



Linz. Wohnenswert.

Freistädter Straße

65 Mietwohnungen

35 Tiefgaragenplätze

Inhalt.

- 3 Wohnen und Leben. GWG – Ihr zuverlässiger Partner
- 4 Umgebung und Infrastruktur.
- 5 Übersicht Preise
- 6 Beispielgrundriss - 2-Zimmer Wohnung
- 7 Beispielgrundriss - 3-Zimmer Wohnung
- 8 Beispielgrundriss - 4-Zimmer Wohnung
- 9 Ausstattung und Highlights.
- 10 Informationen.

Wohnenswert.

www.gwg.at

Wohnen und leben.

Die GWG ist mit rund 20.000 Wohnungen eines der größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Österreichs. Die Hauptgeschäftsfelder sind das Errichten, Erhalten und das Verwalten von Wohnanlagen sowie die Übernahme von Baubetreuungen. Die GWG setzt auf zeitgemäße Qualitätsstandards und auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen durch den Einsatz neuer Technologien.

Ihre Ansprechpersonen:

Daniel Böhm

0732 7613-6051

daniel.boehm@gwg-linz.at

Martina Haim

0732 7613-6220

martina.haim@gwg-linz.at



Umgebung und Infrastruktur.



Urbanes Wohnen in bester Lage in Linz Urfahr

Die Liegenschaft befindet sich in der **Freistädter Straße 13 bis 19** – in einer zentralen und urbanen Lage in Linz, Urfahr. Hier profitieren Sie von der perfekten Kombination aus **städtischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar – zugleich ist man in kurzer Zeit **im Grünen** und kann die nahegelegenen Erholungs- und Grünbereiche für Spaziergänge, Sport oder zum Entspannen nutzen.

Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist hervorragend:

- Die **Straßenbahnlinien 1, 2, 3, 4 und 50** sind nur wenige Gehminuten entfernt.
- Der **Mühlkreisbahnhof** liegt in bequemer Fußdistanz
- Auch mit dem Auto erreichen Sie die **A7 Mühlkreisautobahn** in wenigen Minuten.

Die Ruhelage wird durch einen abgeschlossenen Innenhof erreicht.



Nachhaltig. Komfortabel. Zukunftssicher.

Die modernen Wohnungen verbinden höchste Wohnqualität mit umweltbewusstem Lebensstil. Dank durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und nachhaltigem Mobilitätskonzept entsteht hier ein Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Das Projekt in der Freistädter Straße in Linz, Urfahr vereint modernes Wohnen, durchdachtes Mobilitätsmanagement und hohen Wohnkomfort in idealer Innenstadtlage – für Menschen, die umweltbewusst leben und zugleich die Vorteile urbaner Lebensqualität genießen möchten.

Nachhaltige Mobilität als Teil des Wohnkonzepts

Das Projekt in der Freistädter Straße setzt ein innovatives Mobilitätskonzept um, das nachhaltige Verkehrsmittel aktiv fördert und den bewussten Umgang mit Mobilität unterstützt. Ziel ist eine langfristige Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung umweltfreundlicher Alternativen wie Zufußgehen, Radfahren und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

Kernmaßnahmen des Mobilitätskonzepts:

Begrenzte Tiefgaragenplätze: Für 65 Wohnungen stehen 35 Tiefgaragenabstellplätze zur Verfügung. Dieses ausgewogene Verhältnis unterstützt den bewussten Umgang mit Pkw-Nutzung und fördert den Umstieg auf umweltfreundliche Mobilitätsformen.



Kostenlose Jahreskarte: Jede*r Bewohner*in erhält beim Einzug ein Öffi-Ticket Kernzone Linz (oder MEGA-Ticket) und kann damit das erste Jahr lang alle öffentlichen Verkehrsmittel in Linz kostenlos nutzen.

Mobilitätsberatung: Eine kostenlose Mobilitätsberatung hilft, individuelle und effiziente Wege zu gestalten – mit Informationen zu Carsharing, Anrufsammeltaxis und Fahrradnutzung.

Willkommensmappe: Vor dem Einzug erhalten alle Bewohner*innen eine Mobilitätsmappe mit detaillierten Informationen zu ÖV-Anbindungen, City-Bike-Stationen, E-Lastenradverleih und Fahrrad-Services.

Mobilitätsbeauftragte*r: Ihre persönliche Ansprechperson für alle Fragen zu Mobilität – von ÖPNV über Carsharing bis zum Fahrradservice. Kostenlos, vor Ort und für alle Bewohner*innen da.

Fahrradfreundliche Infrastruktur: Sichere Fahrradabstellplätze fördern die aktive Nutzung des Fahrrads.

Fahrrad-Service-Box: Praktische Werkzeugstation – für schnelle Reparaturen, Reifen aufpumpen und kleine Wartungen. Inklusive Schlauch-Automat und Infos zu Rad-Services.

Übersicht Preise.

Raumanzahl	Wohnnutzfläche in m ²	Loggia in m ²	Terrasse in m ²	monatliches Entgelt brutto inkl. Betriebskosten	Baukostenbeitrag
2	40 - 58 m ²	zwischen 4 - 8 m ²	8 m ²	ab € 467,60	ab € 1.830,12
3	59 - 77 m ²	zwischen 4 - 8 m ²	8 m ²	ab € 783,23	ab € 3.065,45
4	74 - 90 m ²	zwischen 4 - 8 m ²	8 m ²	ab € 935,20	ab € 3.660,24

Ein Tiefgaragenplatz kann für €105,- angemietet werden.

2-Zimmer Wohnung

Beispielgrundriss

Miete inkl. Betriebskosten	ab € 467,60
----------------------------	-------------

Baukostenbeitrag	ab € 1.830,12
------------------	---------------

Tiefgaragenplatz kann zum Preis von
€ 105,- /Monat angemietet werden.



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.

Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

3-Zimmer Wohnung

Beispielgrundriss

Miete inkl. Betriebskosten	ab € 783,23
----------------------------	-------------

Baukostenbeitrag	ab € 3.065,45
------------------	---------------

Tiefgaragenplatz kann zum Preis von
€ 105,- /Monat angemietet werden.

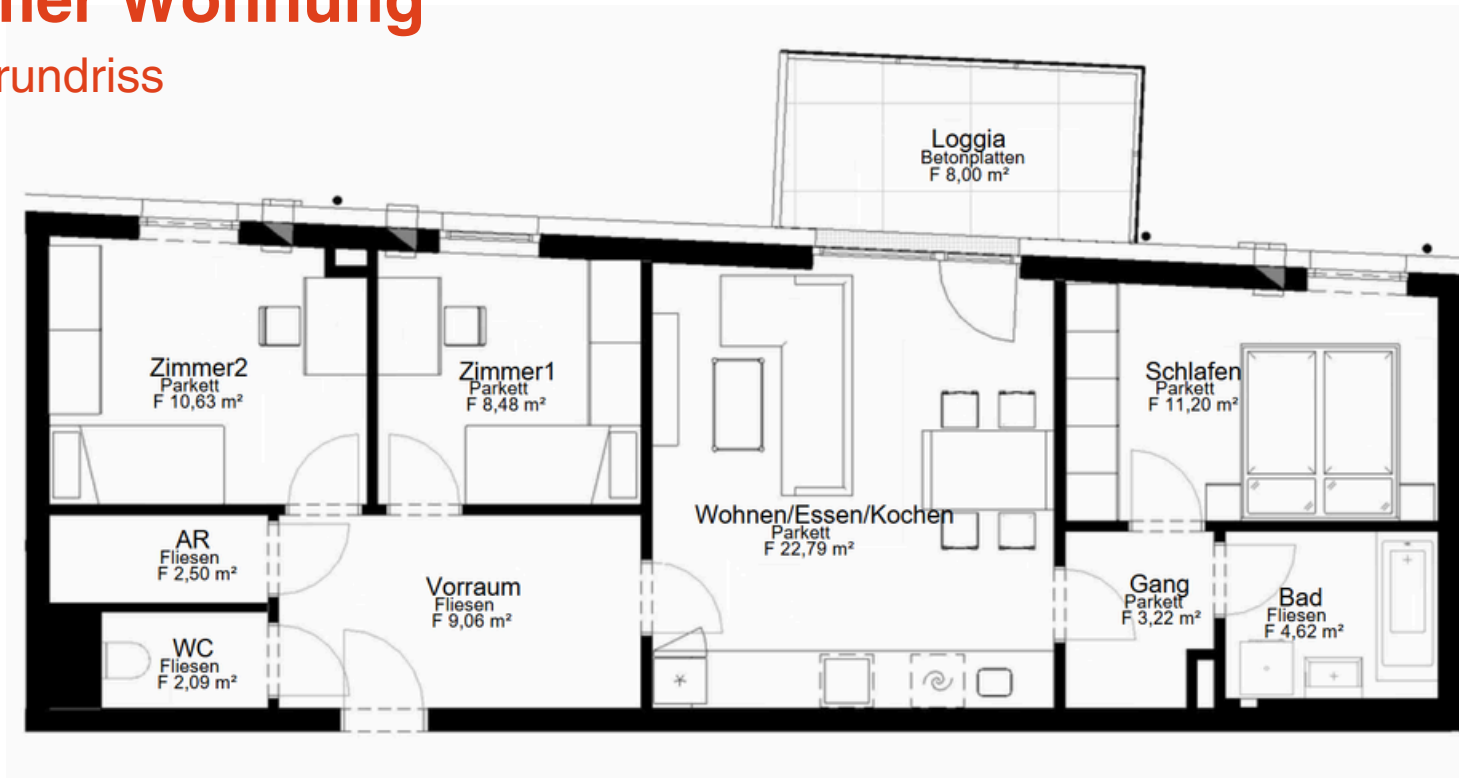


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



4-Zimmer Wohnung

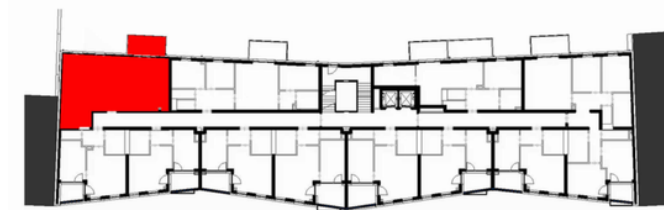
Beispielgrundriss



Miete inkl. Betriebskosten	ab € 935,20
----------------------------	-------------

Baukostenbeitrag	ab € 3.660,24
------------------	---------------

Tiefgaragenplatz kann zum Preis von
€ 105,- /Monat angemietet werden.



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

Ausstattung und Highlights.

- **Barrierefreier Zugang:** Alle Wohnungen sind bequem mit dem Lift erreichbar und können bei Bedarf mit geringem Aufwand behindertengerecht adaptiert werden.
- **Niedrigstenergiegebäude:** Die Bauweise garantiert ein umweltfreundliches und kostensparendes Wohnen mit hohem Komfort.
- **Heizwärmebedarf:** HWBRef,SK, 31 kWh/m²a fGEE, SK 0,73
- **Beheizung & Warmwasser:** Fußbodenheizung mit energieeffizienter Fernwärmeversorgung.
- **Wohnraumlüftung:** In allen Schlafräumen sorgt eine moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima.
- **Balkon, Loggia oder Terrasse:** Jede Wohnung verfügt über einen privaten Außenbereich zum Entspannen.
- **Multimedia-Anschluss:** TV, Internet und Telefon sind über Kabelanschluss verfügbar
- **Hochwertige Innenausstattung:** Parkettböden und moderne Materialien schaffen eine stilvolle Wohnatmosphäre.
- **Abstellmöglichkeiten:** Jeder Wohnung sind absperrbare **Lagerräume** zugeordnet.
- **Spielplatz für Kinder:** Ein kindgerechter Spielplatz im Außenbereich sorgt für Spaß und Bewegung in sicherer Umgebung.



Gemeinsschaftsbereiche:

- **Fahrradabstellplätze** befinden sich sowohl im Erdgeschoss als auch in der Tiefgarage.
- Im Erdgeschoß sind zudem ein **Kinderwagenraum**, ein **Trockenraum** und im Keller die **Technikräume** untergebracht.
- Der Lift ermöglicht den **barrierefreien Zugang zu sämtlichen Wohnungen**.

Informationen.

Wie setzt sich die monatliche Miete zusammen?

Annuitätendienst

Anteilige Zinsen und Rückzahlungen für das zur Finanzierung der Baukosten verwendete Wohnbauförderungsdarlehen und Bankdarlehen. Durch eine variable Verzinsung der Bankdarlehen kann sich somit die angeführte voraussichtliche Miete noch vor Bezug ändern.

Eigenmittelverzinsung

Verzinsung der von der GWG eingesetzten Eigenmittel für (Grund-) und Baukosten.

AFA (Abschreibung für Abwertung)

Die von der GWG für den Bau der Wohnanlage aufgebrauchten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich abzuschreiben.

Rücklagenkomponente

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstellungskosten zu bilden.

EVb (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag fließt einem Fonds zu. Aus diesem Fonds werden laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Wohnobjekt finanziert.

Betriebskostenkonto

Die Betriebskostenvorauszahlung für Ihre Wohnung ist eine von der GWG kalkulierte Pauschale. Ihren Vorauszahlungen werden in der Betriebskostenabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten eines Kalenderjahres gegenübergestellt. Aus der entstehenden Differenz ergibt sich dann für Sie ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Verwaltungskosten

Der Verwaltungskostenbeitrag wird in seiner Höhe vom Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten festgesetzt. Er stellt das Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der GWG dar.

Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Wohnbauförderung

Gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes OÖ muss der Mieter bzw. die Mieterin folgende allgemeine Voraussetzungen erfüllen:

- Volljährigkeit
- Die Wohnung dient ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses.
- Wohnrechte an der derzeitigen Wohnung sind innerhalb von sechs Monaten aufzugeben.
- Bürger*innen, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören oder die keinen Aufenthaltstitel „Dauer-aufenthalt-EU“ besitzen, müssen die Voraussetzungen gemäß § 6, Abs. 9 bis 14 erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes Oberösterreich www.land-oberoesterreich.gv.at).
- Das Jahresnettoeinkommen des Vorjahres darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

Bei einer Person	EUR 50.000,--
Bei zwei Personen	EUR 85.000,--
Für jede weitere Person	EUR 7.500,--
(Bei Bezug von erhöhter Familienbeihilfe	EUR 8.500,--)

Für die monatliche Mietbelastung besteht die Möglichkeit, eine Wohnbeihilfe des Landes OÖ. zu beziehen. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Familiengröße und dem Familieneinkommen und ist in jedem Einzelfall gesondert zu berechnen.

Welche Einmalzahlung ist vor Bezug fällig?

Baukostenbeitrag

Der Baukostenbeitrag ist vier Wochen nach Zuweisung zur Zahlung fällig.

Diese Einmalzahlungen sind Teil der kostendeckenden Mietberechnung.



Wohnenswert.