



Zur Miete:  
bezugsfertig  
3. Quartal  
2026

**NH** NEUE  
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen

**Urbanes Wohnen mit Nähe zur Natur**

Bunsenstraße 11, 4030 Linz



## Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnelllebigen Welt ist ein stabiler Lebensmittelpunkt von unschätzbarem Wert. Die NEUE HEIMAT Oberösterreich schafft Ihr Zuhause – Rückzugsorte, die Geborgenheit bieten und gesunde Lebens- und Wohnräume, die auch leistbar sind.

Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein, um für heute und auch für die kommenden Generationen ein lebenswertes Umfeld zu schaffen. Durchdachte Energieeffizienz und der Einsatz von zeitgemäßen Baustoffen bei unseren Wohnprojekten machen das möglich.

In diesen Informationsunterlagen finden Sie die Pläne, die Kosten und alles, was Sie über und rund um Ihr neues Zuhause wissen müssen. Unser Team ist selbstverständlich gerne für Sie da und beantwortet Ihre Fragen.

Ich freue mich, wenn Sie mit der NEUE HEIMAT Oberösterreich Ihr neues Zuhause finden.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner  
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

## Ihre neue Heimat

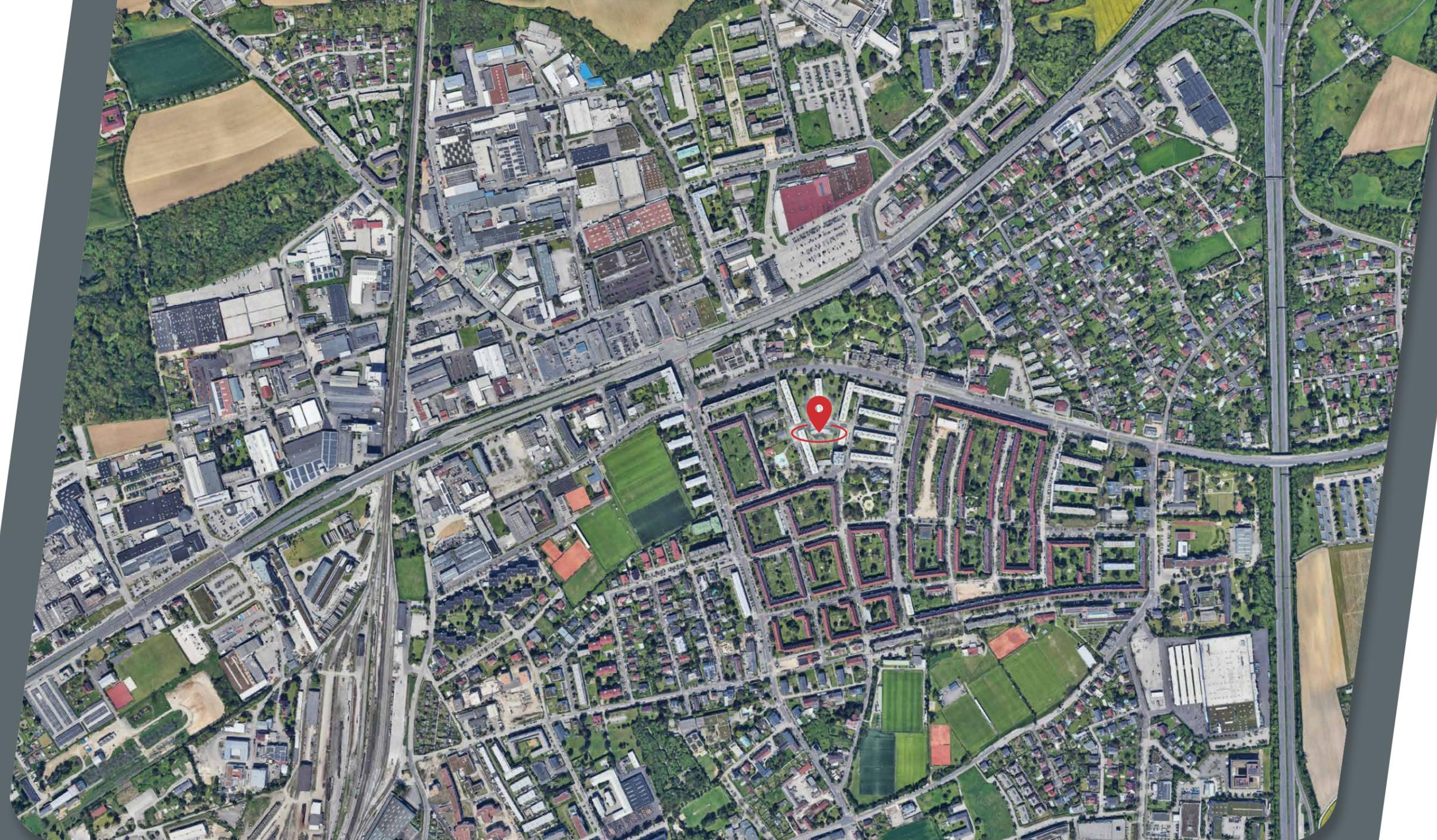
In Ihrer neuen Heimat trifft modernes und städtisches Wohnen auf Naturnähe. Der Linzer Stadtteil Neue Heimat beheimatet vor allem junge Menschen zwischen 20 und 40 Jahren.

Die gute Anbindung per Bus oder Auto ans Stadtzentrum, an alle spannenden Locations der Stadt wie auch jener der Nachbargemeinden Ansfelden und Traun machen die Neue Heimat zum perfekten Lebensmittelpunkt. Zusätzlich entstehen im Stadtgebiet zahlreiche Radwege, um flexible Mobilität komfortabel und umweltbewusst zu fördern. So gelangen Sie in etwa 10 Minuten per Rad in die erholsamen Traunauen.

### Zum Leben

Die Adresse ist perfekt für einen urbanen Lebensmittelpunkt, alles ist gut erreichbar und in der Nähe: Über die Salzburger Straße und den Franzosenhausweg sind Sie rasch auf der Autobahn. Die Bushaltestelle „Laskahofstraße“ erreichen Sie in 5 Minuten. Kindergärten und Schulen, der Laskahofpark, Freizeitangebote sowie Cafés, Restaurants oder Sportstätten liegen in Fußnähe. Und Shopping im Infra Center erledigen Sie ebenfalls bequem zu Fuß.

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der Nähe

## Auf einen Blick

<b>Öffis</b>	
Bus-Stop .....	170 m
Straßenbahn-Stop .....	1,67 km
Bahnhof .....	870 m

<b>Alltägliches</b>	
Drogerie .....	410 m
Supermarkt .....	210 m
Bäckerei .....	740 m
Trafik .....	70 m
Bank .....	60 m
Post .....	60 m
Apotheke .....	310 m
Arzt für Allgemeinmedizin .....	190 m

<b>Sport &amp; Freizeit</b>	
Schörgenhubbad .....	1,09 km
Fun-Court Dr. Karl-Renner-Schule .....	760 m
Fitnessstudio .....	500 m
Restaurant .....	170 m
Café .....	60 m
Pizza/Snack .....	200 m
Bar/Lokal .....	120 m

<b>Kinder &amp; Jugend</b>	
Kindergarten .....	120 m
Volksschule .....	570 m
Mittelschule .....	700 m

Ungefähre Angaben der Distanzen (Luftlinie) in Kilometer bzw. Meter.

**IHRE  
NEUE HEIMAT  
3. Quartal  
2026**



## Ihr eigenes Reich

Ihr Zuhause in der Bunsenstraße ist Teil des dreigeschoßigen Wohnhauses mit insgesamt 9 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und möglichen E-Ladestationen. Luft und Sonne tanken Sie in Ihrer Loggia oder im attraktiven Hof mit erholsamen Spazierwegen. Und das Beste: Gönnen Sie sich leistbares und schönes Wohnen!

### Heimkommen und wohlfühlen

Einfach heimkommen und auftanken für das nächste Alltagsabenteuer! Genießen Sie die gemütliche und einladende Behaglichkeit Ihres Reiches, die funktionelle Ausstattung, das sinnvolle Rundherum inklusive der Kinderspielplätze und Ihren Platz an der Sonne.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/linz-40760>



## Auf einen Blick – daheim.

- ✓ dreigeschoßiges Mietwohnhaus mit 3 Zweiraumwohnungen und 6 Dreiraumwohnungen
- ✓ Loggia, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Deckenheizung (Fernwärme) und mögliche Kühlung
- ✓ energiebewusste Wärmedämmung und gesunde Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ barrierefrei erschlossen
- ✓ Kinderwagen- und Fahrradräume, Kinderspielplatz, Müllräume, Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

# Miete

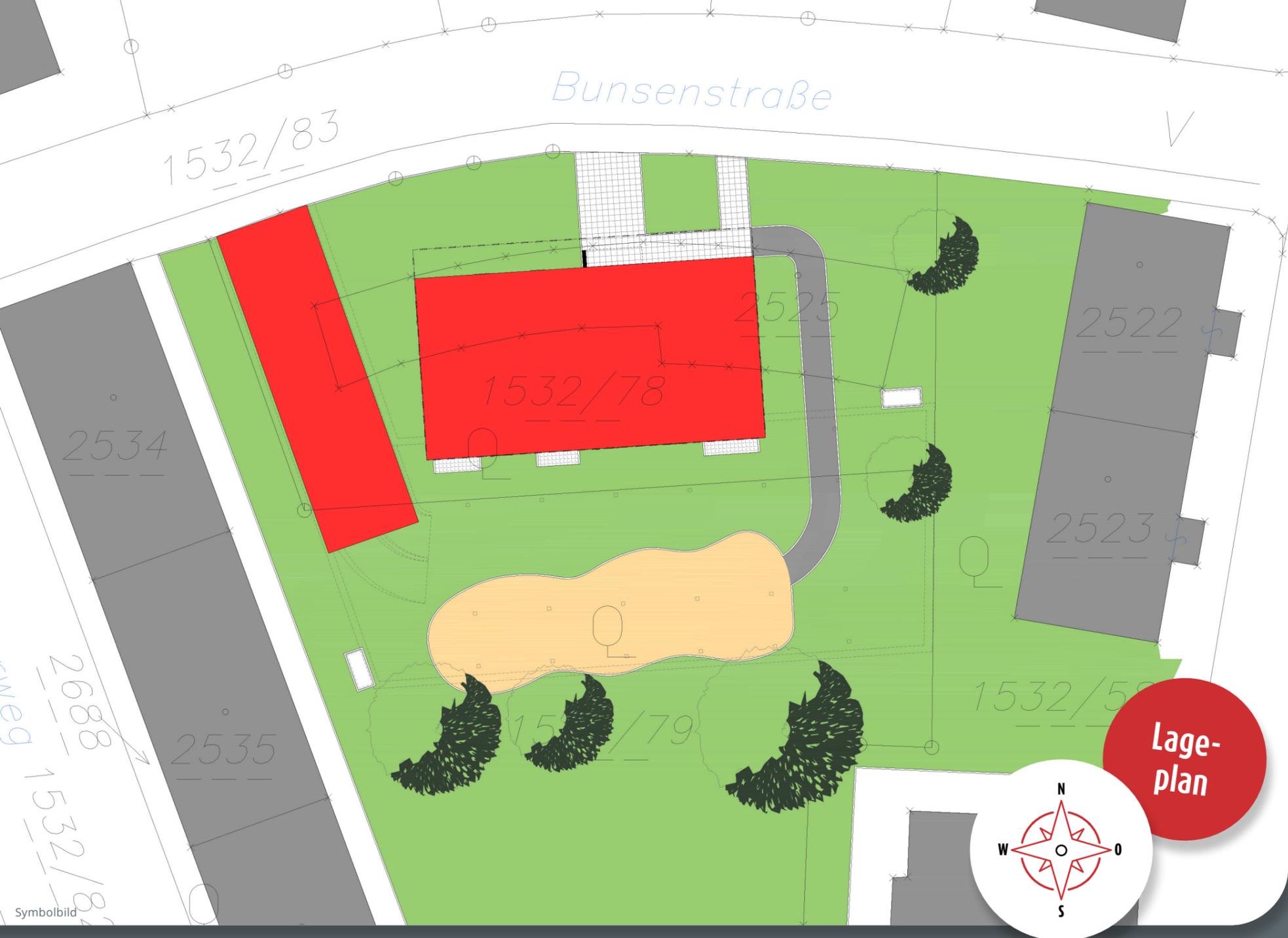
Bunsenstraße 11, 4030 Linz

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	81,32	3	6,77	825,52	4.515,00
02	EG	57,11	2	6,08	579,78	3.483,00
03	EG	77,82	3	7,98	789,99	4.366,00
04	OG	81,32	3	6,77	825,52	4.515,00
05	OG	57,11	2	6,08	579,78	3.483,00
06	OG	85,09	3	7,98	863,79	4.675,00
07	DG	81,32	3	6,77	825,52	4.515,00
08	DG	57,11	2	6,08	579,78	3.483,00
09	DG	85,09	3	7,98	863,79	4.675,00

## Erläuterungen:

Flächenangaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 1. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. **Heizwärmebedarf:** HWB<sub>Ref,SK</sub> 34, f<sub>GEE,SK</sub> 0,69





**Lageplan**

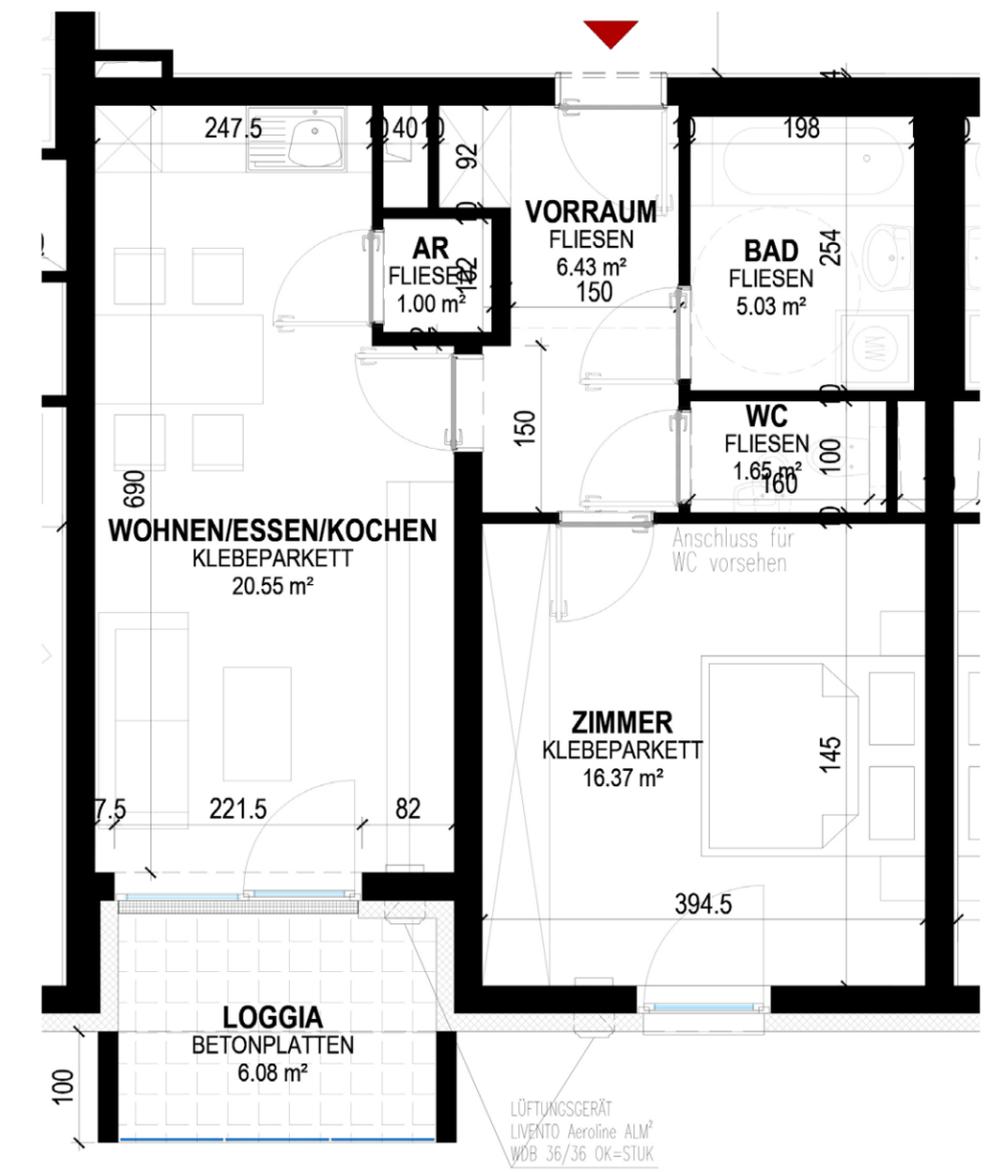
Beispiel-Grundriss:  
Zwei-Zimmer-Wohnung

**Typ 1**

<b>Top 5 im Obergeschoß</b>	
Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	57,11
Loggia in m <sup>2</sup>	6,08
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	5,03



Übersicht



In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Beispiel-Grundriss:  
Drei-Zimmer-Wohnung

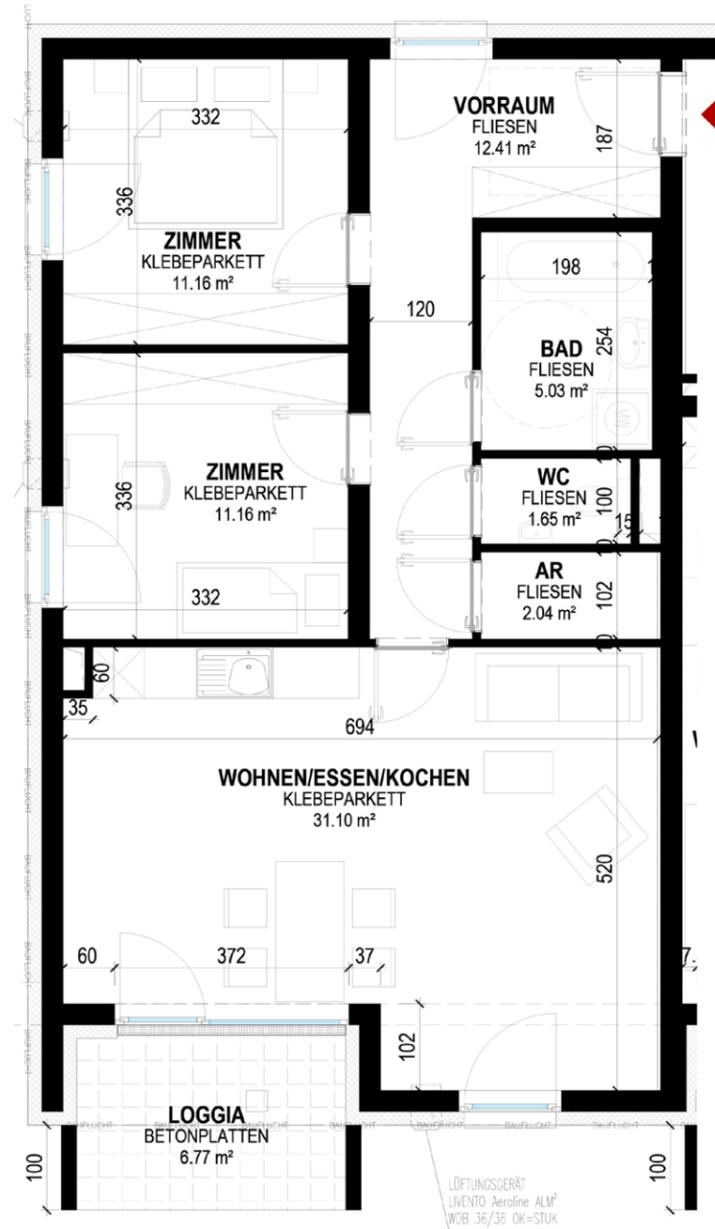
**Typ 2**

Top 1 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	81,32
Loggia in m <sup>2</sup>	6,77
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	7,27



Übersicht



Beispiel-Grundriss:  
Drei-Zimmer-Wohnung

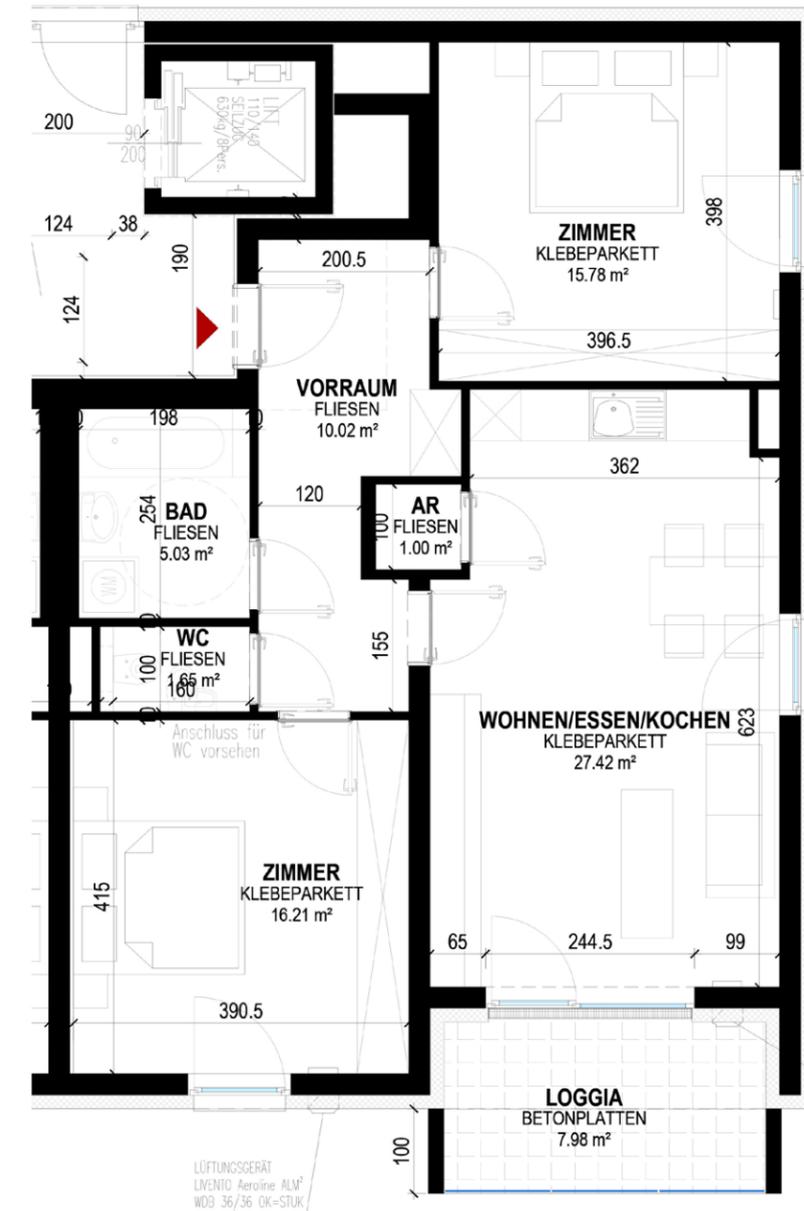
**Typ 3**

Top 9 im Dachgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	85,09
Loggia in m <sup>2</sup>	7,98
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	7,27



Übersicht



# Massiv gebaut und top ausgestattet



## Decken und Wände

Begrüntes Flachdach.

Massivdecken aus Stahlbeton.

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

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit Vorsatzschale ausgeführt.

Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel (10 cm).

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich. Geglätteter Kalkgipsputz an den Wänden. Gepachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

## Loggia

Loggiageländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit stabiler, pflegeleichter und langlebiger Verbund-sicherheitsglasscheibe mit mattweißer Folie.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose.

## Böden

**Küche, Wohn- und Schlafzimmer**  
Parkettboden

**Bad, WC, Vorraum und Abstellraum**  
Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

**Loggia**  
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm

**Stiegenhaus und Laubengang**  
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm



## Türen

Hauseingangstür mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder.

Wohnungseingangstür mit Türschloss, Türspion und aufbruchsicherem Zylinder, Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Weiß beschichtete Innenvollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. Wohnzimmertür zusätzlich mit Glasausschnitt. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

## Fenster

Alle Fenster sind als Kunststoff-Konstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

## Sonnenschutz

Eine bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes.

## Elektro

Stromversorgung: LINZ AG

Gegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel im Hauseingangsbereich für eine sichere Kommunikation. Weitere Klingel vor der Wohnungseingangstür.

Energiesparmaßnahmen: Keller-, Tiefgaragen- und Stiegenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

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

Anschlussdose für fünfpoligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer, weiteres Leerrohr für TV/Telefon-Anschluss in den Schlafzimmern. Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum. IT-AE-Leerdose im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern.

# Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

## Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme der LINZ AG  
Abrechnung des Heizwärmebedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

## Deckenheizung

Das Raumthermostat im Wohnzimmer dient zur Temperaturregelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Heizungsverteiler manuell eingestellt. Dieser befindet sich im Abstellraum und wird durch eine abgehängte Decke verblendet.

Eine bauliche Vorkehrung ermöglicht den nachträglichen Umbau in eine Deckenkühlung.

## Wohnraumlüftungsanlage

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

## Sanitär

Versorgung: LINZ AG  
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Die Abrechnung des Warmwasserbedarfes erfolgt 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 (Kaltwasser)
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

## Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 60 x 48 cm), verchromte Einhand-Einlochbatterie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Einbaubadewanne (Maße ca. 170 x 75 cm) aus emailliertem Stahlblech, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Einhandwannenbatterie und Handbrausegarnitur
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

## Bad und WC

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

## Wandfliesen

Weißer Keramikfliesen mit weißer Verfugung, Maße ca. 40 x 20 cm. Verfliesung im Bad bis ca. 2 m und im WC bis ca. 1,20 m Höhe.



## Sonstige Ausstattung

**Bewegung und Erholung**  
Kinderspielfläche mit Spielgeräten.

## Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen und absorbieren CO<sub>2</sub>. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.



**Abfallentsorgung**  
Müllraum im Erdgeschoß.

**Stau- und Abstellraum**  
Kellerabteil zu jeder Wohnung.  
Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.

## Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch).

## Schließanlage

Der Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch die Hauseingangstür, das Kellerabteil, die Waschküche, den Briefkasten und den Tiefgaragenschlüsselschalter.

## Lift

Personenaufzug im Stiegenhaus.



## Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der NEUE HEIMAT OÖ (gem. Oö. Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf geförderte Wohnungen haben förderbare Personen. Ob Sie dazu zählen, erfahren Sie unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at/wohnbeihilfe](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/wohnbeihilfe).

### Volljährigkeit

#### Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

#### Einkommengrenzen

Jahresbruttoeinkommen abzügl. Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

✓ bei einer Person	50.000 Euro
✓ bei zwei Personen	85.000 Euro
✓ für jede weitere Person ohne Einkommen	7.500 Euro

#### Wohnrechte

Binnen sechs Monaten ab Bezug der geförderten Wohnung sind die Wohnrechte an der bisherigen Wohnung aufzugeben.

#### Information

Oö. Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 / 77 20 - 14, E-Mail: [post@ooe.gv.at](mailto:post@ooe.gv.at), [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

## Spezielle Wünsche

1. Richten Sie Wünsche mit einer Beschreibung und Planskizzen an die NEUE HEIMAT OÖ.
2. Bei positiver Beurteilung ist ein Kostenvoranschlag von den Firmen einzuholen, die wir Ihnen bekannt geben.
3. Beauftragung und Verrechnung mit den ausführenden Firmen erfolgen durch Sie (Empfehlung: in schriftlicher Form).

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 der NEUE HEIMAT OÖ 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 in jenem Umfang ersetzt werden können, wie dies in § 20 Abs. 5 WGG festgelegt ist.

### Haustiere

Prinzipiell ist eine Tierhaltung 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 Beginn der Tierhaltung bzw. Start des Mietvertrags ist unsere Zustimmung notwendig: [neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads](http://neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Hinweise

### Miet- und Preisangaben

Angeführte Kosten gelten vorbehaltlich von Zinssatzänderungen und der Endabrechnung mit dem Amt der Oö. Landesregierung. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

### Grundriss

In den Plänen sind Rohbaumaße angegeben. Es wird empfohlen, Naturmaß zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen.

### Ausstattung

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann sich aufgrund von technischen und wirtschaftlichen Faktoren jederzeit ändern. Alle Angaben vorbehaltlich Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer.

### Bilder und Fotos

Einrichtungsgegenstände und Möbel sind als symbolische Darstellungen zu verstehen und nicht inbegriffen. Die Fotos zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Renderings sind ebenso reine Symbolbilder.

### Impressum

Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnerstraße 9  
 Grafik: DESIGN-BURNER e.U., [www.design-burner.at](http://www.design-burner.at)  
 Text: Wortwerkstatt, [www.diewortwerkstatt.at](http://www.diewortwerkstatt.at)  
 Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf  
 Bild: Lichtflutvisuals, iStock, GoogleMaps



Visualisierung © Lichtflutvisuals



wohnen & wohlfühlen



## Ihre Ansprechpartnerin

**Beate Michlbauer**

☎ 0732 / 65 33 01 - 702

✉ [b.michlbauer@neue-heimat-ooe.at](mailto:b.michlbauer@neue-heimat-ooe.at)

NEUE HEIMAT Oberösterreich  
Gemeinnützige Wohnungs-  
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](https://www.facebook.com/Neue.Heimat.Oberoesterreich)

📷 [neueheimat\\_ooe](https://www.instagram.com/neueheimat_ooe)

[www.neue-heimat-ooe.at](http://www.neue-heimat-ooe.at)

