigen: In unmittelbarer Wohnumgebung kann bei den unterschiedlichsten Geschäften eingekauft werden.



Viele Nahversorger sowie Gasthäuser und Cafés sind fußläufig erreichbar. Die Wienerstraße liegt in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnlinie 1 und 2, mit der man bequem in nur wenigen Fahrminuten den Linzer Hauptbahnhof oder die Innenstadt erreichen kann. Für den Individualverkehr ist die Autobahnauffahrt „Salzburger Straße“ in nur 5-Autominuten erreichbar und verbindet Sie mit den Autobahnen A7 und A1.



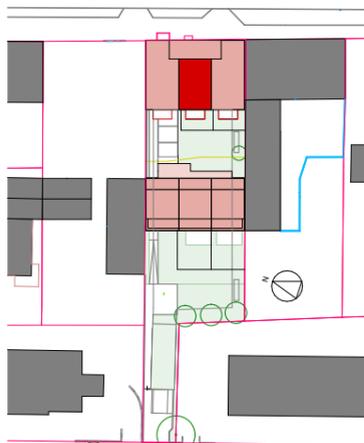
Symbolfotos



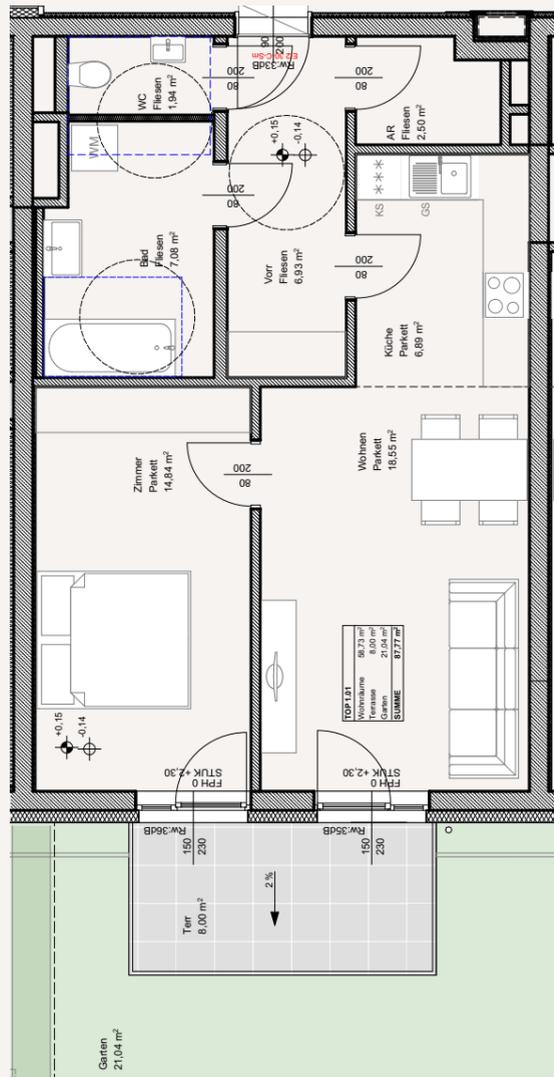
# TOP 1

**Ebene:** Erdgeschoss  
**Räume:** 2-Raum  
**Wohnfläche:** 58,73 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 8,00 m<sup>2</sup>  
**Eigengarten:** 21,04 m<sup>2</sup>  
**Miete Wohnung:** € 576,33\*  
**Miete Tiefgarage:** € 105,00\*

\* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



5.OG			
4.OG			
3.OG			
2.OG			
1.OG			
EG			

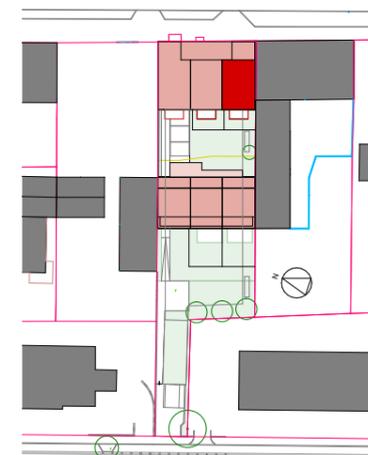


# TOP 2

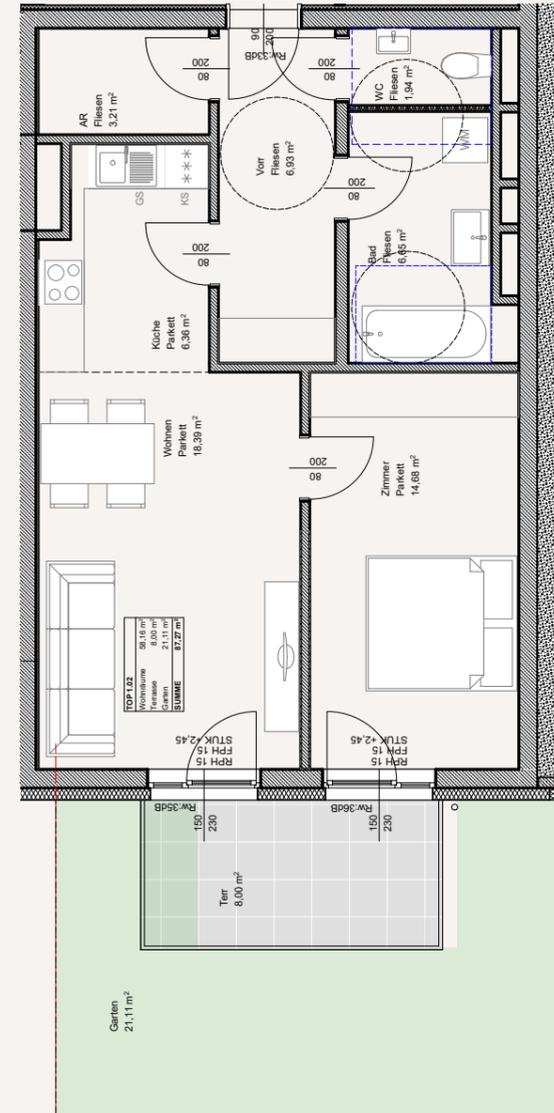
**Ebene:** Erdgeschoss  
**Räume:** 2-Raum  
**Wohnfläche:** 58,16 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 8,00 m<sup>2</sup>  
**Eigengarten:** 21,11 m<sup>2</sup>  
**Miete Wohnung:** € 571,38\*  
**Miete Tiefgarage:** € 105,00\*

\* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser

**VERMIETET**



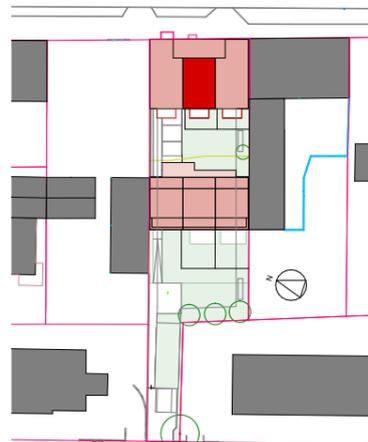
5.OG			
4.OG			
3.OG			
2.OG			
1.OG			
EG			



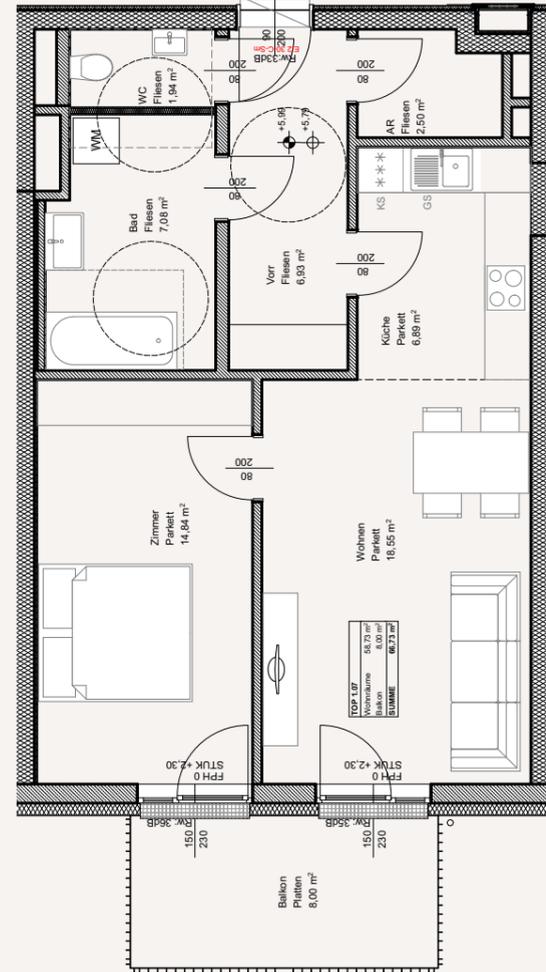
# TOP 7, 4, 10, 16

**Ebene:** 2. OG  
**Räume:** 2-Raum  
**Wohnfläche:** 58,73 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 8,00 m<sup>2</sup>  
**Miete Wohnung:** € 526,85\*  
**Miete Tiefgarage:** € 105,00\*

\* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten  
exkl. Heizung und Warmwasser



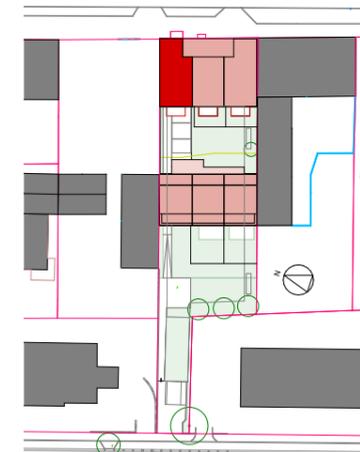
5.OG		
4.OG		
3.OG		
2.OG		
1.OG		
EG		



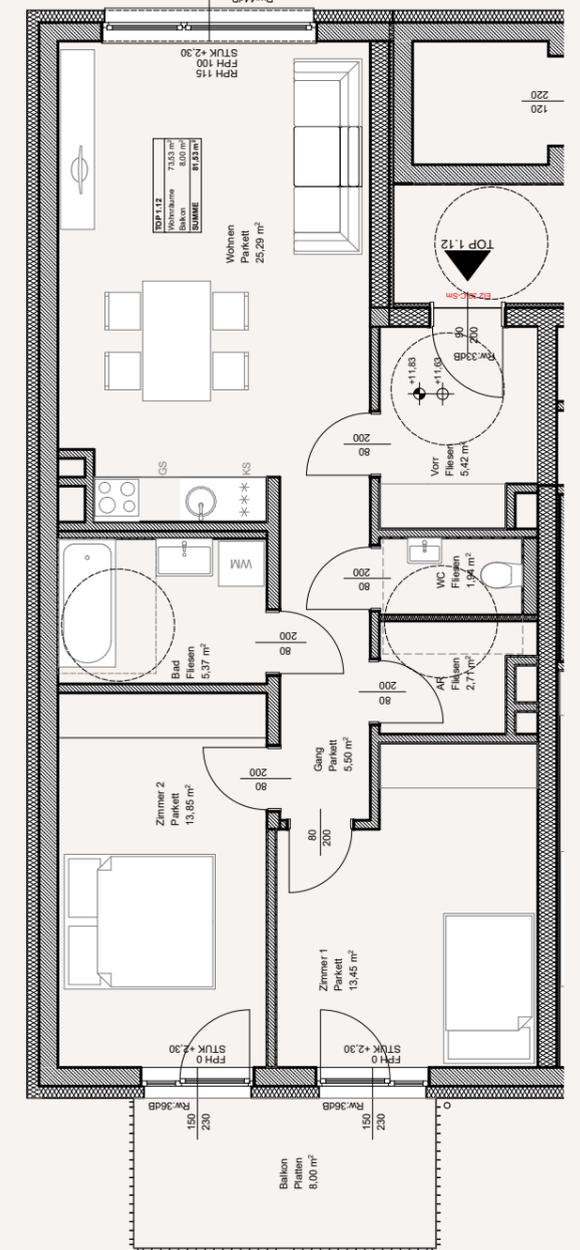
# TOP 12, 3, 9,

**Ebene:** 4. OG  
**Räume:** 3-Raum  
**Wohnfläche:** 73,53 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 8,00 m<sup>2</sup>  
**Miete Wohnung:** € 659,62\*  
**Miete Tiefgarage:** € 105,00\*

\* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten  
exkl. Heizung und Warmwasser



5.OG		
4.OG		
3.OG		
2.OG		
1.OG		
EG		



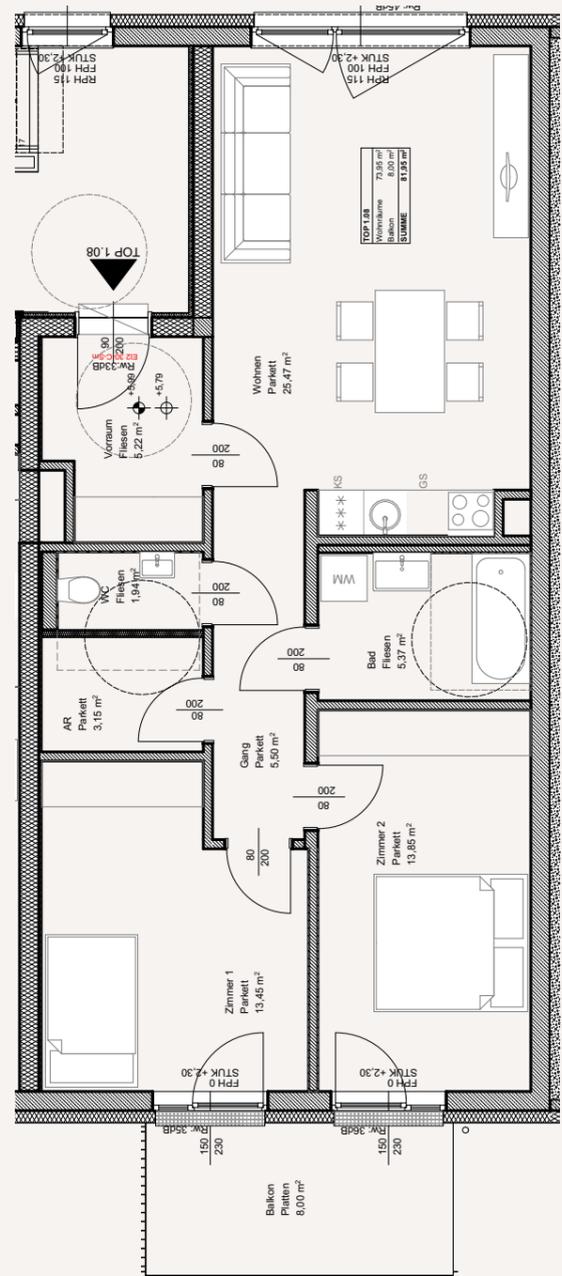
# TOP 8

**Ebene:** 5. OG  
**Räume:** 3-Raum  
**Wohnfläche:** 73,95 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 8,00 m<sup>2</sup>  
**Miete Wohnung:** € 663,40\*  
**Miete Tiefgarage:** € 105,00\*

\* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten  
exkl. Heizung und Warmwasser



5.0G			
4.0G			
3.0G			
2.0G			
1.0G			
EG			



# Mietpreisinformation

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Brutto-Miete TG mtl.*	Baukostenbeitrag**	Grundkostenbeitrag**
TOP 1	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 2	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 3	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 4	1. OG	58,73 m <sup>2</sup>	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 526,85	€ 105,00	€ 2.750,72	€ 39.791,58
TOP 5	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 6	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 7	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 8	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 9	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 10	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 11	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 12	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 13	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 14	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET

\* voraussichtliche monatliche Miete inklusive Betriebskosten (exklusive Warmwasser und Heizung)

\*\* Der Grund- und Baukostenbeitrag ist jeweils einmalig zu entrichten.

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Brutto-Miete TG mtl.*	Baukostenbeitrag**	Grundkostenbeitrag**
TOP 15	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 16	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET
TOP 17	-	-	-	-	-	-	-	-	VERMIETET

\* voraussichtliche monatliche Miete inklusive Betriebskosten (exklusive Warmwasser und Heizung)

\*\* Der Grund- und Baukostenbeitrag ist jeweils einmalig zu entrichten.

geförderte Mietwohnung mit Kaufoption

- Der Grund- und Baukostenbeitrag wird bei Angebotsunterfertigung fällig.
- Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag mit einer Kaufoption wie im Folgenden ausgeführt:  
Dem Mieter wird eine Kaufoption eingeräumt, nach der er erstmals im 11. und danach im 16. und im 21. Jahr nach Erstbezug die Wohnung kaufen kann. Der Mieter hat nur zu diesen Zeitpunkten die Möglichkeit zu kaufen, dazwischen und danach steht die Option nicht offen bzw. erlischt nach dem 21. Jahr.
- Der Grund- und Baukostenbeitrag verbleibt bei der WAG, bis entweder der Mieter kauft - dann werden die Beträge auf den Kaufpreis angerechnet oder das Mietverhältnis beendet wird - dann werden diese Beträge an den Mieter rückerstattet. Hier ist zu beachten:  
- Der Grundkostenbeitrag wird nicht verwohnt, der Baukostenbeitrag wird mit 1% p.a. verwohnt.
- Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes. Bei einem Kauf ab dem 11. Jahr nach Erstbezug bestimmt sich der Kaufpreis abzüglich eines Abschlages von 5%\*\*\*. Der Verkehrswert wird durch einen von der WAG bestellten gerichtlich beideten Sachverständigen festgelegt.
- Ein Verkauf der Wohnungen direkt nach Erstbezug ist nicht möglich.

\*\*\* Abschlag nur unter den Voraussetzungen der Optionsvereinbarung

## 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 mit Kaufoption wurde an alle Bewohner gedacht. Vom Kinderwagenabstellplatz, über großzügige Kellerabteile bis hin zur Tiefgarage mit der Möglichkeit zur Herstellung von PKW E-Ladeanschlüssen.

Die Balkone der Wohnungen wurden hofseitig ausgerichtet und ermöglichen dadurch einen Blick auf den nahegelegenen Wasserwald.





## Wir über uns

Das Grundbedürfnis *Wohnen* steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere BewohnerInnen 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 mehr als 80jährige Erfahrung und unser Know-how haben uns zu einem in OÖ sehr bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.

## Ihr WAG-Vorteil

- Unbefristete Mietverträge
- Keine Provisionszahlung – direkt vom Bauträger
- Mietwohnung mit Kaufoption ermöglicht ein vorheriges „Wohnen auf Probe“
- Sicherung der Wohnung mittels Kaufoption - kein Zwang
- Investitionen in Wohnung (Einrichtung) zahlen sich aus
- Günstigerer Kaufpreis für unsere langjährigen Mieter
- Niedriger Eigenmitteleinsatz
- Planungssicherheit für Eigentumsbildung



## Realisierte WAG Projekte



# Wir sind Ihre Ansprechpartner

Das Projekt wird in der Form von geförderten Mietwohnungen mit einer Kaufoption abgewickelt. Das heißt, dass mit dem Mietverhältnis der Mieter die Möglichkeit erhält nach Ablauf einer bestimmten Zeit das Mietobjekt zu kaufen.

Bei Kauf wird der Kaufpreis mittels Verkehrsgutachten abzüglich eines Abschlages von 5% ermittelt.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. 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.



**WAG Wohnungsanlagen**

**Gesellschaft m.b.H**

Beratung & Verkauf

Landwiedstraße 120

4020 Linz

**team.verkauf1@wag.at**

**050338-6011**

**www.wag.at**



Karin Sonntagbauer



Ursula Eder