

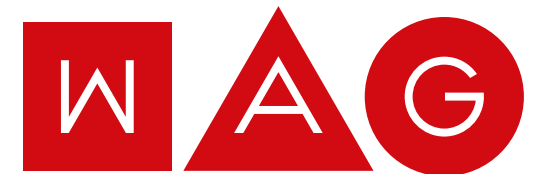
Stadlerstraße, 4020 Linz

Baubeginn:  
**bereits erfolgt**  
Übergabe:  
**Herbst 2025**



## Wohnen in der Stadlerstraße

19 geförderte Mietwohnungen im grünen Stadtteil Bindermichl



Endlich zuhause.



## Das Wichtigste auf einen Blick

- ▲ Wohnflächen von 45,68 m<sup>2</sup> bis 102,61 m<sup>2</sup>
- ▲ Großzügige Balkone (ca. 10m<sup>2</sup>)
- ▲ 2- bis 4-Raumwohnungen
- ▲ Hochwertige Ausstattung
- ▲ Fernwärme
- ▲ Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ▲ Barrierefrei durch Lift
- ▲ Kellerabteile, Fahrradabstellplätze
- ▲ Tiefgarage mit E-Lade-Vorbereitung
- ▲  $HWB_{Ref,SK} = 36,2 \text{ kWh/m}^2$ ;  $f_{GEE,SK} = 0,78$

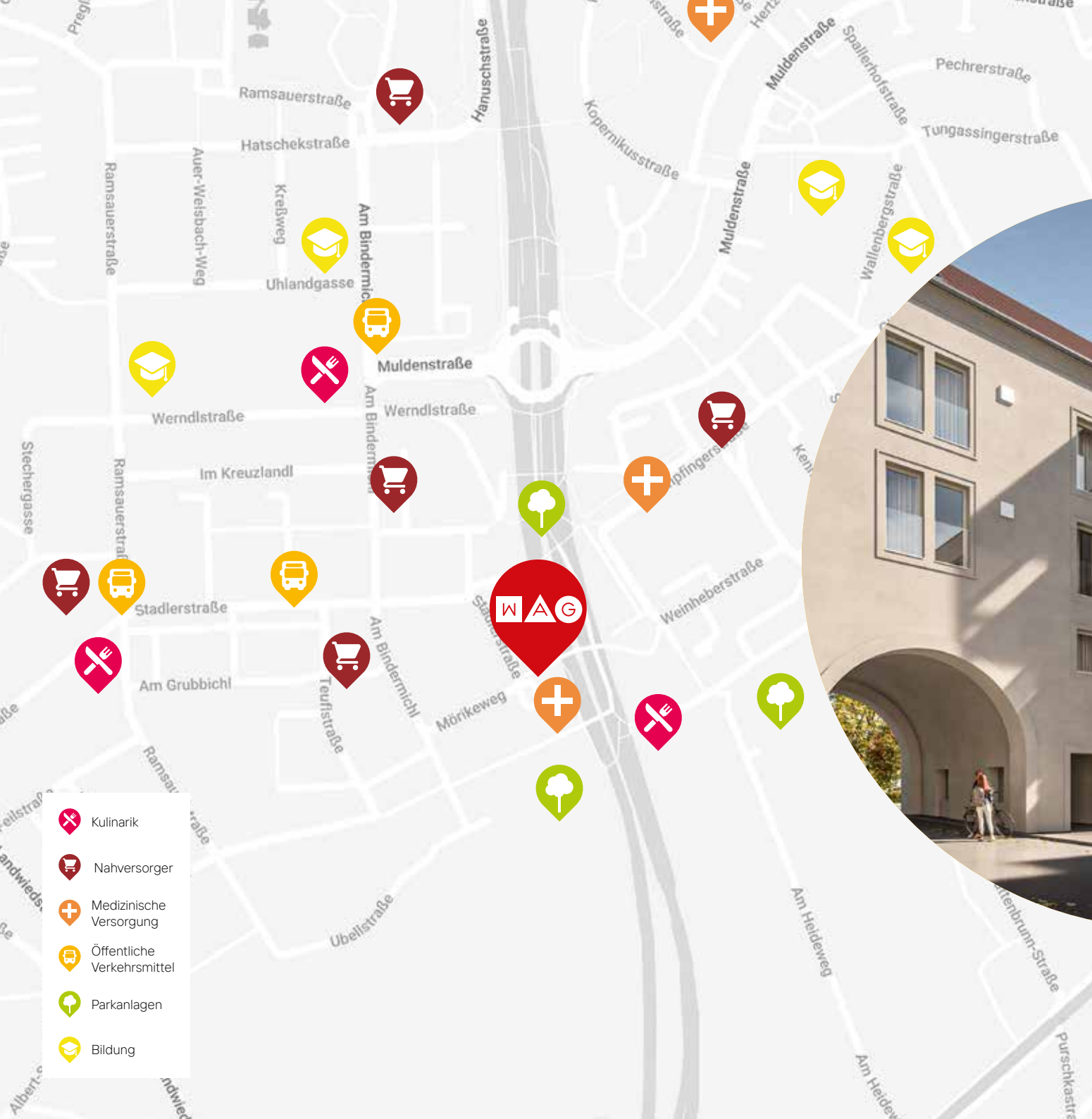
## In neuem Glanz







In der Stadlerstraße, im beliebten Stadtteil Bindermichl, wurde eine mehrgeschoßige Wohnanlage aus den 1940er-Jahren vollständig saniert. Dabei wurde jede der 19 sonnendurchfluteten, nach Südwesten ausgerichteten Wohnungen optimal an die Bedürfnisse des modernen Alltags angepasst. Vielseitige Grundrisse in der Größe von rund 46 bis 103 m<sup>2</sup> bieten dabei unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten.

### **Moderne Lebensräume mit vielseitigen Grundrissen**

Bestehende Fensteröffnungen wurden zu Balkontüren erweitert, um den Wohnräumen mehr Licht zu verleihen. Neue Balkone laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit einem Lift zu erreichen. Praktische Abstellräume, großzügige Fahrradabstellplätze sowie die neue Tiefgarage im angrenzenden Bau runden das umfassende Wohnangebot ab.

Entdecken Sie die Stadlerstraße – ein Zuhause, das bewährte Substanz und zeitgenössische Wohnqualität vereint.



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

# Das Umfeld

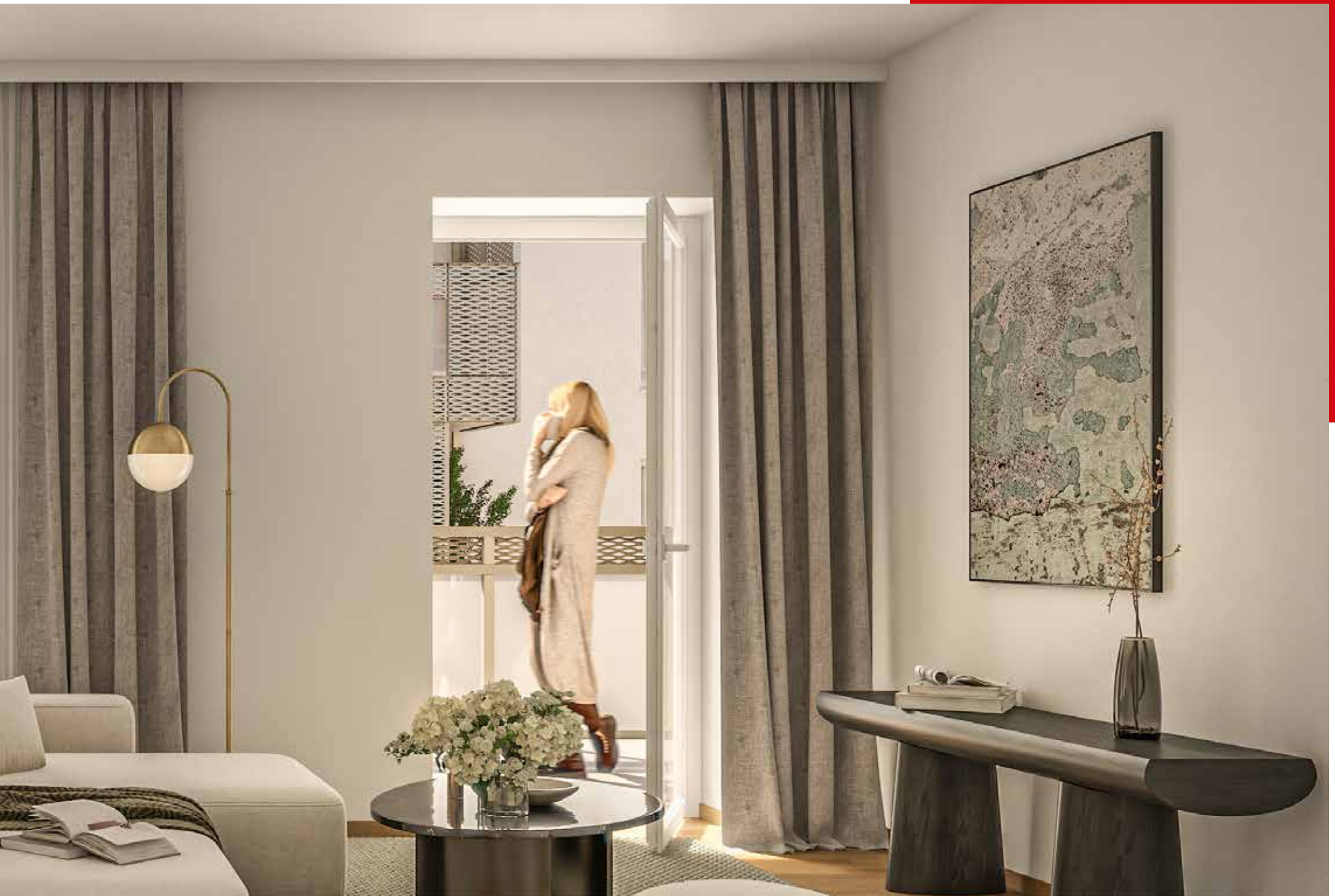
Die hellen und sonnendurchfluteten Wohnungen in der Stadlerstraße liegen im Stadtteil Bindermichl, einer ruhigen und grünen Wohngegend in zentrumsnaher Lage im Westen der Stadt Linz. Mehrere Erholungs- und Parkanlagen wie der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof mit zahlreichen Kinderspielflächen oder der beliebte Hummelhofwald mit seinen Laufstrecken und der „Wellnessoase Hummelhof“ befinden sich in Ihrer Nähe. Mit dem Sportpark Lissfeld steht Ihnen im Umfeld eine attraktive Sportstätte für verschiedenste Sportarten – indoor und outdoor – zur Verfügung. Auch das Erholungsgebiet Wasserwald ist nicht weit von Ihrer Wohnung entfernt.

Diverse Ärzte, das Ärztezentrum im Forum Oed, mehrere Schulen aller Schulstufen sowie Kindergärten, Einrichtungen wie das Volkshaus, begrünte Wohnhöfe mit Kinderspielplätzen sowie die

ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die gute Infrastruktur. Im gesamten Stadtteil finden sich zahlreiche Geschäfte und Nahversorger und alle täglichen Besorgungen können Sie auf kurzem Wege auch zu Fuß erledigen.

Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in Ihrem direkten Wohnumfeld. Optimal ist zudem auch die gute Verkehrsanbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Innenstadt oder den Linzer Hauptbahnhof in wenigen Fahrminuten. Das Einkaufszentrum „PlusCity“ oder die großen (Fach-)Märkte am Harter Plateau sind ebenfalls öffentlich gut zu erreichen. Die Anschlüsse auf die Autobahn nach Wien oder Salzburg (A1 und A7) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.







Symbolfotos







## 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. Sanitärräume wie das Badezimmer sind mit hochwertigen Amaturen ausgestattet. Zudem sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit Einzel-Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit die Wohnräume angenehm und kontrolliert be- und entlüften.

Alle Wohnungen und Außenbereiche sind dank Lift barrierefrei erschlossen. Neu errichtete Balkone mit ausreichender Fläche laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Bei den schlüsselfertigen Mietwohnungen wurde an alle Bewohner:innen gedacht: Vom Kinderwagenabstellplatz, über großzügige Kellerabteile bis hin zur Tiefgarage im angrenzenden Neubau am Mörikeweg mit der Möglichkeit zur Herstellung von PKW E-Ladeanschlüssen. Ebenso stehen im sanierten, natürlich belüfteten Hofgebäude großzügige Fahrradabstellflächen zur Verfügung.

# Mietpreisinformation

Top	Geschoß	Raumanzahl	Wohnfläche	Balkon	Brutto-Miete Wohnung (mtl.) (kalt, exkl. HZ, WW)*	Brutto-Miete Tiefgarage (mtl.)	Baukostenbeitrag**
G00-T01	EG	3	66,69 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 863,30	€ 113,81	€ 4.003,21
G00-T02	EG	2	48,72 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 633,91	€ 113,81	€ 2.924,52
G00-T03	EG	4	87,57 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 1.129,83	€ 113,81	€ 5.256,57
G01-T04	1.OG	2	55,81 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 724,41	€ 113,81	€ 3.350,11
G01-T05	1.OG	3	70,49 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 911,81	€ 113,81	€ 4.231,31
G01-T06	1.OG	2	50,35 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 654,72	€ 113,81	€ 3.022,37
G01-T07	1.OG	4	90,33 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 1.165,06	€ 113,81	€ 5.422,25
G02-T08	2.OG	4	101,67 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 1.309,82	€ 113,81	€ 6.102,96
G02-T09	2.OG	3	66,64 m <sup>2</sup>	-	€ 862,66	€ 113,81	€ 4.000,21
G02-T10	2.OG	2	45,80 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 596,64	€ 113,81	€ 2.749,24

Top	Geschoß	Raumanzahl	Wohnfläche	Balkon	Brutto-Miete Wohnung (mtl.) (kalt, exkl. HZ, WW)*	Brutto-Miete Tiefgarage (mtl.)	Baukostenbeitrag**
G02-T11	2.OG	3	72,43 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 936,57	€ 113,81	€ 4.347,76
G02-T12	2.OG	2	50,87 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 661,36	€ 113,81	€ 3.053,58
G02-T13	2.OG	4	91,12 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 1.175,15	€ 113,81	€ 5.469,67
G03-T14	3.OG	4	102,61 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 1.321,82	€ 113,81	€ 6.159,38
G03-T15	3.OG	3	66,47 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	€ 860,49	€ 113,81	€ 3.990,00
G03-T16	3.OG	2	45,68 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 595,11	€ 113,81	€ 2.742,04
G03-T17	3.OG	3	72,32 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 935,16	€ 113,81	€ 4.341,16
G03-T18	3.OG	2	50,84 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 660,97	€ 113,81	€ 3.051,78
G03-T19	3.OG	4	91,02 m <sup>2</sup>	10,18 m <sup>2</sup>	€ 1.173,87	€ 113,81	€ 5.463,67

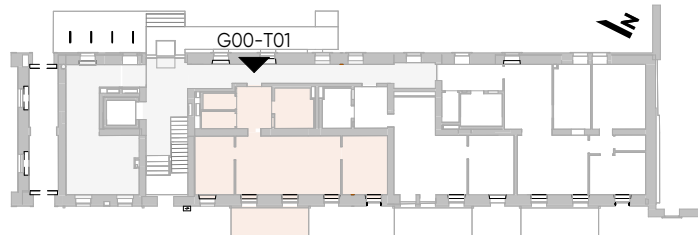
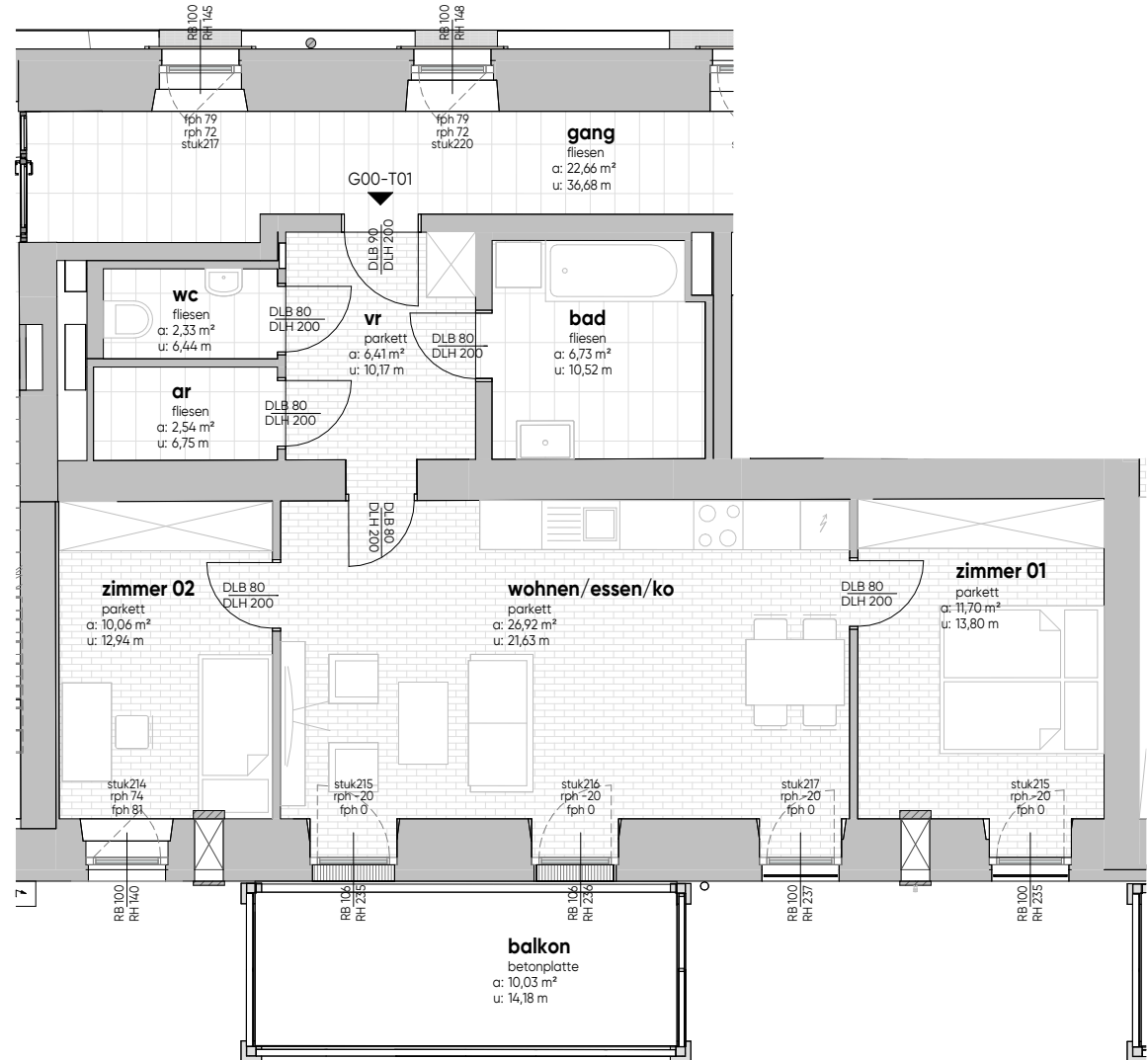
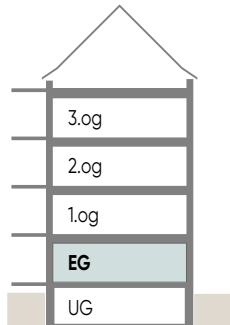
\* voraussichtliche monatliche Brutto-Miete inklusive Betriebskosten (exkl Warmwasser und Heizung)

\*\* Der Baukostenbeitrag (dieser schreibt sich pro Jahr um 1% ab) ist einmalig zu entrichten.

# G00-Top 1

Ebene .....	Erdgeschoß
Räume .....	3
Wohnfläche .....	66,69 m <sup>2</sup>
Balkon .....	10,18 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 863,30
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan



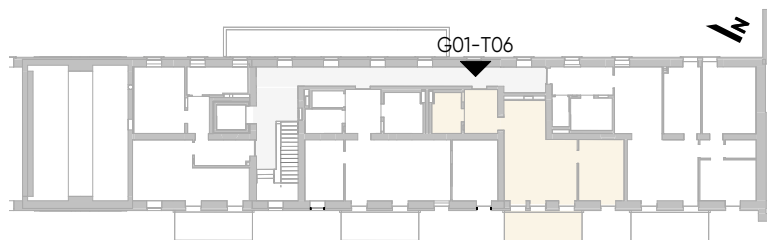
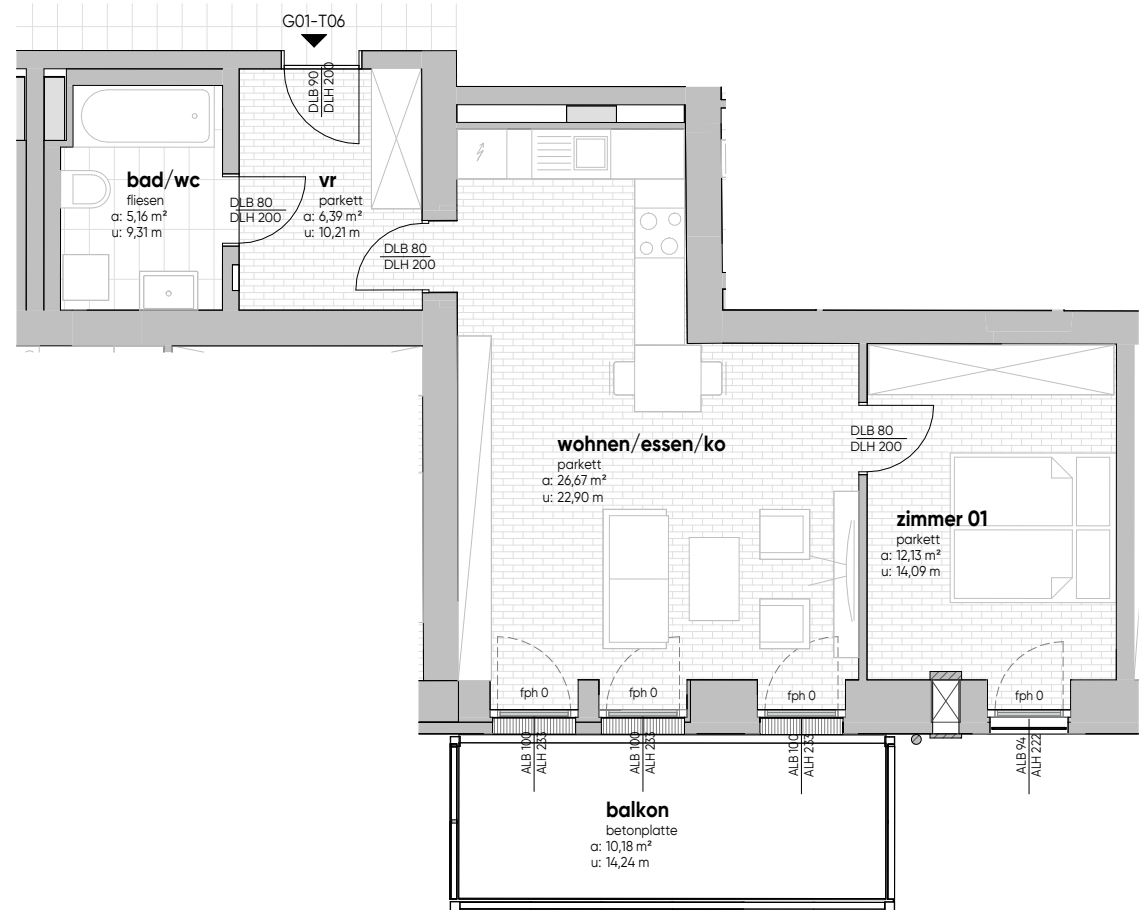
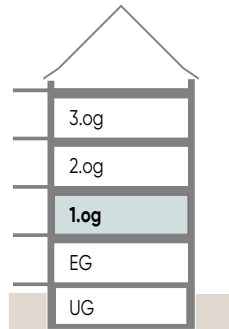
\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



# G01-Top 6

Ebene .....	1. Obergeschoß
Räume .....	2
Wohnfläche .....	50,35 m <sup>2</sup>
Balkon .....	10,18 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 654,72
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan

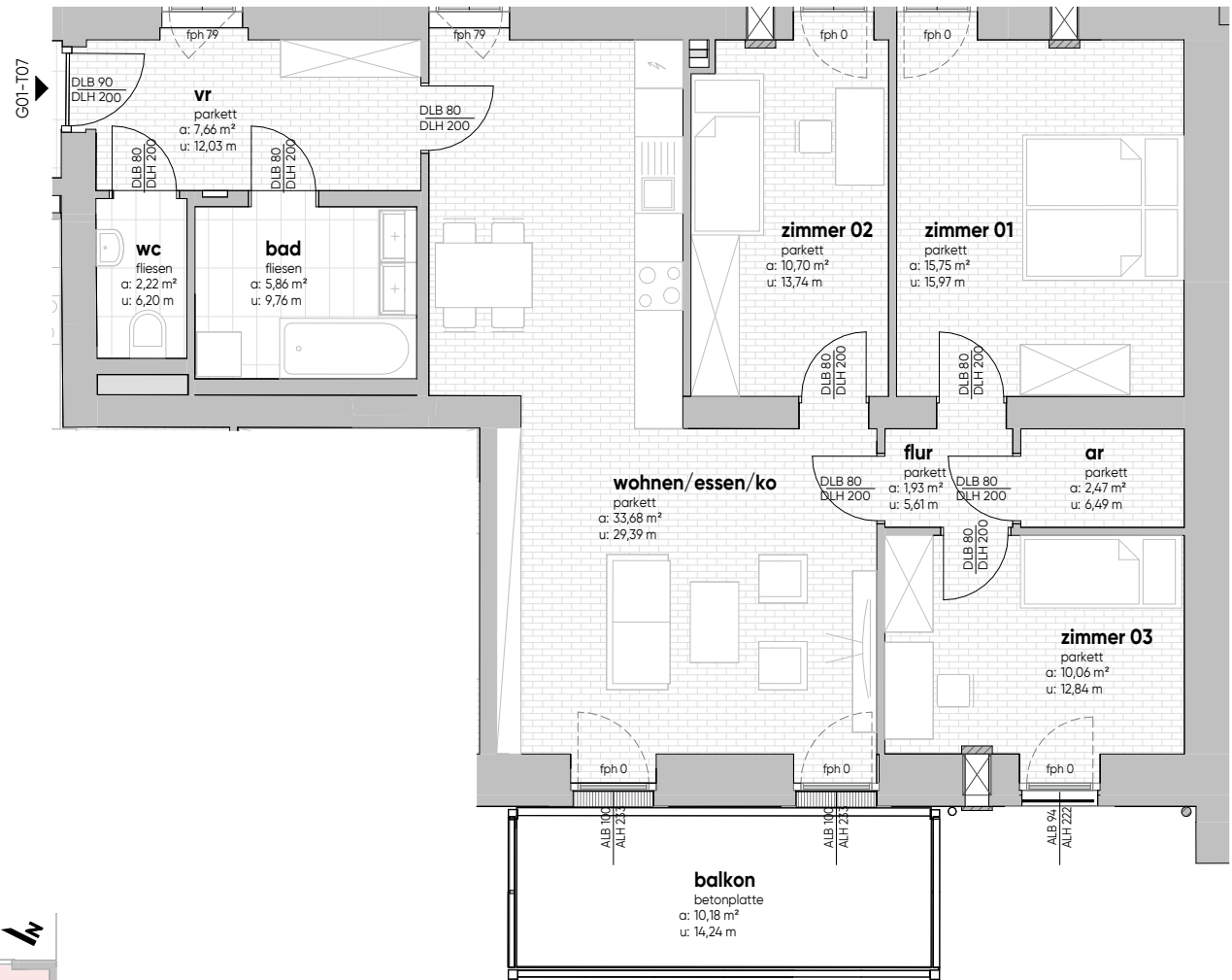
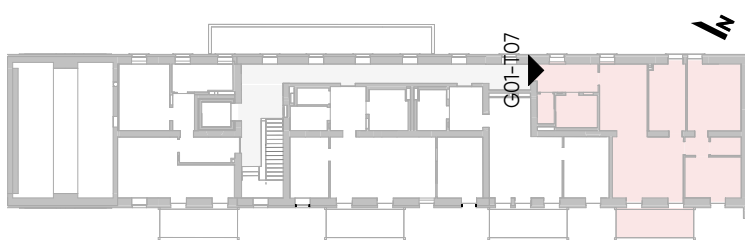
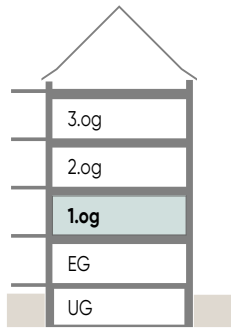


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser

# G01-Top 7

Ebene .....	1. Obergeschoß
Räume .....	4
Wohnfläche .....	90,33 m <sup>2</sup>
Balkon .....	10,18 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 1.165,06
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan

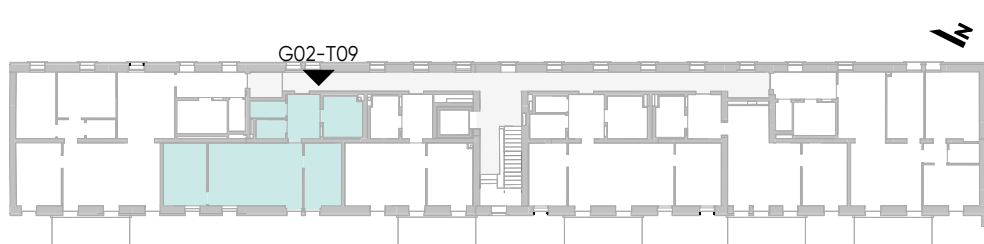
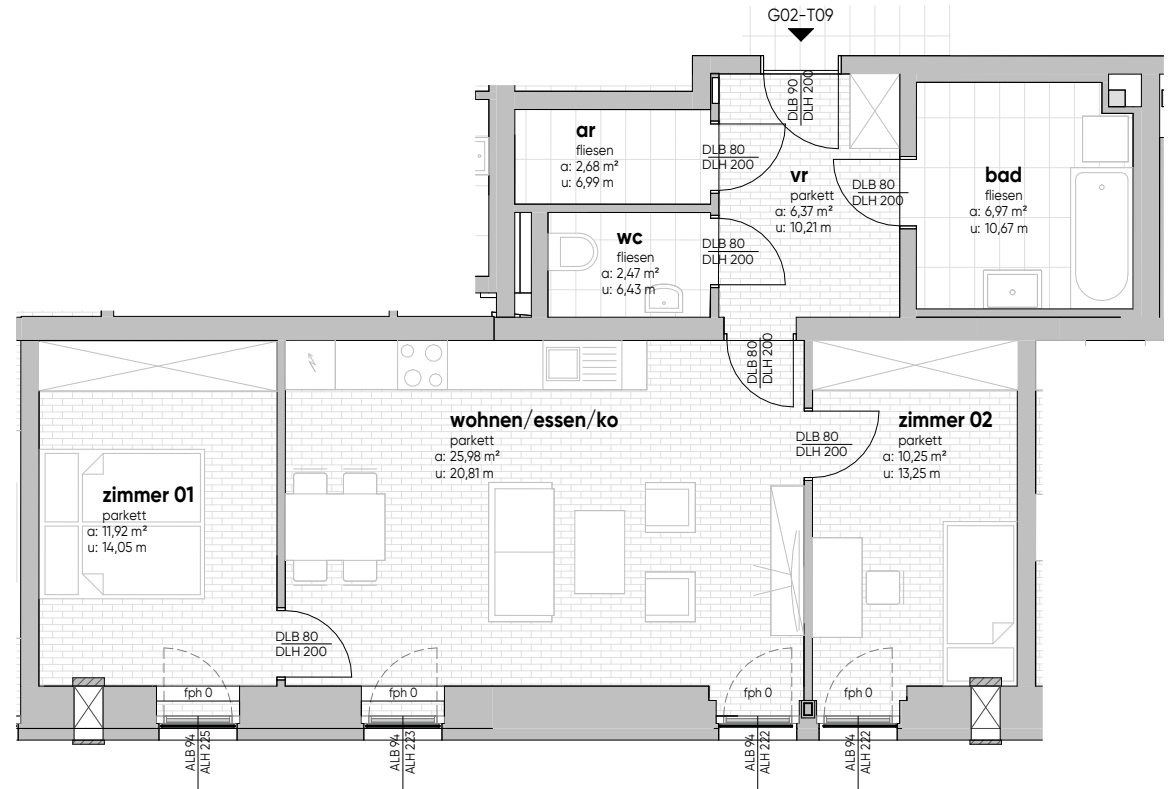
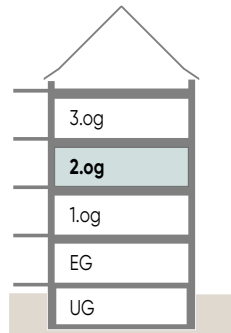


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser

# G02-Top 9

Ebene .....	2. Obergeschoß
Räume .....	3
Wohnfläche .....	66,64 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 862,66
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan



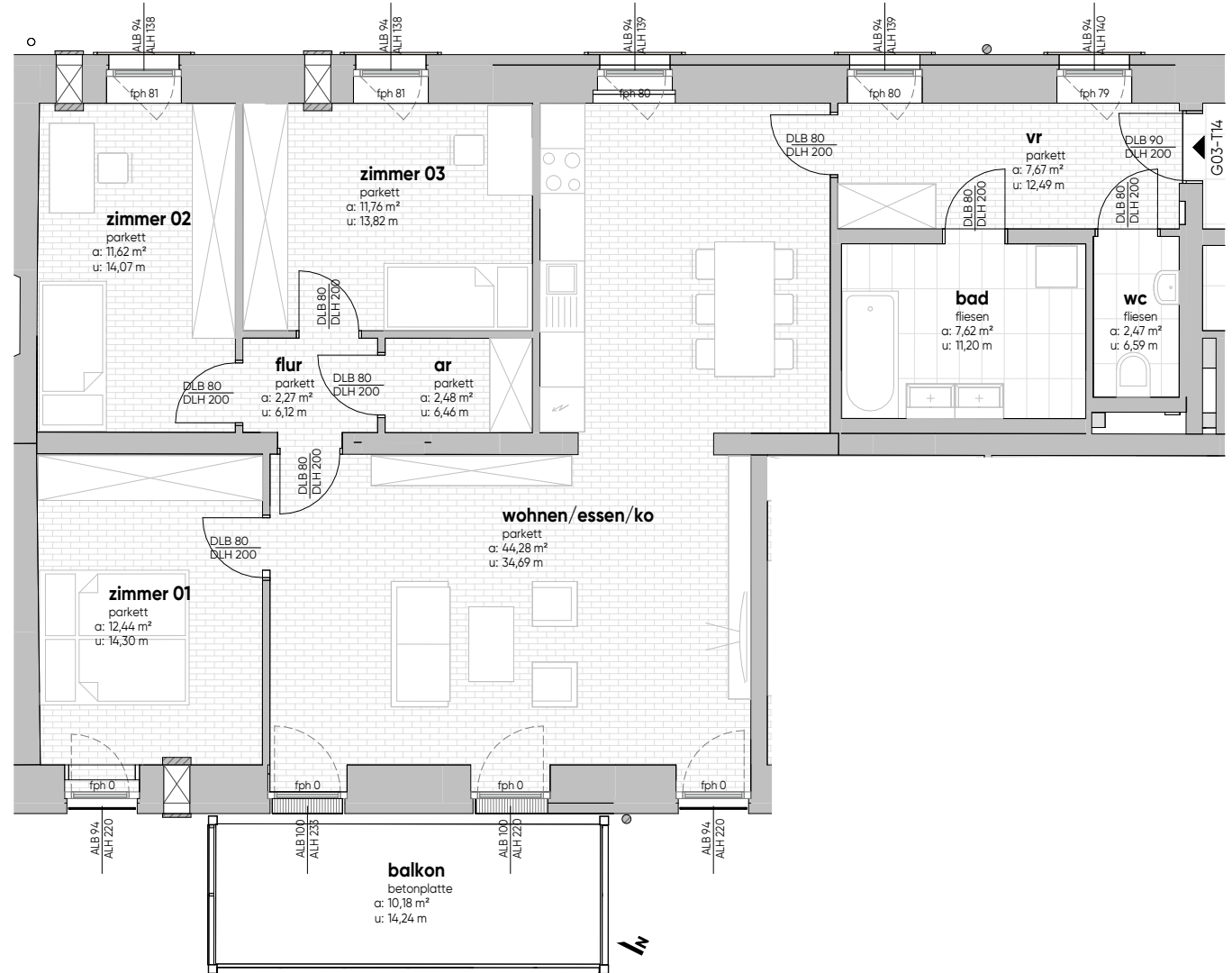
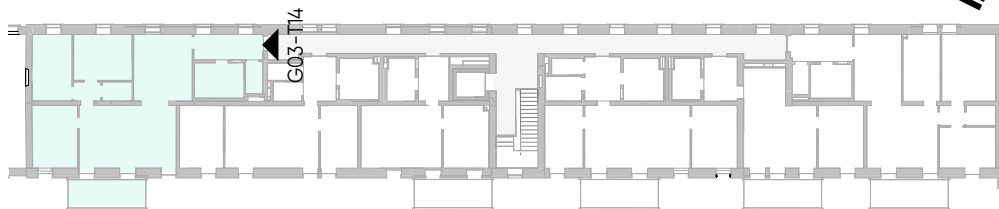
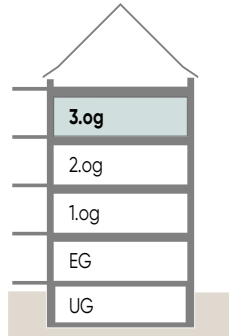
\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, excl. Heizung und Warmwasser



# G03-Top 14

Ebene .....	3. Obergeschoß
Räume .....	4
Wohnfläche .....	102,61 m <sup>2</sup>
Balkon .....	10,18 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 1.321,82
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan

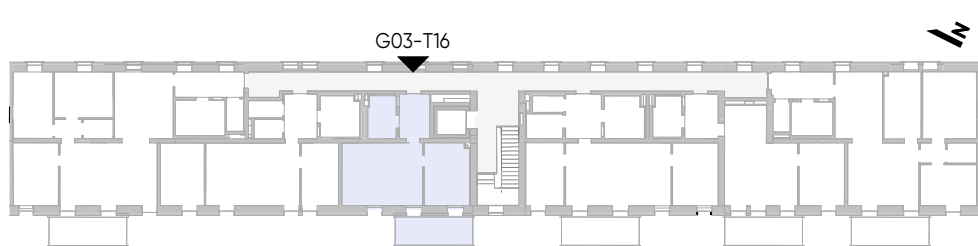
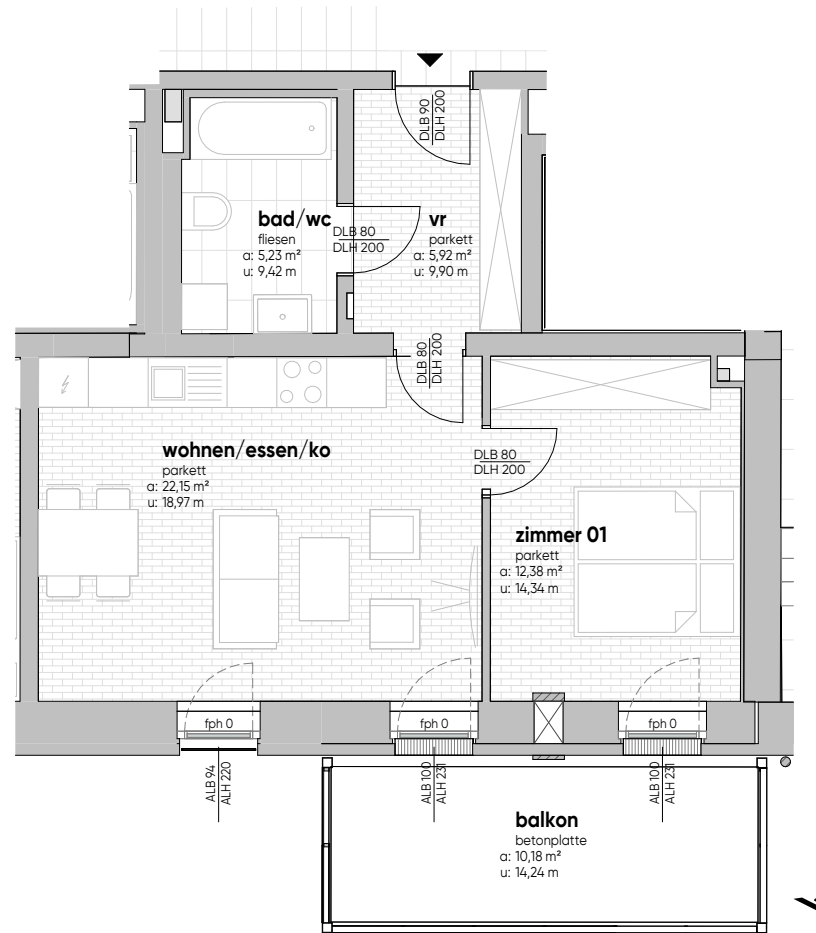
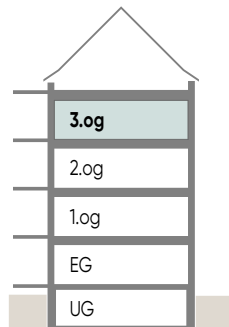


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser

# G03-Top 16

Ebene .....	3. Obergeschoß
Räume .....	2
Wohnfläche .....	45,68 m <sup>2</sup>
Balkon .....	10,18 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 595,11
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan

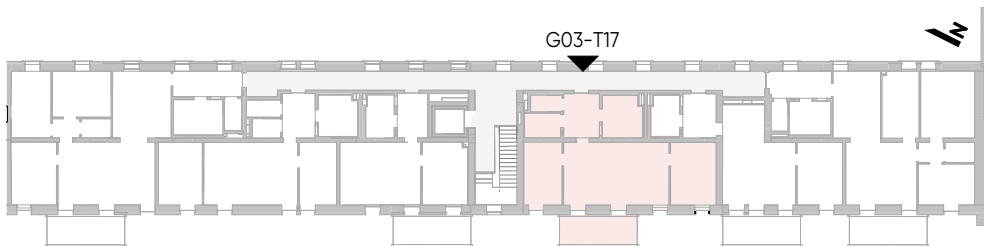
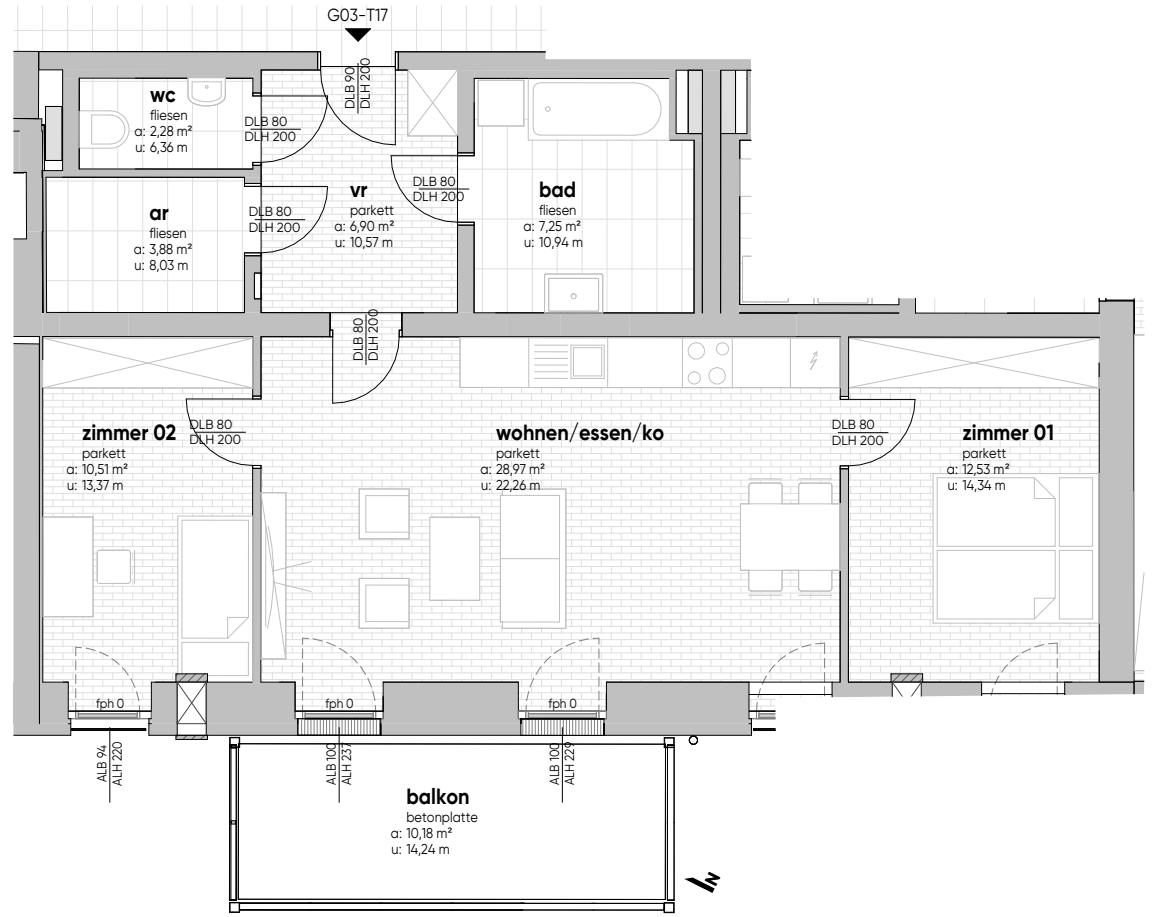
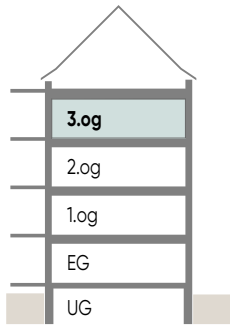


\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser

# G03-Top 17

Ebene .....	3. Obergeschoß
Räume .....	3
Wohnfläche .....	72,32 m <sup>2</sup>
Balkon .....	10,18 m <sup>2</sup>
Miete Wohnung* .....	€ 935,16
Miete Tiefgaragenplatz* .....	€ 113,81

## Stockwerksplan



\*voraussichtliche Miete monatlich inkl. Betriebskosten, exkl. 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.

WAG Projekt Linz/Pöstlingberg



WAG Projekt Linz/Wallenberg



WAG Projekt Ansfelden/am Wagnerberg

# Realisierte WAG-Projekte



WAG Projekt Linz/Oed



WAG Projekt Gmunden | Villa Natter



WAG Projekt Linz/Kokoschkastraße



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.