



Smart Wohnen im Grünen: Miete mit Kaufoption

Feldstraße 13, 4724 Neukirchen am Walde



Wohnbauprojekt der NEUE HEIMAT OÖ:



Malerische Lage

Die Marktgemeinde Neukirchen am Walde befindet sich auf 555 Metern in herrlicher Lage im Hausruckviertel. Wer hier lebt, dem liegt Oberösterreichs Natur zu Füßen. Zukünftige Bewohner erwarten ein top ausgestattetes Domizil – neu errichtet vom Wohnprofi EGW.

Die Region mit bewaldeten Höhenrücken, Flüssen und Bächen gilt als Geheimtipp für Sportliche, Naturverbundene und Familien. Highlights sind: Wandern, Radfahren oder auch Reiten am Südostrand des Saualwaldes, das Schutzgebiet Koaserin, der grandiose Schlägener Blick auf die Donau oder der Weg vom Marktplatz Neukirchen am Walde vorbei am Schloß Spattenbrunn mit tollen Einkehrmöglichkeiten auf der Strecke. Überhaupt sorgt die Vielfalt der Landwirtschaft für eine Fülle an bodenständigen Spezialitäten und Gastronomie für ihre Einwohner. Märkte, Bio-Läden oder Bauernhöfe verkaufen frisch geerntete Bioqualität. Große Festivals wie „Woodstock der Blasmusik“ mit 120 Bands oder „Jazz-Inntöne“ bringen hochkarätige Musik in die Region.

Neukirchen am Walde ist ein Ort, wo man alles hat: im Sommer Schwimmen im See mit Spiel-/Sportareal, im Winter Rodeln, Langlaufen, Skifahren und Eislaufen. Weiters: ein gutes Angebot an Shops, Kindergärten, Krabbelstuben, Schulen und ärztlicher Versorgung. Mit wenig Aufwand erreichbar sind Städte im Umkreis wie Wels und Linz (40 km).

Was zählt, wenn Sie hier wohnen: der Kontakt mit der Natur – echt und ursprünglich.





in der
Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bus Stop	280 m
Bahnhof Peuerbach	10,2 km

Einkaufen

Eurospar	580 m
Nah & Frisch	3,1 km
Bäcker	810 m
Fleischhauer	700 m
Post	800 m
Bank	2,7 km

Sport & Freizeit

Sauwald	10 km
Schlögener Donaublick	14,9 km
Naturschutzgebiet Koaserin	6,6 km
Gasthaus	3,1 km
Pizzeria	2,9 km
Cafe	9,4 km

Kinder & Jugend

Badesee mit Spiel-/Sportplätzen	1 km
Skilift	2,6 km
Natur-Erlebnispark	3,3 km





Ihr neues Zuhause

Jede der gut angelegten Wohnungen in Ruhelage hat einen Balkon mit schönem Ausblick bzw. im Erdgeschoß einen eigenen Garten mit Terrasse ins Grüne. Die Wohnräume sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet und bieten Sonnenlicht bis zum Abend. Vor dem Haus lädt ein Kinderspielplatz zu Spaß und Abenteuern ein.

Die Zwei-Zimmer-Wohnungen sind rund 57 m² groß und eignen sich mit einer Wohnküche und einem Schlafzimmer perfekt für Singles oder junge Paare. Die familienfreundlichen Drei-Zimmer-Wohnungen mit rund 76 m² verfügen zusätzlich über ein (Kinder-)Zimmer. Für viel Platz und flexible Nutzung – sei es für Sportausrüstung oder Werkzeug – sorgt ein Kellerersatzraum in jeder Wohnung.

Das neue Mehrfamilienhaus besticht durch seine solide Bauweise und eine qualitativ hochwertige Ausstattung. So sind alle Wohnungen mit einer behaglichen Fußbodenheizung, einem Parkettboden und modernen Fliesen ausgestattet. Weiterer Pluspunkt: die sehr gute Energiebilanz dank Massivbauweise und Wärmedämmung. Geheizt wird mit Pellets als erneuerbare Energiequelle, die als effizient und nahezu CO₂-neutral gilt. Bequemes Parken ermöglicht ein fixer Frestellparkplatz zu jeder Wohnung.

Vorzüge

- ✓ Top-Erstbezugs-Wohnung im Grünen in ruhiger Lage
- ✓ Balkon oder Garten mit Terrasse
- ✓ Kinderspielplatz
- ✓ Fixer Frestellparkplatz
- ✓ Fußbodenheizung und Parkettboden
- ✓ Erneuerbare Energie: Pellets
- ✓ Lift
- ✓ Massivbau mit Optimalenergiestandard
- ✓ Wohnbauförderung

**Bezugs-
fertig!**

Miete mit Kaufoption

Variante A: minimaler Finanzierungsbeitrag

Feldstraße 13, 4724 Neukirchen am Walde

Top	Lage	Wohn-nutzfläche ¹⁾	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	vorauss. Monats-miete ²⁾ in Euro	Finanzierungs-beitrag ³⁾ in Euro	vorläufiger Kaufpreis nach 10 Jahren Miete ⁴⁾ in Euro
01	EG	76,35	3	ca. 29,00	8,00	-	732,90	3.858,00	199.000,00
02	EG	57,84	2	ca. 19,00	8,00	-	554,68	2.924,00	151.000,00
03	EG	76,35	3	ca. 21,00	8,00	-	728,69	3.858,00	198.000,00
04	1. OG	76,35	3	-	-	8,00	717,66	3.858,00	195.000,00
05	1. OG	57,84	2	-	-	8,00	544,69	2.924,00	148.000,00
06	1. OG	76,35	3	-	-	8,00	717,66	3.858,00	195.000,00
07	2. OG	76,35	3	-	-	8,00	717,66	3.858,00	195.000,00
08	2. OG	57,84	2	-	-	8,00	544,69	2.924,00	148.000,00
09	2. OG	76,35	3	-	-	8,00	717,66	3.858,00	195.000,00

Variante B: maximaler Finanzierungsbeitrag

Feldstraße 13, 4724 Neukirchen am Walde

Top	Lage	Wohn-nutzfläche ¹⁾	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	vorauss. Monats-miete ²⁾ in Euro	Finanzierungs-beitrag ³⁾ in Euro	vorläufiger Kaufpreis nach 10 Jahren Miete ⁴⁾ in Euro
01	EG	76,35	3	ca. 29,00	8,00	-	635,63	33.038,00	199.000,00
02	EG	57,84	2	ca. 19,00	8,00	-	481,52	24.871,00	151.000,00
03	EG	76,35	3	ca. 21,00	8,00	-	635,53	31.807,00	198.000,00
04	1. OG	76,35	3	-	-	8,00	635,26	28.577,00	195.000,00
05	1. OG	57,84	2	-	-	8,00	481,27	21.948,00	148.000,00
06	1. OG	76,35	3	-	-	8,00	635,26	28.577,00	195.000,00
07	2. OG	76,35	3	-	-	8,00	635,26	28.577,00	195.000,00
08	2. OG	57,84	2	-	-	8,00	481,27	21.948,00	148.000,00
09	2. OG	76,35	3	-	-	8,00	635,26	28.577,00	195.000,00

Angaben in m². Heizwärmebedarf HWB_{Ref,SK} 43, f_{GEE,SK} 0,69



Wohnung
später kaufen
oder einfach weiter
mieten? Beides ist
möglich!

Erläuterungen:

- 1) Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Einbeziehung von Garten, Terrasse und Balkon.
- 2) **Vorläufiger Mietzins** inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer ohne Heizkosten. Dazu kommt ein **vorläufiger KFZ-Abstellplatz-Mietzins** von ca. 27,36 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 2. Quartal 2023, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung.
- 3) Die angeführten **Finanzierungsbeiträge** entsprechen einem Anteil an den Baukosten (Variante A) bzw. an den Grund- und Baukosten (Variante B) und sind innerhalb von 4 Wochen nach Zusage, aber jedenfalls vor Bezug zu bezahlen.
- 4) Im **Kaufpreis** sind Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom, Heizung etc.) inkludiert. Berücksichtigt ist der Vorsteuerberechtigungszeitraum (aktuell 10 Jahre). Bei der Eigentumsübertragung fallen zusätzlich Nebenkosten in der Höhe von ca. 10 % des Kaufpreises an. Bei der nachträglichen Eigentumsübertragung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 15g WGG (Spekulationsfrist) und des § 15h WGG (Vermietungsbeschränkungen). Beim Kauf ist der Außenparkplatz inkludiert.



10 STELLPLÄTZE

2 STELLPLÄTZE

3 STELLPLÄTZE

MÜLL

GEHWEG

RUHIGE SPIELZONE
KLEINKINDER 80m²

EIGENGARTEN

9 WOHNHEITEN
±0.00 = 540.50 m² ü. Adria

FELDSTRASSE 13

BELEBTE SPIELZONE
128m²

STEINWÜREMAUER
HOHE 1.2m
HOHE ca. 1.4m

MÄSCHENDRAHTZAUN

BEST. PARKPLATZ

ZUFAHRT

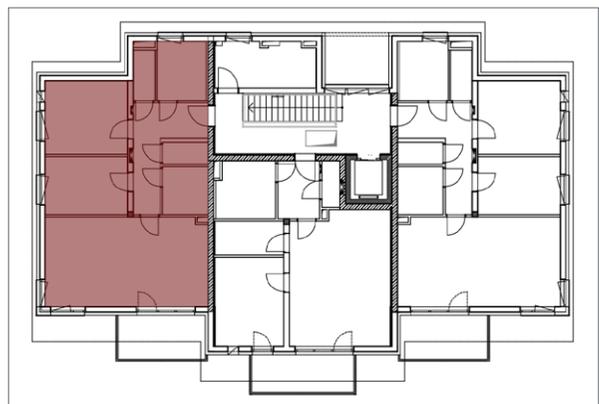
BEST. PARK

Beispiel-Grundriss
Drei-Zimmer-Wohnung

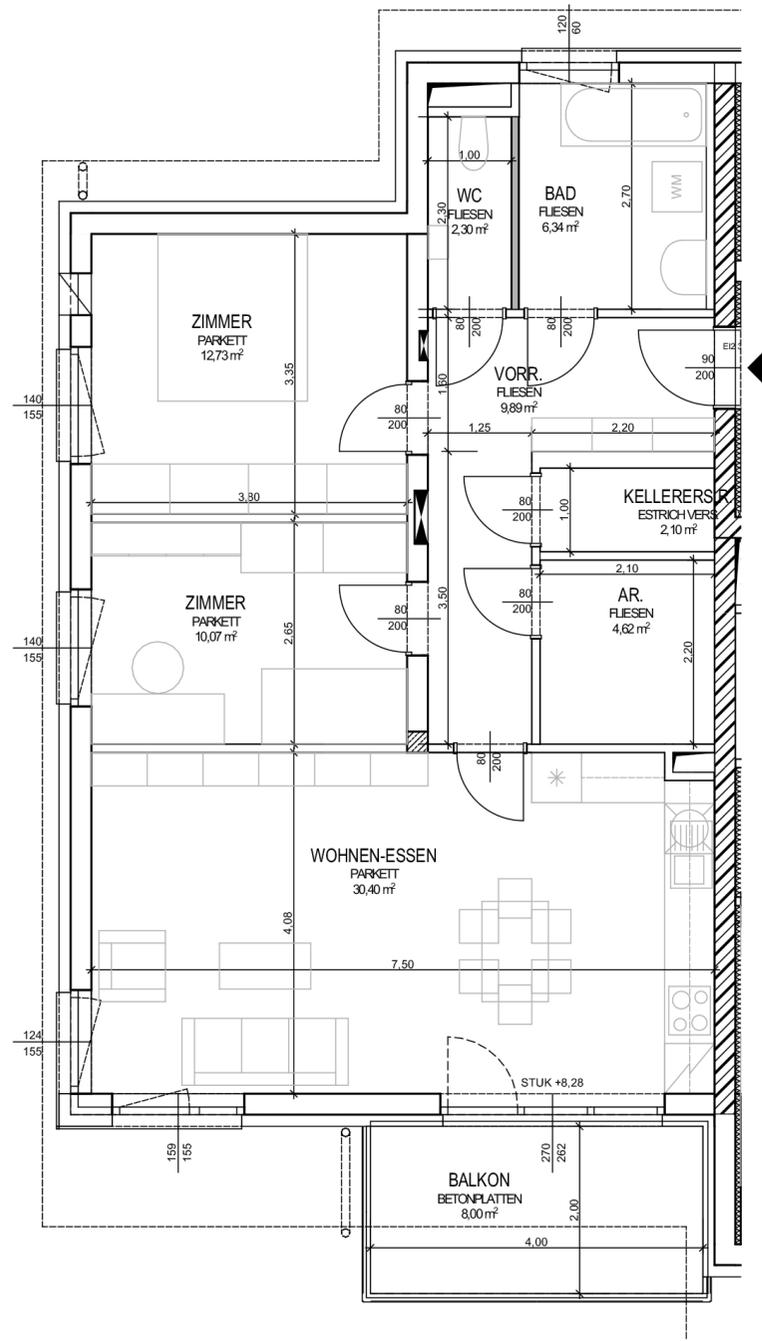
Typ 2

Top 9 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	76,35
Balkon in m ²	8,00
Kellerersatzraum in m ²	2,10



Übersicht





Massiv gebaut und top ausgestattet



Garten mit Terrasse

Es ist bereits alles für den eigenen Garten vorbereitet. Es gibt einen frostsicheren Kaltwasseranschluss. Frisch gepflanzter Liguster wächst als natürlicher Zaun und Sichtschutz. Das Erdaushubmaterial bildet die Grundsicht für den neu angelegten Rasen. Gehegt und gepflegt wächst er sich im Handumdrehen ein.

Balkon

- ✓ Stabile, pflegeleichte und langlebige Verbundsicherheitsglasscheiben oder Max-Platten
- ✓ Verzinkte Stahlkonstruktion mit Niroabdeckblech
- ✓ Wandauslass für Wandleuchte, Lichtschalter im Wohnzimmer
- ✓ Schukosteckdose für außen geeignet

Decken und Wände

Massivdecken aus Stahlbeton.

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

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit 6,5 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.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer

Parkettboden

Bad und WC

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

Terrasse/Balkon

Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm, im Splittbett verlegt

Stiegenhaus und Laubengang

Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm





Symbolbilder

Türen

Hauseingangstüre mit Türschloss und aufbruch-sicherem Zylinder.

Weiße 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.

Elektro

Stromversorgung: Energie 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. Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

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

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

Professionell installiert und isoliert



Nahwärme: erneuerbare Energie

Ein zentraler Pelletsheizkessel der Wohnanlage beheizt die Fußböden. Pellets bestehen hauptsächlich aus Abfällen der Holzindustrie. Eine umweltfreundliche Heizform, die auch die Energieunabhängigkeit steigert.

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

Wohnraumlüftungsanlage

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

Optimalenergiebauweise

Wohnungsgeschoße überwiegend in Ziegel mit Vollwärmeschutz ausgeführt.

Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK} 43$, $f_{GEE,SK} 0,69$

Sanitär

Wasserversorgung durch das Wasserleitungsnetz von Neukirchen am Walde. Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

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

Küche

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

WC in Weiß

- ✓ Tiefspülchale, WC-Sitz/Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
- ✓ Keramik-Handwaschbecken
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor-Unterputzlüfter

Bad 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 Limodor-Unterputzlüfter



Symbolbilder

Bad, WC, Abstell- und Vorraum

Bodenfliesen

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

Wandfliesen

Weiß verfugte Keramikfliesen, Maße ca. 40 x 20 cm, Verfliesung im Bad bis Oberkante Türzarge und im WC bis ca. 1,2 m Höhe



Sonstige Ausstattung

Spielen und erholen

Kinderspielfläche mit Spielgeräten im begrünten Hof.

Begrünung

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



Parken

Fixer Außenstellplatz zu jeder der neun Wohnungen. Insgesamt stehen 15 Parkplätze im Freien zur Verfügung.

Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, Briefkasten, Kinderwagen und Fahrradraum.

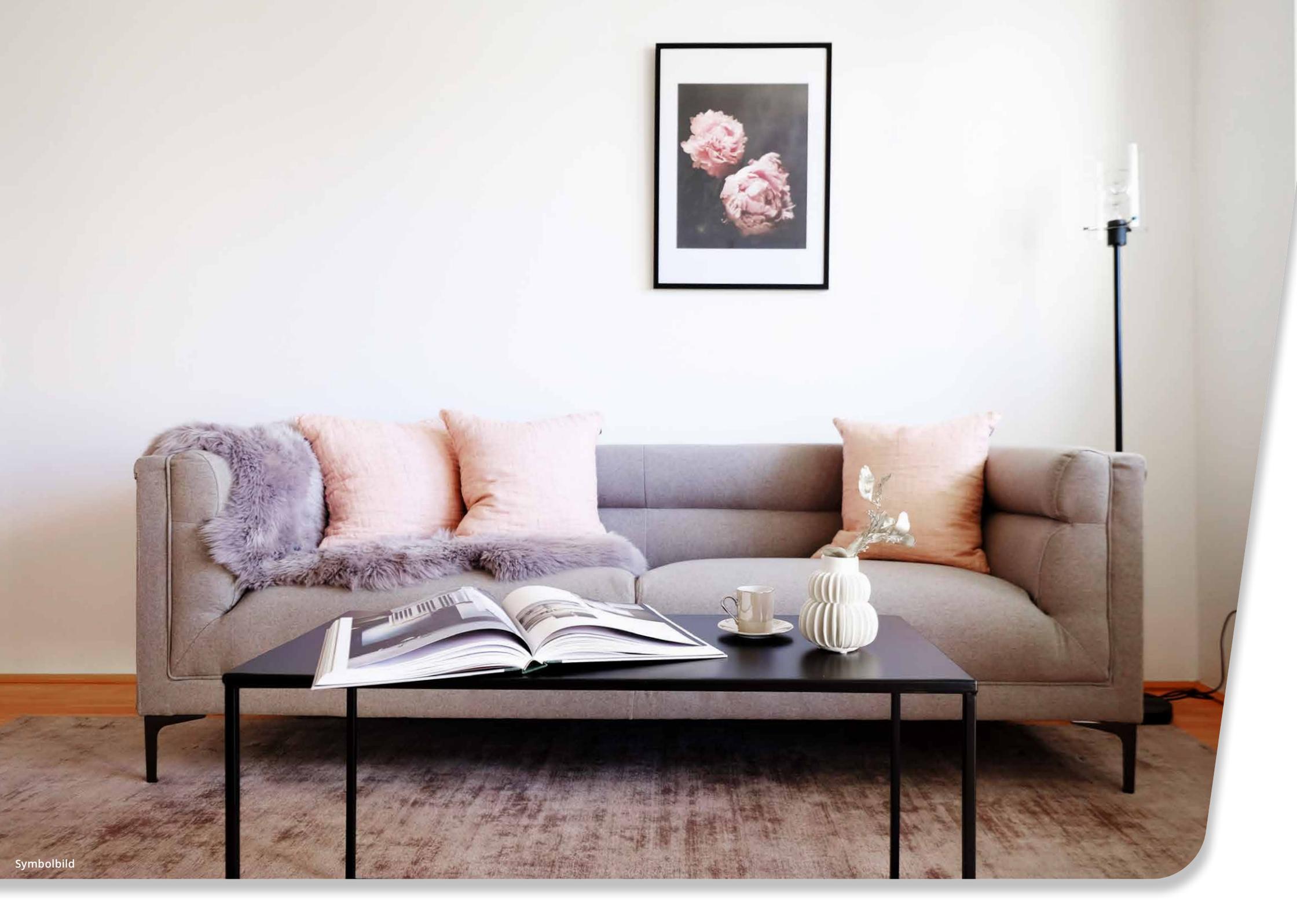
Stauraum

Kellerersatzraum in jeder Wohnung. Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder.

Trockenraum

Müllraum

Lift



Wohnbauförderung

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

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommengrenzen

Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

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

Spezielle Wünsche

Haben Sie als Mieter Sonderwünsche?

Bitte beachten Sie: Ihre Wünsche und die ausführenden Firmen müssen vorab von der NEUE HEIMAT OÖ positiv beurteilt werden. Danach können diese beauftragt werden und die Verrechnung 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 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 im Umfang gemäß § 20 Abs. 5 WGG ersetzt werden können.

Haben Sie als Käufer (Miete mit Kaufoption) spezielle Wünsche?

Bitte beachten Sie: Sonderwünsche kann die NEUE HEIMAT OÖ nach Unterfertigung des Kauf- und Bauträgervertrages bearbeiten. Bis zur Übergabe der Wohnung sind jegliche Arbeiten durch den zukünftigen Eigentümer persönlich oder durch von ihm beauftragte dritte Personen, die nicht am Bau im Auftrag der NEUE HEIMAT OÖ bzw. des Generalunternehmers tätige Unternehmen sind, aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen ausdrücklich untersagt. Nach Übergabe der Wohnung, verpflichtet sich der zukünftige Eigentümer, Aufträge ausschließlich an qualifizierte Fachfirmen zu vergeben.

Generell gilt bei Miete als auch Kauf:

Richten Sie Sonderwünsche bitte schriftlich mit einer genauen Beschreibung an die NEUE Heimat OÖ.

Der geplante Bauablauf und die normale Bauausführung dürfen durch Wünsche nicht verzögert oder anderwertig beeinträchtigt werden. Wünsche, die Leistungs-, Funktions- oder Wertminderung des Hauses zur Folge hätten, können wir leider nicht berücksichtigen.

Haustiere

Tierhaltung ist auch bei Miete möglich, wenn sie keine Beeinträchtigungen nach sich zieht. Tiere sind artgerecht (nach tierschutzgesetzlichen Vorgaben) zu halten. In manchen Fällen können wir – etwa abhängig von Rasse oder Größe (z.B. Hunde mit Schulterhöhe über 60 cm) und im Interesse aller Bewohner – einer Tierhaltung nicht zustimmen. Vor Tierhaltungsbeginn bzw. Start des Mietvertrags ist unsere Zustimmung notwendig: neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads.

Angaben/Bildmaterial

Angeführte Kosten gelten vorbehaltlich von Zinssatzänderungen und Endabrechnung mit dem Amt der Oö Landesregierung. Bau-/Ausstattungsbeschreibung kann sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen jederzeit ändern. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler. Die Pläne zeigen Rohbaumaße. Unsere Empfehlung: Naturmaß nehmen. Dargestellte Grundrisse können Änderungen unterliegen. Renderings und Fotos zu Bau-/Ausstattungsbeschreibung sind Symbolbilder. Einrichtungsgegenstände bzw. Möbel sind nicht inbegriffen und rein symbolisch zu verstehen.

Impressum:

Vermarktung: Zeininger Immobilien GmbH, Harrachstraße 4, 4020 Linz. Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnerstraße 9. Inhalt: Marketing / Birgit Reitbauer, Grafik: DESIGN-BURNER e.U., www.design-burner.at. Druck: online Druck GmbH, 2351 Wr. Neudorf



**Tizian
Röckl**

Ihr Ansprechpartner

Tizian Röckl, BSc

☎ 0732 / 9272 515

✉ roeckl@zeininger.immobilien

Zeininger Immobilien GmbH

🏠 Harrachstraße 4, 4020 Linz

📘 Zeininger Immobilien

📷 zeininger.immobilien

www.zeininger.immobilien