



Historisches Areal: Urbane Wohnqualität

Zemannstraße 29d, 4240 Freistadt

*Zur Miete:
bezugsfertig
2. Quartal
2027*

NHNEUE
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen



Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnellebigen 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

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	.....	160 m
Bahnhof Freistadt	.....	2,15 km

Alltägliches

Drogerie	.....	1,07 km
Supermarkt	.....	300 m
Bäckerei	.....	410 m
Trafik	.....	210 m
Bank	.....	110 m
Post	.....	500 m
Apotheke	.....	470 m
Arzt für Allgemeinmedizin	.....	110 m

Sport & Freizeit

Freizeitanlage Moby Dick	.....	520 m
Schwimmbad Lasberg	.....	4,70 km
FFC Freistädter Freizeitclub	.....	1,00 km
Fitnessstudio	.....	780 m
Restaurant	.....	90 m
Café	.....	360 m
Pizza/Snack	.....	190 m
Bar/Lokal	.....	360 m

Kinder & Jugend

Kindergarten	.....	350 m
Volksschule	.....	280 m
Bundesgymnasium	.....	220 m
Bundeshandelsakademie	.....	360 m



Ihre neue Heimat

Die Bezirkshauptstadt Freistadt bezaubert mit ihrer liebevoll renovierten, mittelalterlichen Innenstadt als durchgehende Fußgängerzone, die sie mit Gräben und Mauern schützt. Die heute immer noch privat geführte Freistädter Braukommune, die im Besitz von 149 Innenstadthäusern steht, ist weltweit einzigartig. Rundherum und mittendrin sorgt die etwa 8.000 Einwohner starke Stadt mit Schulen, Wirtschaftsbetrieben, Kultur, Gastronomie und Freizeitangeboten für eine lebendige Atmosphäre.

Eine Stadt für alle

Nach Norden oder Süden? Die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz und die Bezirkshauptstadt Český Krumlov in Südböhmen liegen etwa gleich nahe. Kulturliebhaber genießen im Kulturzentrum Salzhof und Naturliebhaber entspannen im schönen Thurytal. Modernen Lifestyle gibt es hingegen zum Beispiel im „Freigold“ oder im „Taurum“. Ausflugsziele wie die Pferdeisenbahn, der Jagdmärchenpark Hirschalm oder das Tanner Moor sind ebenfalls schnell erreicht. Schauen Sie gleich vorbei auf: www.freistadt.at

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat!



Kindergarten
& Krabbelstube
im Haus

Gute Nachbarschaft

Ihr neues, leistbares Zuhause entsteht im historischen Areal des Alten Landeskrankenhauses mit seinem barocken Schlosscharakter und dem historischen Garten. In dieser denkmalgeschützten grünen Nachbarschaft entsteht das zweite Mietwohnhaus mit 32 Wohnungen, Tiefgarage, Spielplätzen, Begegnungszonen und Kinderbetreuung (dreigruppiger Kindergarten und zweigruppige Krabbelstube).

Mittendrin im Grünen

In nur fünf bis acht Minuten erreichen Sie zu Fuß die historische Altstadt, das Schulzentrum, das Brauhaus oder die Feldaist. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen bieten mit flexiblen Grundrissen ein offenes Raumerlebnis mit Platz für individuelle Bedürfnisse. Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/wohnungsanmeldung>



Auf einen Blick - daheim.

- ✓ fünf- und hangseitig sechsgeschoßiges Optimalenergiehaus mit 32 Mietwohnungen im Grünen
- ✓ Kinderbetreuungseinrichtung der Stadtgemeinde Freistadt im Erd- und Untergeschoss
- ✓ Balkon
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz je Wohnung, Besucherparkflächen
- ✓ Kleinkindspielplatz, Kinderwagen- und Fahrradraum, Müllraum, Waschküche
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

Miete: Haus B - Top 1 bis 16

Zemannstraße 29d, 4240 Freistadt

1. und 2. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	1. OG	48,30	2	8,00	511,62	3.187,00
02	1. OG	53,72	2	8,00	568,53	3.544,00
03	1. OG	91,33	4	8,00	963,44	6.026,00
04	1. OG	75,11	3	8,00	793,13	4.956,00
05	1. OG	71,62	3	8,00	756,48	4.726,00
06	1. OG	54,02	2	8,00	571,68	3.564,00
07	1. OG	71,08	3	8,00	750,81	4.690,00
08	1. OG	71,95	3	8,00	759,94	4.747,00
09	2. OG	48,30	2	8,00	511,62	3.187,00
10	2. OG	53,72	2	8,00	568,53	3.544,00
11	2. OG	91,33	4	8,00	963,44	6.026,00
12	2. OG	75,11	3	8,00	793,13	4.956,00
13	2. OG	71,62	3	8,00	756,48	4.726,00
14	2. OG	54,02	2	8,00	571,68	3.564,00
15	2. OG	71,08	3	8,00	750,81	4.690,00
16	2. OG	71,95	3	8,00	759,94	4.747,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragen-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat.

Vorläufiger Wohnungsaufwand: Stand 3. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,24 %, Stand 3. Quartal

2025. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 29, f_{GEE,SK} 0,65

Miete: Haus B - Top 17 bis 32

Zemannstraße 29d, 4240 Freistadt

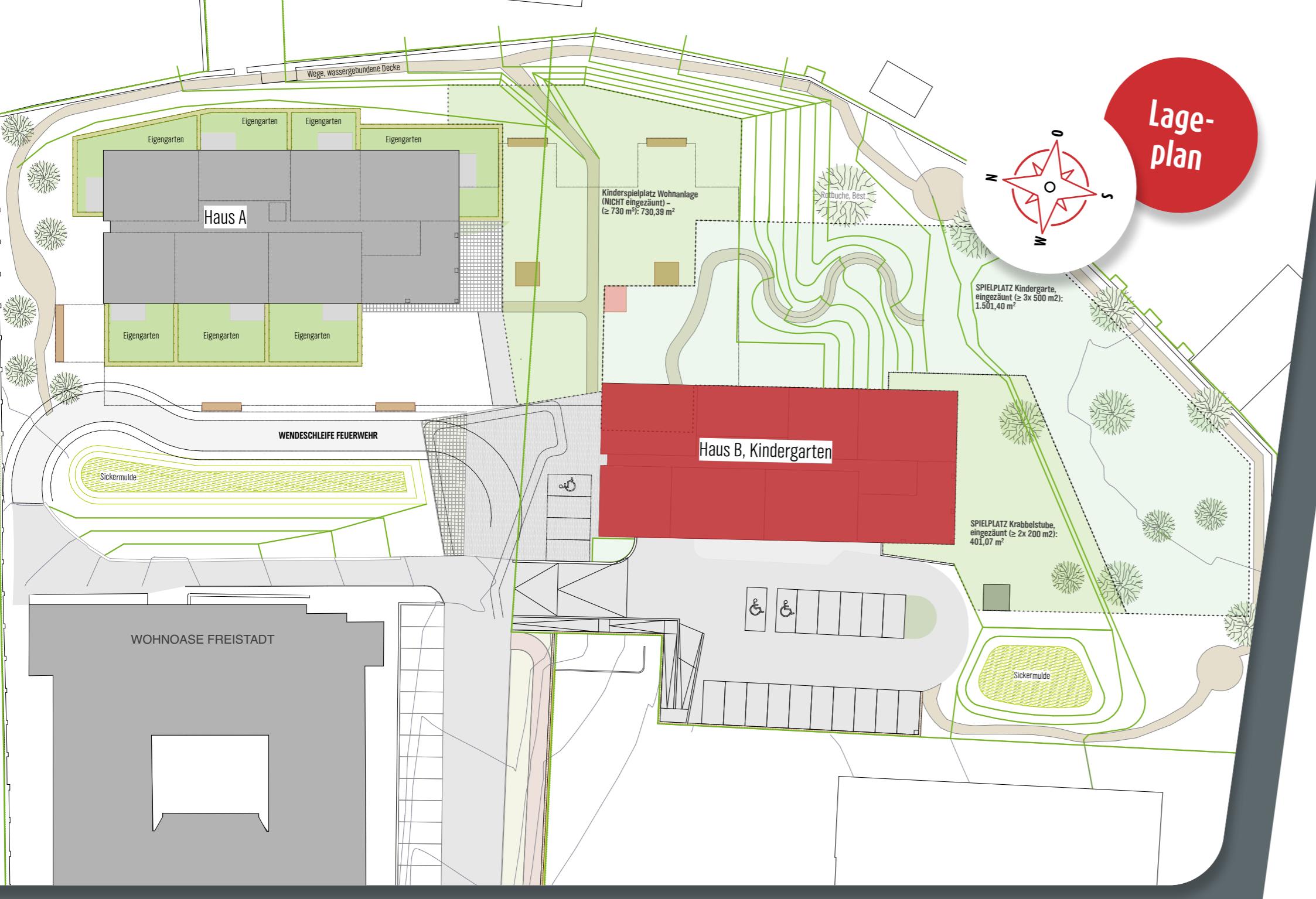
3. und 4. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
17	3. OG	48,30	2	8,00	511,62	3.187,00
18	3. OG	53,72	2	8,00	568,53	3.544,00
19	3. OG	91,33	4	8,00	963,44	6.026,00
20	3. OG	75,11	3	8,00	793,13	4.956,00
21	3. OG	71,62	3	8,00	756,48	4.726,00
22	3. OG	54,02	2	8,00	571,68	3.564,00
23	3. OG	71,08	3	8,00	750,81	4.690,00
24	3. OG	71,95	3	8,00	759,94	4.747,00
25	4. OG	48,30	2	8,00	511,62	3.187,00
26	4. OG	53,72	2	8,00	568,53	3.544,00
27	4. OG	91,33	4	8,00	963,44	6.026,00
28	4. OG	75,11	3	8,00	793,13	4.956,00
29	4. OG	71,62	3	8,00	756,48	4.726,00
30	4. OG	54,02	2	8,00	571,68	3.564,00
31	4. OG	71,08	3	8,00	750,81	4.690,00
32	4. OG	71,95	3	8,00	759,94	4.747,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragen-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat.

Vorläufiger Wohnungsaufwand: Stand 3. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,24 %, Stand 3. Quartal

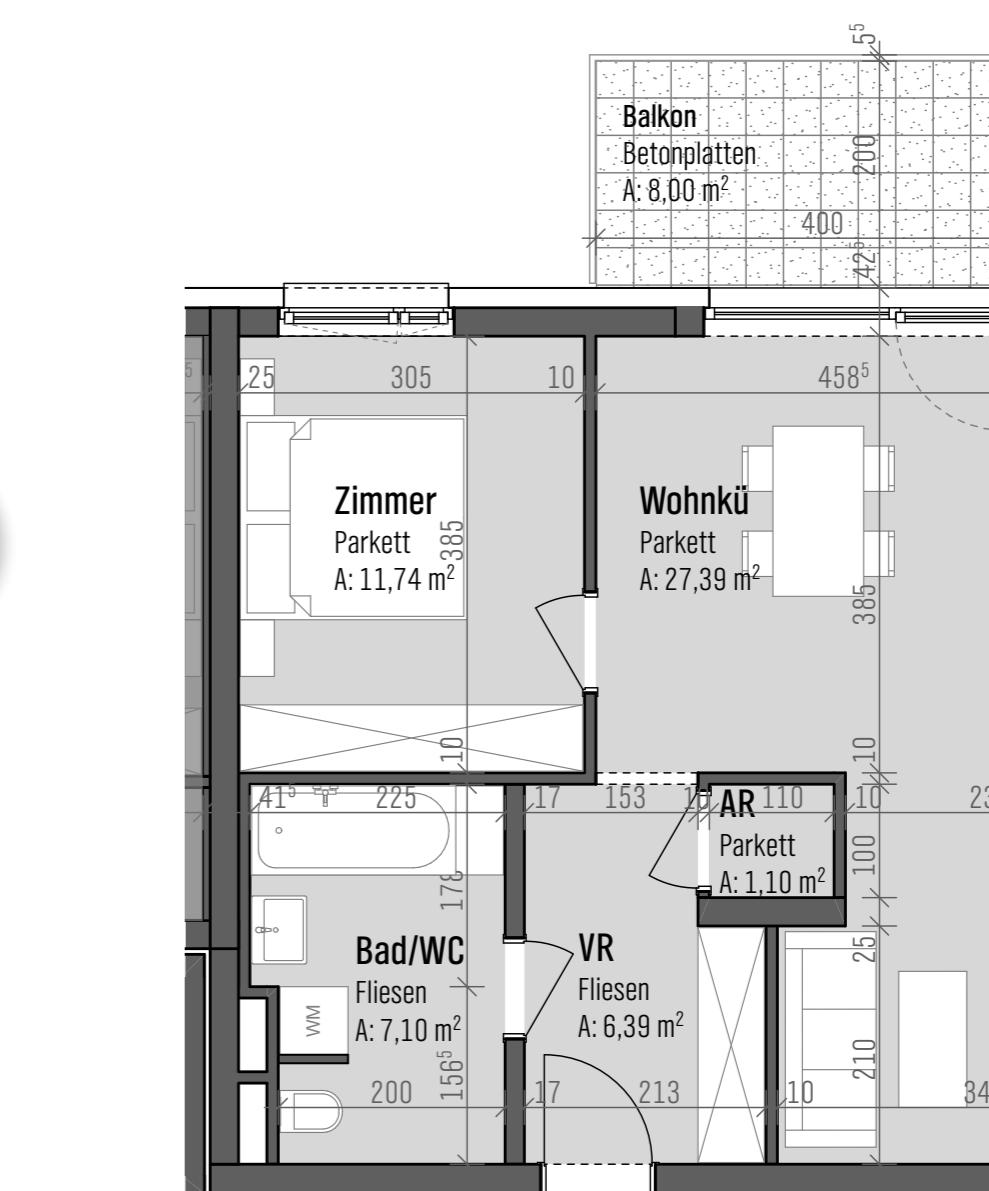
2025. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 29, f_{GEE,SK} 0,65



Lageplan



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 13 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	71,62
Balkon in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	1,98



Übersicht

Beispiel-Grundriss:
Vier-Zimmer-Wohnung

Typ 3

Top 19 im 3. Obergeschoß

Zimmer	4
Wohnnutzfläche in m ²	91,33
Balkon in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	1,97



Übersicht

Massiv gebaut und top ausgestattet

Decken und Wände

Flachdach mit Kies.

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. Geglätterter Kalkgipsputz an den Wänden. Ge spachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

Balkon

Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Lochblech.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose.

Böden

Küche, Abstellraum, Diele, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

Bad, WC und Vorraum
Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Ver fugung, Maße ca. 30 x 30 cm

Balkon

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 Tür drücker innen.

Weiß beschichtete Innenvollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. WC-Türen mit Beschlägen. Die Ober flächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

Fenster

Alle Fenster sind als Kunststoff-Konstruktion mit Iso lierverglasung 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: Netz OÖ GmbH

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 Dämmerungs schalter 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 und Telefon-Leerrohr im Vorraum. IT-AE-Leerdose im Wohnzimmer und in den Schlaf zimmern.



Professionell installiert und isoliert

Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme Freistadt

Abrechnung des Heizwärmeverbedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

Fußbodenheizung

Das 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.

Sanitär

Versorgung: Wasserversorgung Freistadt

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

✓ Tiefspülenschale, WC-Sitz-/Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
✓ Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser) wenn das WC nicht im Bad integriert ist
✓ Abluftabsaugung über Limodor



Symbolbilder

Bad und WC

Bodenfliesen

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

Wandfliesen

Weisse 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.

Abfallentsorgung

Müllraum im Eingangsbereich.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung. Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.

Sonstige Ausstattung

Bewegung und Erholung

Kinderspielfläche mit Spielgeräten.

Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Außenflächen und absorbieren CO₂. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet. Eine Umzäunung dient in erforderlichen Bereichen als Absturzsicherung



Parken

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

Schließanlage

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

Wohnungseinrichtung

Wohnräume (inklusive Küche) sind unmöbliert, ausgenommen Sanitäranlagen.

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.

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommensgrenzen

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,
Telefon: (+43 732) 77 20 - 141 51,
E-Mail: wo.post@oee.gv.at,
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. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Hinweise

Miet- und Preisangaben

Angeführt 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 gelten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer.

Bilder und Fotos

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

Impressum

Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnnerstraße 9
Grafik: DESIGN-BURNER e.U., www.design-burner.at
Text: Wortwerkstatt, www.diewortwerkstatt.at
Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf
Bild: www.visual-design.at, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Celina Hattenberger

📞 0732 / 65 33 01 - 56

✉️ c.hattenberger@neue-heimat-ooe.at

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs-
und SiedlungsgesmbH.

🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

👤 Neue.Heimat.Oberoesterreich
📷 neueheimat_ooe

www.neue-heimat-ooe.at

