



Modernes Wohnen in ländlicher Idylle

Reiterstraße 13a & 13b, 4111 Walding

Zur Miete:
bezugsfertig
3. Quartal
2026

NH NEUE
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen



Symbolbild



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

Walding liegt auf uraltem Boden mit fruchtbaren Ebenen und im charakteristischen Mühlviertler Hügelland. Von hier aus erschließt sich in perfekter logistischer Anbindung das obere Mühlviertel, der ebene Donauraum sowie das nur rund 10 km entfernte Linz.

Verbunden auf ganzer Linie

Der etwa 5.000 Einwohner starke Ort an der Rodl integriert traditionelle Gemeinschaft mit sportlichen Ambitionen, Naturerlebnis und moderner Kultur. Der vielfältige Sportpark ist hier genauso zuhause wie der Tierpark, die Kulturinitiative, die Naturfreunde oder die Ortsmusik. Der wachsende Ort mit interessanten Einkaufsmöglichkeiten wie zahlreichen Freizeitangeboten verbindet chillige Café/Bar-Atmosphäre mit österreichischer Küche unter schattenspendenden Kastanien – und das alles im Grünen nordwestlich von Linz.

Ein Alles-gut-Ort

Walding punktet mit vielfältigen kinderfreundlichen und altersgerechten Angeboten, mit vielen Freizeit- und Kulturmöglichkeiten sowie mit klimafreundlichen Bus- und Zugverbindungen. Besuchen Sie Walding gleich online: www.walding.at

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	1,11 km
Bahnhof Walding	390 m

Alltägliches

Drogerie	550 m
Supermarkt	190 m
Bäckerei	220 m
Trafik	160 m
Bank	160 m
Post	80 m
Apotheke	1,27 km
Arzt für Allgemeinmedizin	90 m

Sport & Freizeit

Erholungsraum Rodl	980 m
Bad Mühlacken-Waldbad	7,31 km
Fitnessstudio	510 m
Restaurant	30 m
Café	2,40 km
Pizza/Snack	2,04 km
Bar/Lokal	2,33 km
Kino	2,22 km
Theater	2,46 km

Kinder & Jugend

Gemeindekindergarten/Krabbelstube	140 m
Volksschule	280 m
Mittelschule	2,25 km

Gute Nachbarschaft

Im Ortszentrum von Walding entstehen zwei viergeschoßige Wohnhäuser mit 21 Mietwohnungen inklusive Keller, Tiefgaragen, Spiel- und Erholungszonen als Teil eines pulsierenden Wohnensembles. Hier liegt leistbares Wohnen ganz nahe.

Homebase für alles

Von Ihrer Wohnung aus erreichen Sie zu Fuß alle Nahversorger, die Volksschule, die Haltestellen, die großzügigen Sportstätten oder auch die Gastronomie im Ort. Tanken Sie auf in Ihrer Homebase mit angenehmem Wohnambiente und offenem Raumerlebnis! Eigene Terrassen mit Gartenanteilen oder Balkone schaffen luftige Erholung an der Sonne. Alle Tiefgaragenstellplätze sind für eine E-Lademöglichkeit vorbereitet.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/walding-45788>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Mietwohnhaus in dorfähnlichem Ensemble
- ✓ Wohnungsgrößen zwischen 64 bis 78 m²
- ✓ süd- bzw. westseitig ausgerichtete Gärten und Balkone
- ✓ Kleinkinderspielplatz, Besucherparkflächen, Fahrradraum, Waschküche und überdachter Müllraum
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz mit Vorkehrung für E-Lademöglichkeit je Wohnung
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

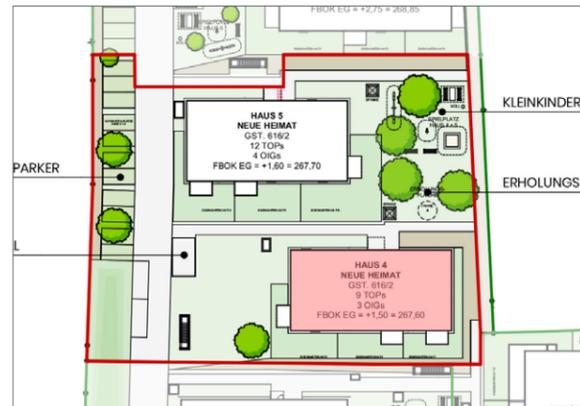


Miete: Haus 4 - Top 1 bis 9

Reiterstraße 13a, 4111 Walding

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	78,71	3	55,00	7,89	-	865,51	4.950,00
02	EG	64,94	3	37,00	7,89	-	709,98	4.084,00
03	EG	78,71	3	60,00	7,89	-	868,45	4.950,00
04	1. OG	78,71	3	-	-	7,89	833,17	4.949,00
05	1. OG	64,94	3	-	-	7,89	688,22	4.083,00
06	1. OG	78,71	3	-	-	7,89	833,17	4.949,00
07	2. OG	78,71	3	-	-	7,89	833,17	4.949,00
08	2. OG	64,94	3	-	-	7,89	688,22	4.083,00
09	2. OG	78,71	3	-	-	7,89	833,17	4.949,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 92,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,9 %, Stand 3. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 33, f_{GEE,SK} 0,67



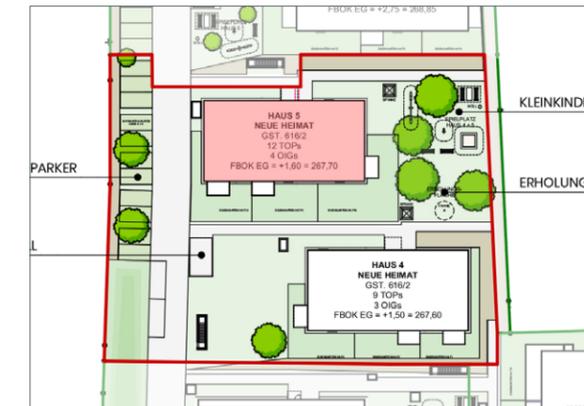
Übersicht

Miete: Haus 5 - Top 10 bis 21

Reiterstraße 13b, 4111 Walding

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
10	EG	78,89	3	111,00	7,89	-	900,34	4.961,00
11	EG	64,94	3	58,00	7,89	-	722,33	4.084,00
12	EG	78,89	3	70,00	7,89	-	876,23	4.960,00
13	1. OG	78,89	3	-	-	7,89	835,06	4.960,00
14	1. OG	64,94	3	-	-	7,89	688,22	4.083,00
15	1. OG	78,89	3	-	-	7,89	835,06	4.960,00
16	2. OG	78,89	3	-	-	7,89	835,06	4.960,00
17	2. OG	64,94	3	-	-	7,89	688,22	4.083,00
18	2. OG	78,89	3	-	-	7,89	835,06	4.960,00
19	3. OG	78,89	3	-	-	7,89	835,06	4.960,00
20	3. OG	64,94	3	-	-	7,89	688,22	4.083,00
21	3. OG	78,89	3	-	-	7,89	835,06	4.960,00

Erläuterungen siehe Seite 8. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 32, f_{GEE,SK} 0,68



Übersicht

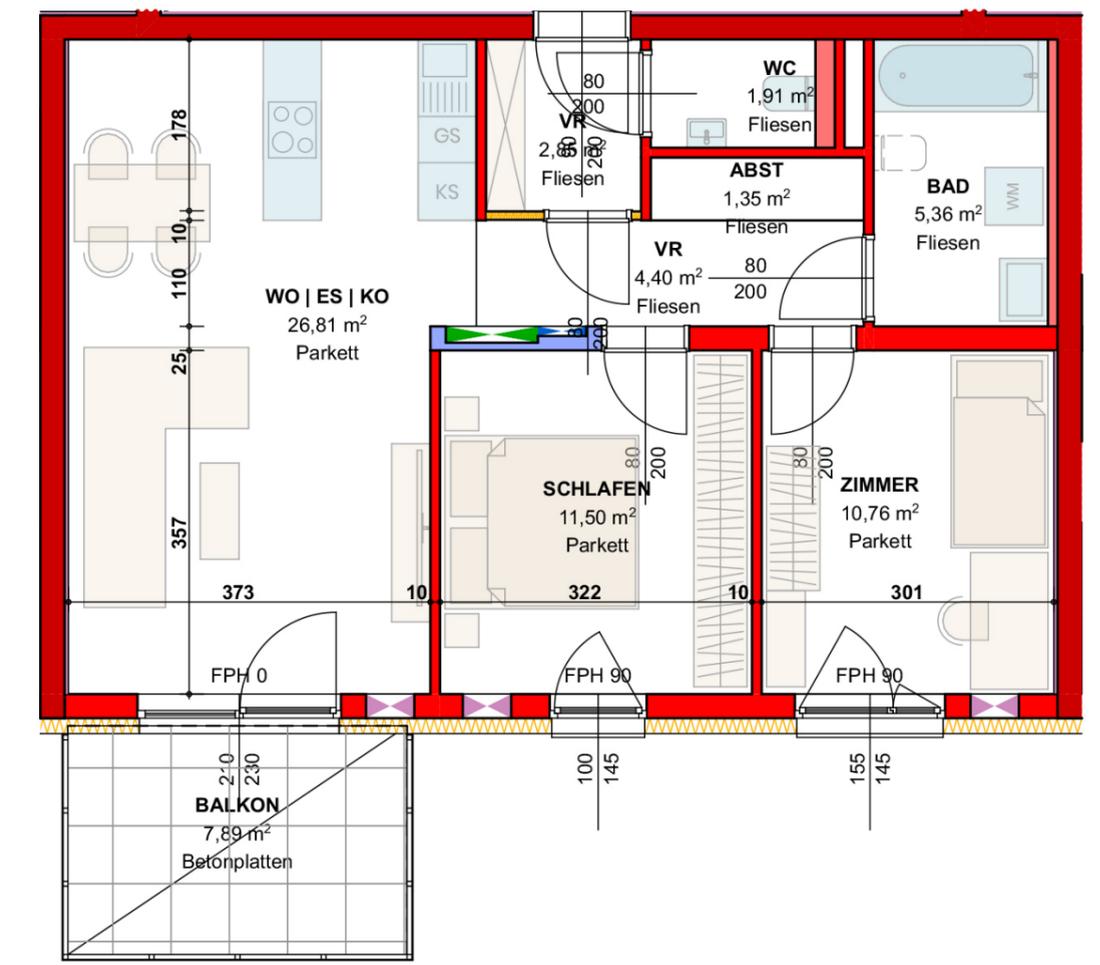
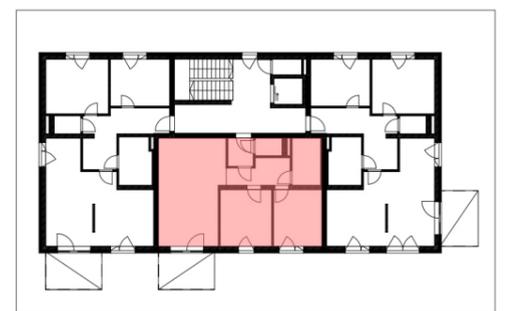


Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

Typ 1

Top 17 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	64,94
Balkon in m ²	7,89
Kellerabteil in m ²	4,59



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 4 im 1. Obergeschoß

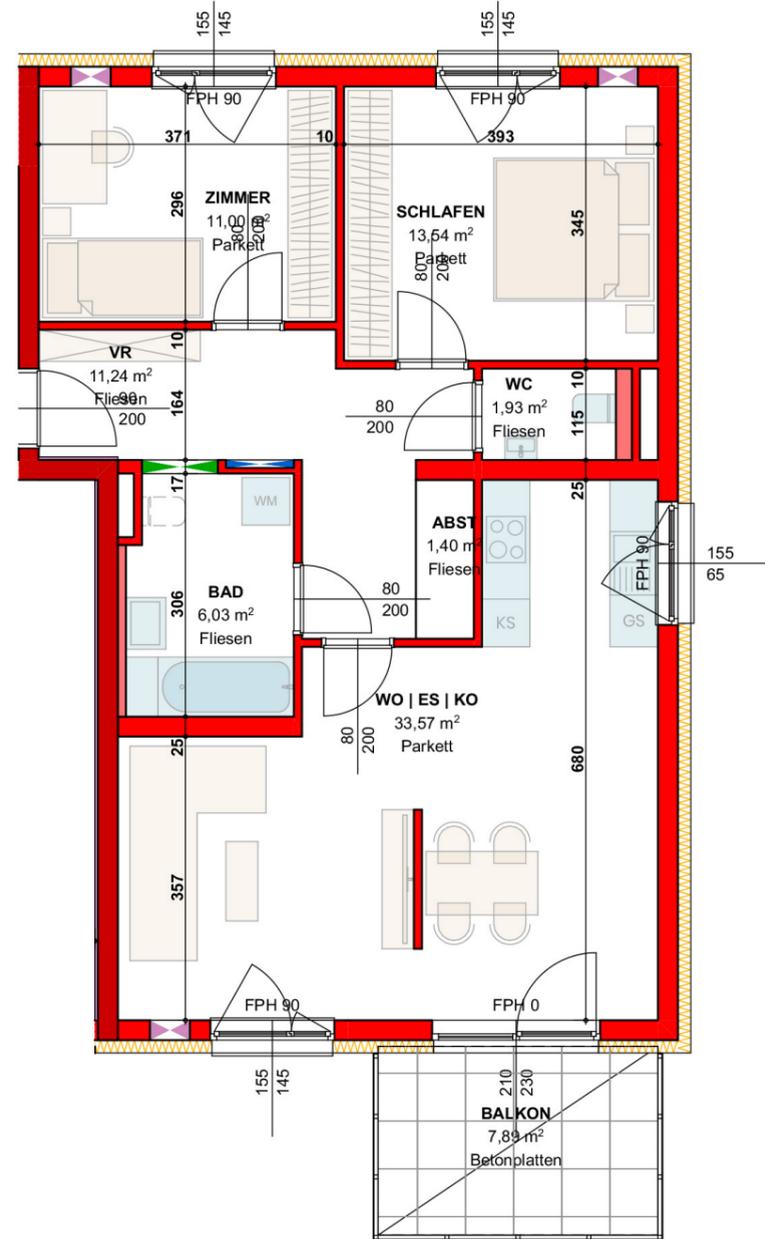
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	78,71
Balkon in m ²	7,89
Kellerabteil in m ²	2,74



Lageplan



Übersicht



Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

Typ 3

Top 11 im Erdgeschoß

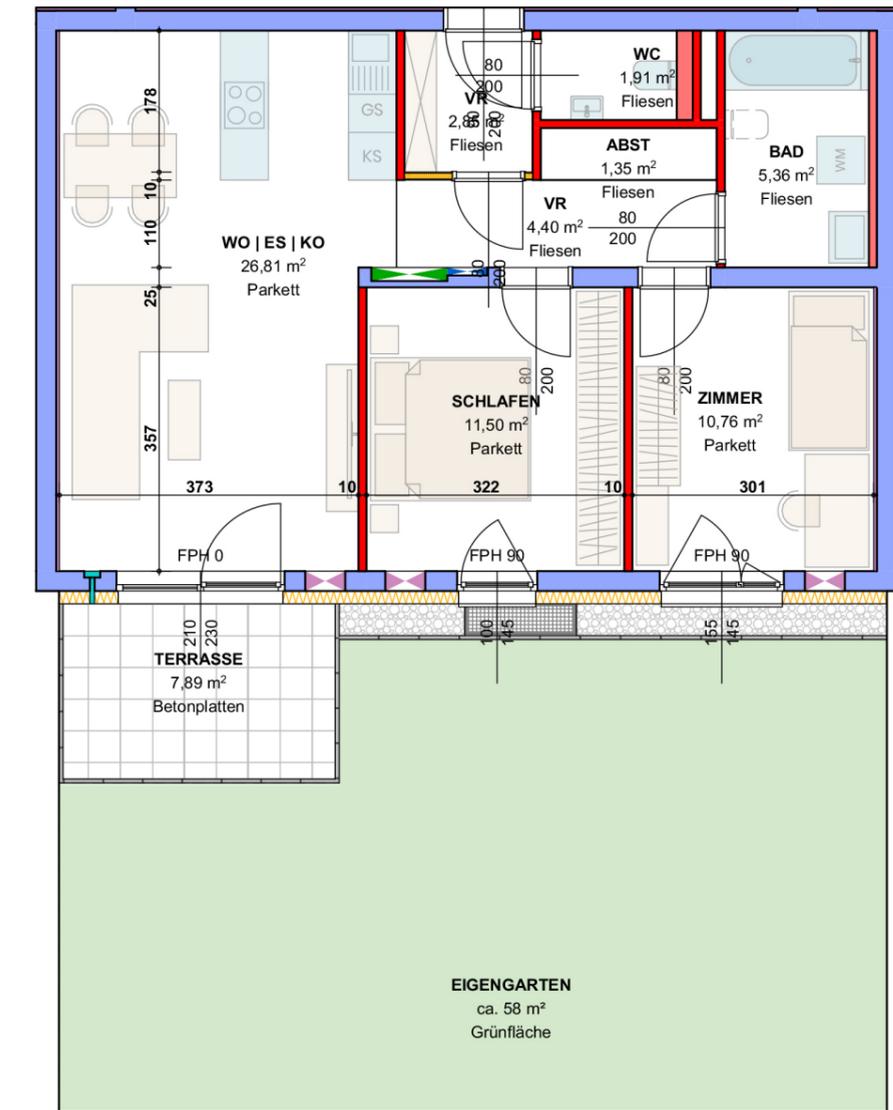
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	64,94
Garten in m ²	ca. 58,00
Terrasse in m ²	7,89
Kellerabteil in m ²	4,59



Lageplan



Übersicht



Massiv gebaut und top ausgestattet



Decken und Wände

Flachdachkonstruktion.

Massivdecken aus Stahlbeton.

Außenwände aus 25 cm starkem Hochlochziegel bzw. Stahlbeton mit zusätzlicher Außendämmung.

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit Schallschutz-Vorsatzschale.

Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel (10 cm).

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

Garten und Balkon

Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Lochblech.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Frisch gepflanzter Liguster dient als Sichtschutz.

Zur Absturzsicherung werden nach Notwendigkeit auf Grünflächen Doppelstabmattenzäune errichtet.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer, Schukosteckdose und frostsicherer Kaltwasseranschluss.

Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

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

Terrasse und 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 Türdrücker innen.

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

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 (Raffstore).

Elektro

Stromversorgung: Linz Netz 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 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-Anschluss im Schlaf- und Kinderzimmer. IT-AE Leerdose im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Telefon-Leerrohr und Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme der Bioenergie OÖ
Abrechnung des Heizwärmebedarfs 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

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Walding
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasserbedarfes 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) wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 60 x 40 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
- ✓ Vorbereitung einer WC-Anschlussmöglichkeit (Barrierefreier Wohnbau)
- ✓ 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 je Haus.

Begrünung

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



Abfallentsorgung

Überdachter Müllraum im Außenbereich.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

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

Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, Briefkasten und den Tiefgaragen-Schlüsselschalter.

Lift

Personenaufzug in jedem 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.

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, 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

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 handelt es sich um Rohbaumaße. 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 und 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
 Text: Wortwerkstatt, www.diewortwerkstatt.at
 Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf
 Bild: 3D Visual Design, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Beate Michlbauer

☎ 0732 / 65 33 01 - 702

✉ 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_vermietung_verkauf](https://www.instagram.com/neueheimat_vermietung_verkauf)

www.neue-heimat-ooe.at

