

Baubeginn:  
bereits erfolgt

Fertigstellung:  
Winter 2024/25

Strachgasse 11, 4020 Linz



# Wohnen in der Strachgasse

30 geförderte Mietwohnungen



- 30 geförderte Mietwohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigengärten in den EG-Wohnungen, größtenteils Loggien/Balkone in den Obergeschoßen
- barrierefrei durch Lift
- 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteile

**HWB<sub>Ref,SK</sub> = 28 kWh/m<sup>2</sup>**

**f<sub>GEE,SK</sub> = 0,70**

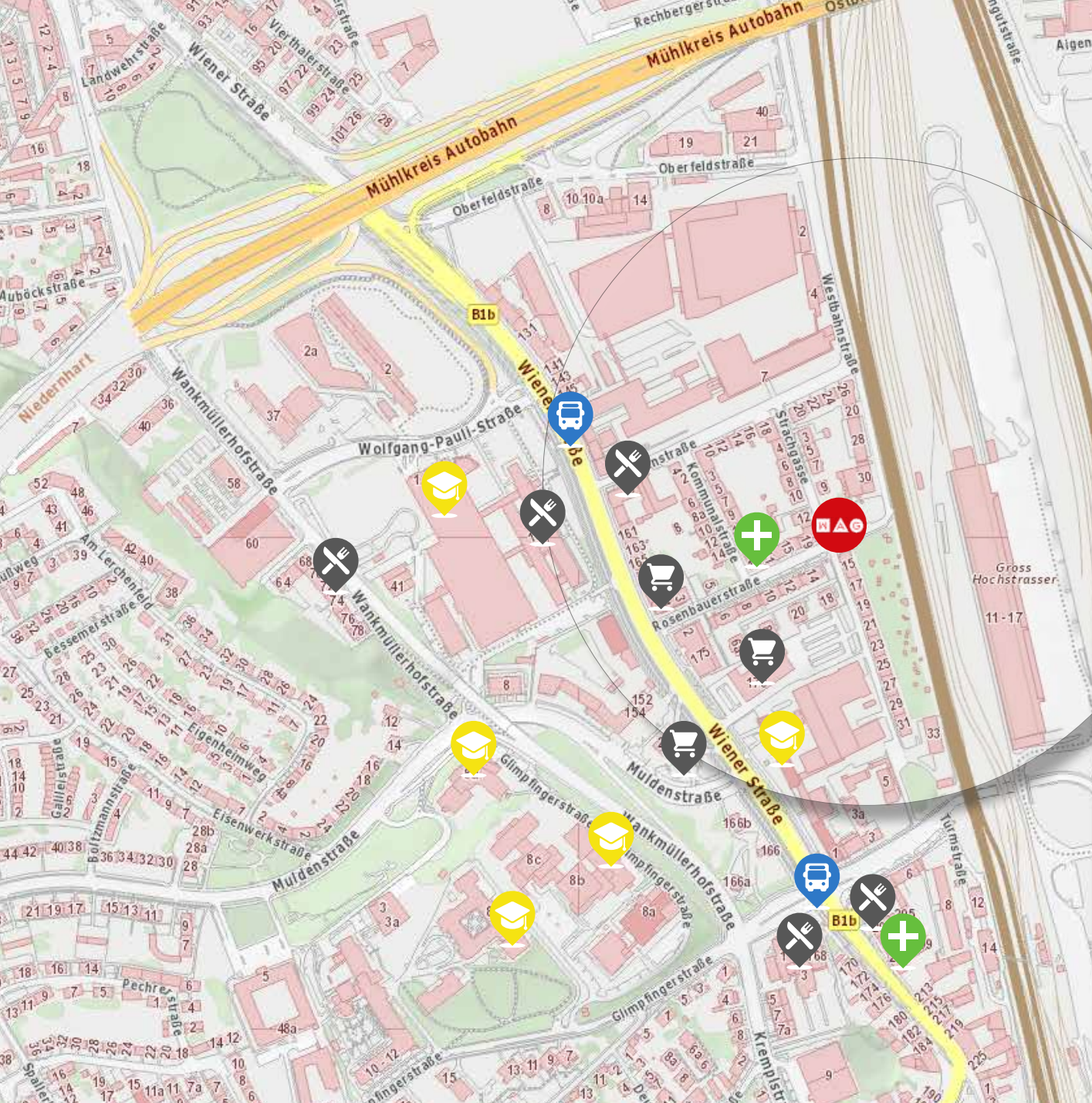


## Wohnen in der Strachgasse

Im Linzer Bezirk Spallerhof entstehen 30 geförderte Mietwohnungen mit einer Größe von 40,16 bis 80,16 m<sup>2</sup>. Jede erdgeschoßige Wohnung hat einen direkt zugeordneten Gartenbereich, die Wohnungen in den Obergeschoßen verfügen größtenteils über Balkone bzw. Loggien. Alle Geschoße können mittels Lift barrierefrei erreicht werden, dies garantiert somit eine optimale Zugänglichkeit für alle MieterInnen und BesucherInnen. Die privaten Fahrräder und E-Bikes können im Erdgeschoß im separat vorgesehenen, absperzbaren Fahrradabstellraum sicher abgestellt werden.







## Das Umfeld

Die geförderten Mietwohnungen sind durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) aus allen Richtungen gut erreichbar. Nahversorger, Schulen und Kindergärten sind nur einen Steinwurf entfernt. In unmittelbarer Wohnumgebung kann in verschiedensten Geschäften eingekauft werden, alltägliche Besorgungen sind somit auf kurzem Weg zu erledigen. Auch die Kulinarik kommt nicht zu kurz, diverse Gasthäuser und Cafés sind fußläufig erreichbar. Die Strachgasse liegt in unmittelbarer Nähe zu den Straßenbahnlinien 1 und 2, mit denen man bequem zum Linzer Hauptbahnhof oder in die Innenstadt gelangt. Für den Individualverkehr sind Autobahnauffahrten in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

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

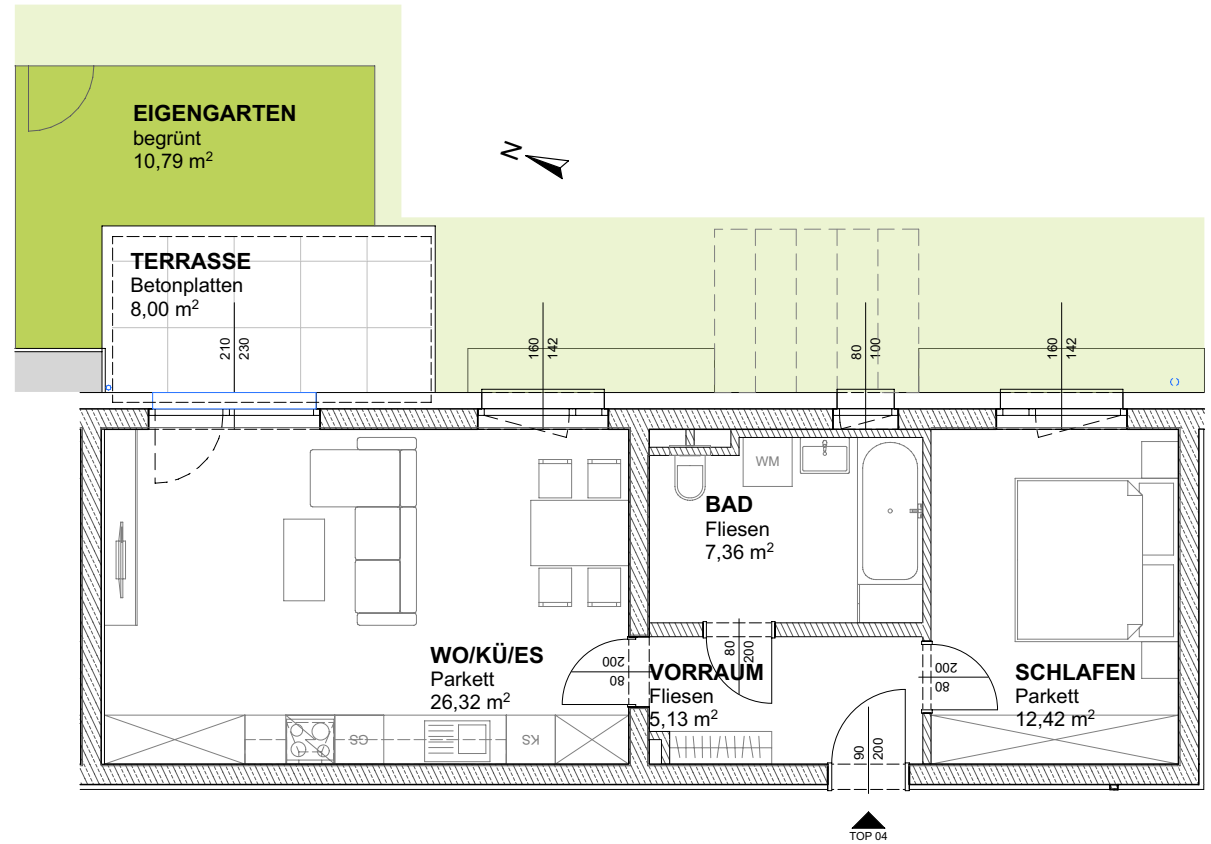




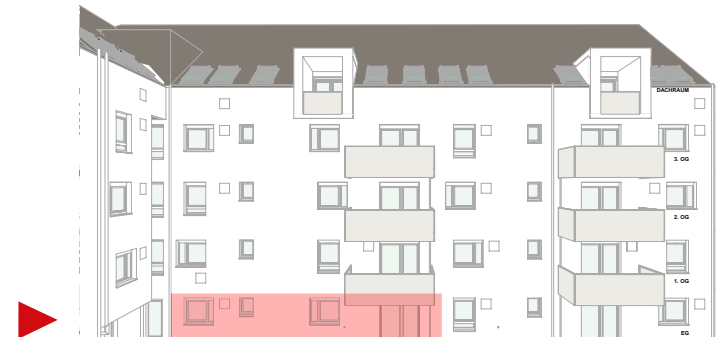
# TOP 4

Ebene: Erdgeschoß  
Räume: 2 Zimmer  
Wohnfläche: 51,23 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
Garten: 10,79 m<sup>2</sup>  
Miete Wohnung: €565,87\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



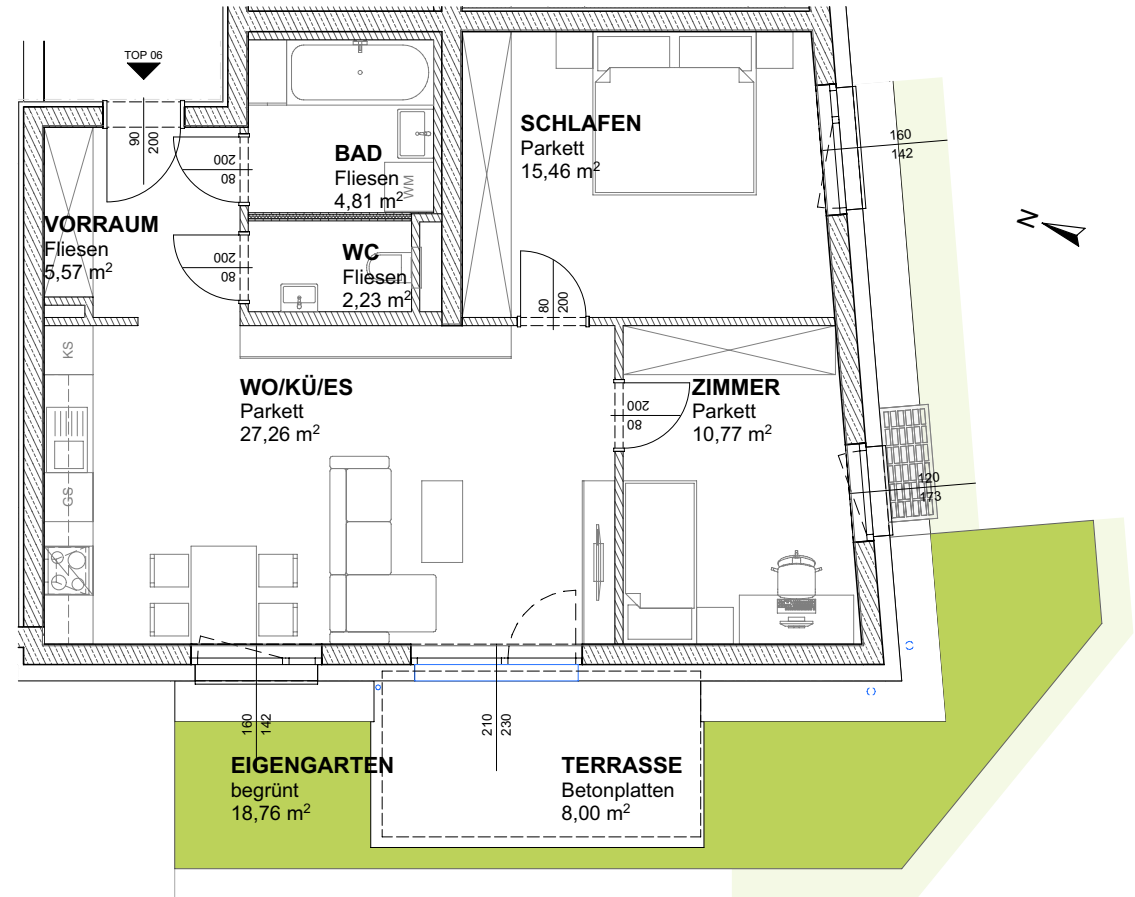
LAGEPLAN



# TOP 6

Ebene:	Erdgeschoß
Räume:	3 Zimmer
Wohnfläche:	66,10 m <sup>2</sup>
Terrasse:	8,00 m <sup>2</sup>
Garten:	18,76 m <sup>2</sup>
Miete Tiefgaragenplatz:	€ 99,60 *
Miete Wohnung:	€ 735,43 *

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



LAGEPLAN

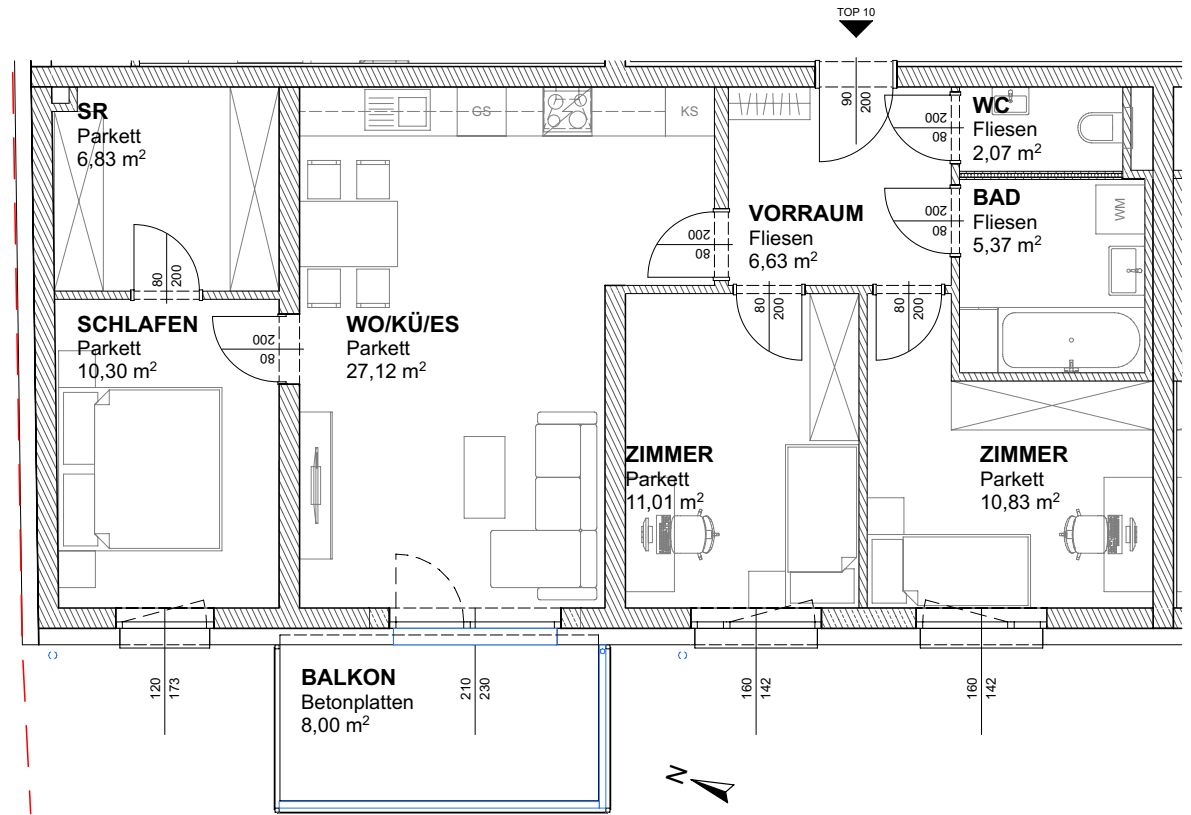




# TOP 10

Ebene: OG 2  
Räume: 4 Zimmer  
Wohnfläche: 80,16 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,00 m<sup>2</sup>  
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,60\*  
Miete Wohnung: € 866,85\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



LAGEPLAN

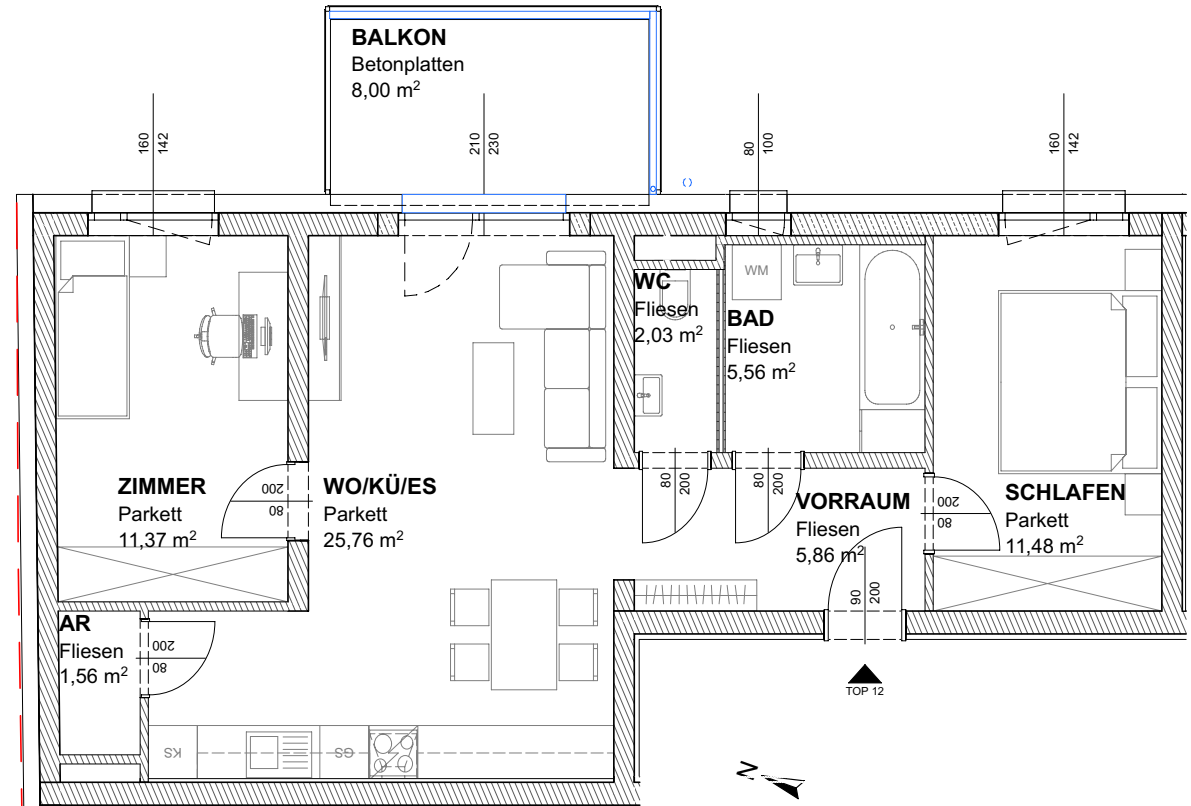




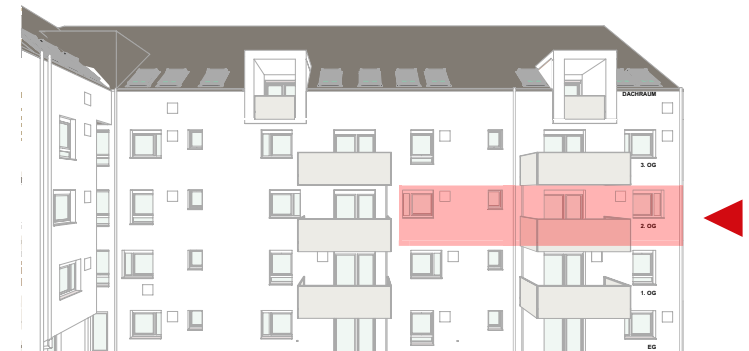
# TOP 12

**Ebene:** OG 2  
**Räume:** 3 Zimmer  
**Wohnfläche:** 63,62 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 8,00 m<sup>2</sup>  
**Miete Tiefgaragenplatz:** € 99,60\*  
**Miete Wohnung:** € 687,98\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



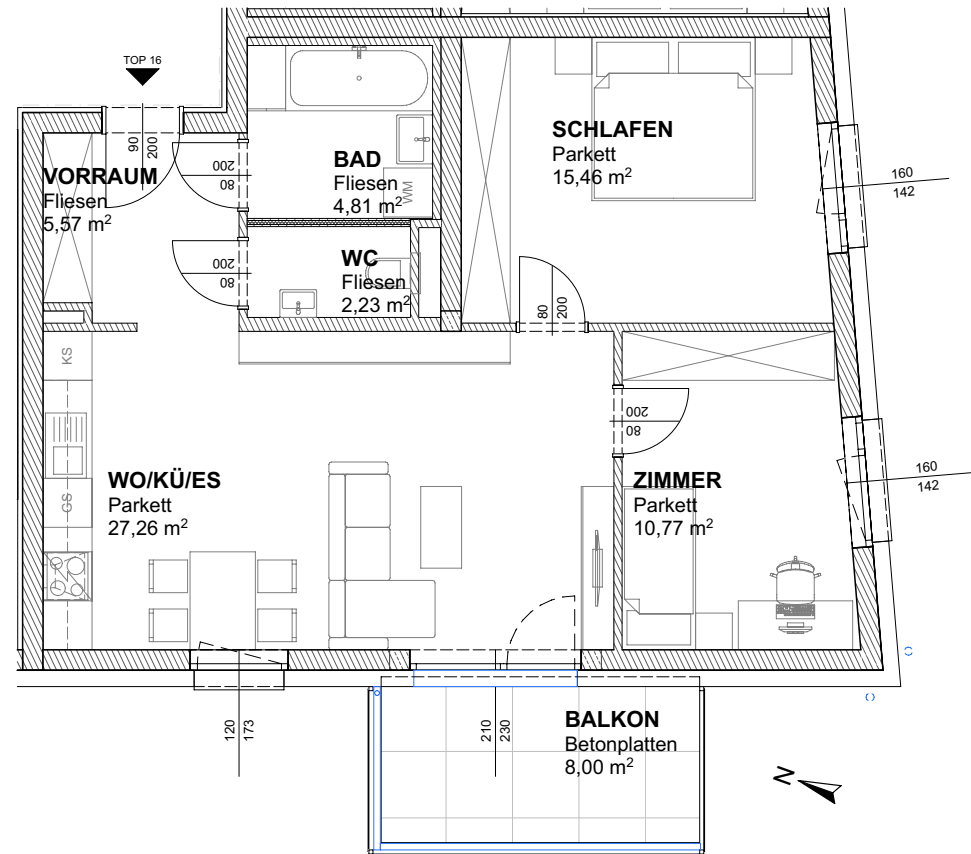
LAGEPLAN



# TOP 16

Ebene: 2. OG  
Räume: 3 Zimmer  
Wohnfläche: 66,10 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,00 m<sup>2</sup>  
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,60\*  
Miete Wohnung: € 714,79\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



LAGEPLAN

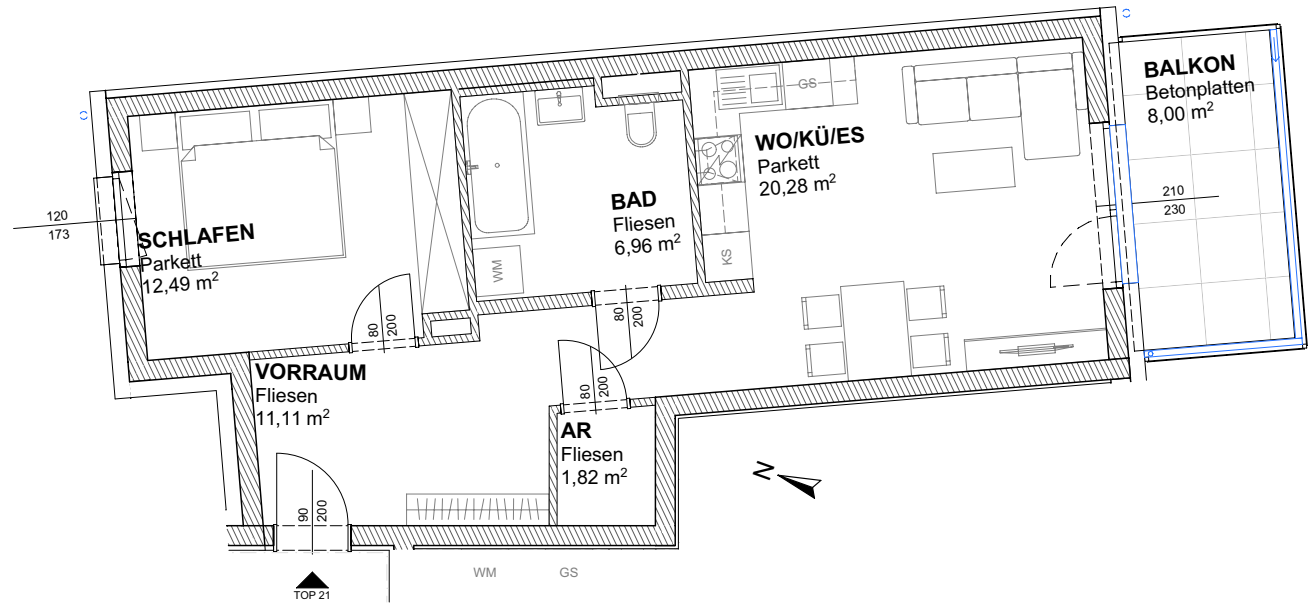




# TOP 21

Ebene: OG 3  
Räume: 2 Zimmer  
Wohnfläche: 52,66 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,00 m<sup>2</sup>  
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,60\*  
Miete Wohnung: € 569,47\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



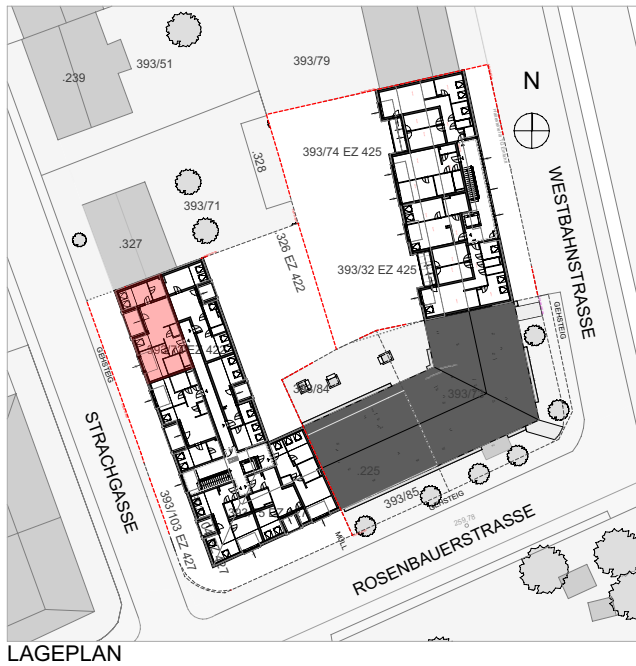
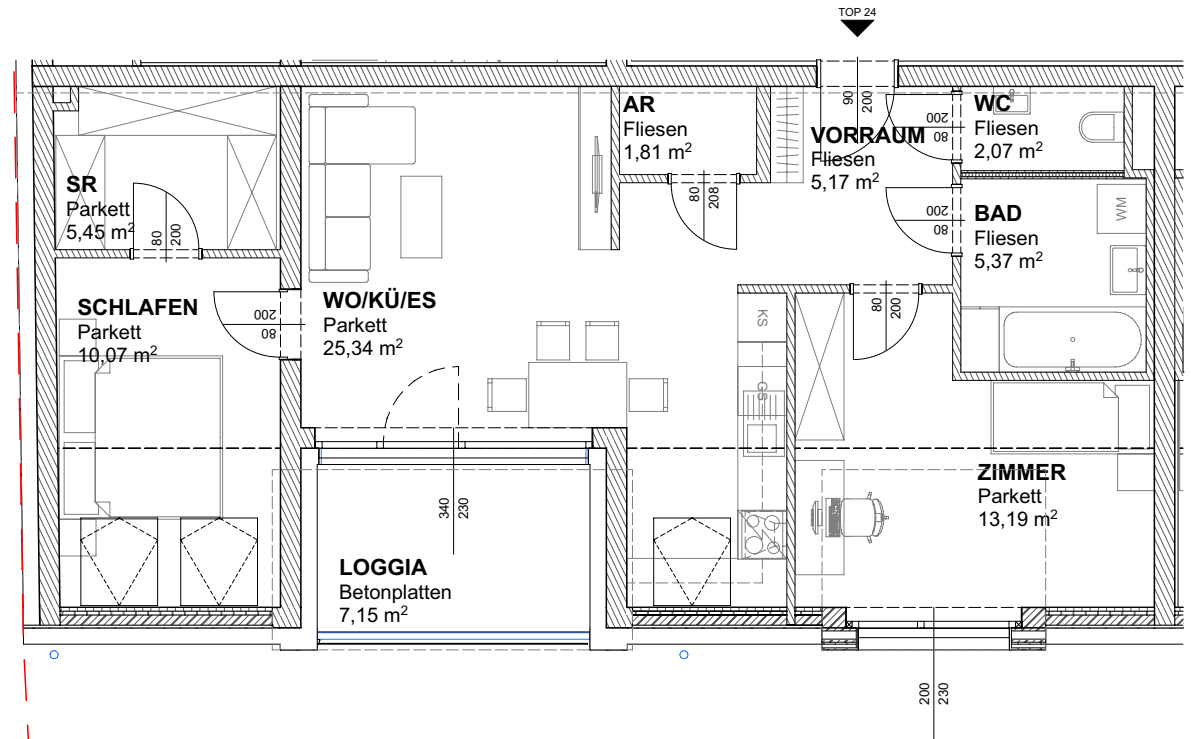
LAGEPLAN



# TOP 24

Ebene: Dachraum  
Räume: 3 Zimmer  
Wohnfläche: 68,47 m<sup>2</sup>  
Loggia: 7,15 m<sup>2</sup>  
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,60\*  
Miete Wohnung: € 817,74\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser

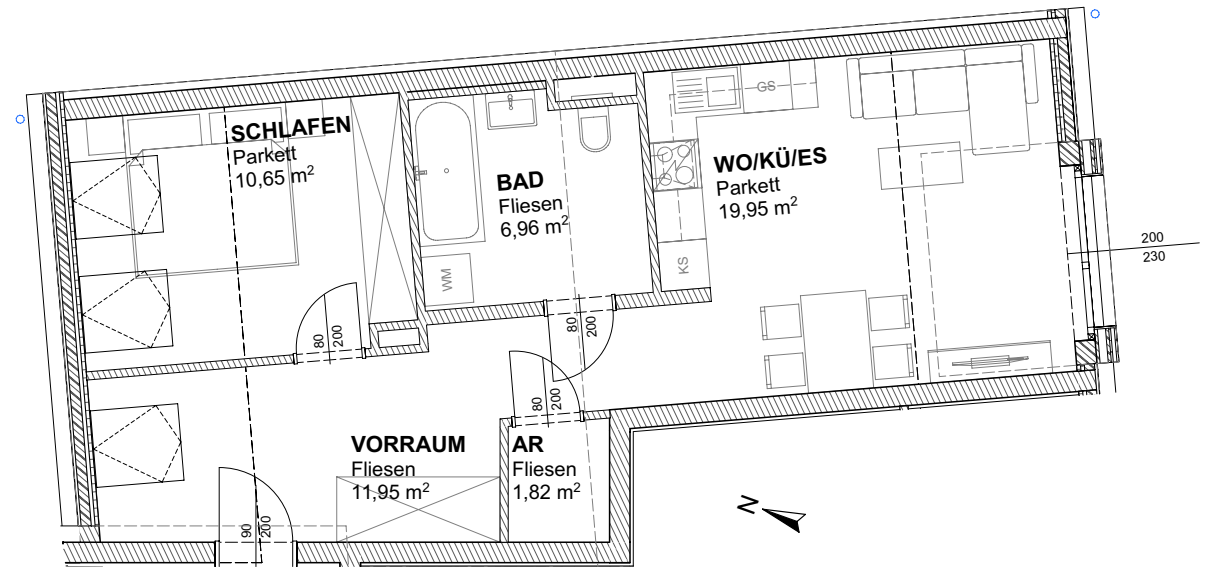




# TOP 28

Ebene: Dachraum  
Räume: 2 Zimmer  
Wohnfläche: 51,33 m<sup>2</sup>  
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,60\*  
Miete Wohnung: € 555,07\*

\* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten exkl. Heizung und Warmwasser



LAGEPLAN



# Mietpreisinformation

TOP	Geschoß	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Brutto-Miete TG-Stellplatz mtl.*	Baukostenbeitrag** Wohnung	Baukostenbeitrag** TG-Stellplatz
<b>1</b>	EG	79,76 m <sup>2</sup>	26,76 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	-	-	€ 891,95	€ 99,60	€ 3.852,35	€ 460,00
<b>2</b>	EG	78,47 m <sup>2</sup>	24,91 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	-	-	€ 875,96	€ 99,60	€ 3.790,05	€ 460,00
<b>3</b>	EG	63,46 m <sup>2</sup>	44,86 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	-	-	€ 735,59	€ 99,60	€ 3.065,08	€ 460,00
<b>4</b>	EG	51,23 m <sup>2</sup>	10,79 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	-	-	€ 565,87	-	€ 2.474,37	-
<b>5</b>	EG	54,95 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	-	-	€ 607,77	€ 99,60	€ 2.654,05	€ 460,00
<b>6</b>	EG	66,1 m <sup>2</sup>	18,76 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	-	-	€ 735,43	€ 99,60	€ 3.192,59	€ 460,00
<b>10</b>	2. OG	80,16 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 866,85	€ 99,60	€ 3.871,67	€ 460,00
<b>11</b>	2. OG	78,43 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 848,13	€ 99,60	€ 3.788,12	€ 460,00
<b>12</b>	2. OG	63,62 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 687,98	€ 99,60	€ 3.072,80	€ 460,00
<b>13</b>	2. OG	51,23 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 554,00	€ 99,60	€ 2.474,37	€ 460,00
<b>14</b>	2. OG	52,66 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 569,47	€ 99,60	€ 2.543,44	€ 460,00
<b>15</b>	2. OG	49,58 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 536,16	-	€ 2.394,68	-
<b>16</b>	2. OG	66,1 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 714,79	€ 99,60	€ 3.192,59	€ 460,00
<b>17</b>	3. OG	80,16 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 866,85	€ 99,60	€ 3.871,67	€ 460,00
<b>18</b>	3. OG	78,43 m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00 m <sup>2</sup>	€ 848,13	€ 99,60	€ 3.788,12	€ 460,00



TOP	Geschoß	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Brutto-Miete TG-Stellplatz mtl.*	Baukostenbeitrag** Wohnung	Baukostenbeitrag** TG-Stellplatz
<b>19</b>	3. OG	63,62m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00m <sup>2</sup>	€ 687,98	€ 99,60	€ 3.072,80	€ 460,00
<b>20</b>	3. OG	51,23m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00m <sup>2</sup>	€ 554,00	€ 99,60	€ 2.474,37	€ 460,00
<b>21</b>	3. OG	52,66m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00m <sup>2</sup>	€ 569,47	€ 99,60	€ 2.543,44	€ 460,00
<b>22</b>	3. OG	49,58m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00m <sup>2</sup>	€ 536,16	-	€ 2.394,68	-
<b>23</b>	3. OG	66,1m <sup>2</sup>	-	-	-	8,00m <sup>2</sup>	€ 714,79	€ 99,60	€ 3.192,59	€ 460,00
<b>24</b>	DG	68,47m <sup>2</sup>	-	-	7,15m <sup>2</sup>	-	€ 817,74	€ 99,60	€ 3.652,39	€ 460,00
<b>25</b>	DG	66,78m <sup>2</sup>	-	-	7,28m <sup>2</sup>	-	€ 800,88	€ 99,60	€ 3.577,05	€ 460,00
<b>26</b>	DG	52,87m <sup>2</sup>	-	-	4,28m <sup>2</sup>	-	€ 618,01	€ 99,60	€ 2.760,31	€ 460,00
<b>27</b>	DG	40,16m <sup>2</sup>	-	-	4,28m <sup>2</sup>	-	€ 480,56	-	€ 2.146,42	-
<b>28</b>	DG	51,33m <sup>2</sup>	-	-	-	-	€ 555,07	€ 99,60	€ 2.479,20	€ 460,00
<b>29</b>	DG	41,37m <sup>2</sup>	-	-	3,85m <sup>2</sup>	-	€ 489,00	-	€ 2.184,10	-
<b>30</b>	DG	53,33m <sup>2</sup>	-	-	4,28m <sup>2</sup>	-	€ 622,99	€ 99,60	€ 2.782,52	€ 460,00

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

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

# Die Ausstattung

Die WAG legt besonderen Wert auf die Verwendung qualitativ hochwertiger Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur in der Verwendung ausgewählter Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden wider, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Bei den schlüsselfertigen Mietwohnungen wurde an alle Bewohnerinnen und Bewohner gedacht. Vom Lift, der einen barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken ermöglicht, über großzügige Kellerabteile bis hin zu Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen.

Die Grünflächen werden gärtnerisch ansprechend gestaltet, mit einem Sitzplatzbereich und einem Kleinkinderspielplatz. Die Energieversorgung erfolgt durch Fernwärme, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.





Symbolfotos





# Wir über uns

Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere Bewohnerinnen und Bewohner 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 bedeutenden Immobilienunternehmen in Oberösterreich gemacht.

## Ihr WAG-Vorteil

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- provisionsfreie Kaufpreise
- direkt vom Bauträger
- hohe Beratungskompetenz
- Barrierefreiheit





Linz, Kokoschkastraße



Ansfelden/Am Wagnerberg



Linz/Oed

# Realisierte WAG Projekte



Forum Oed



Kirchdorf

# Wir sind Ihre Ansprechpartnerinnen

Das Projekt wird in der Form von geförderten Mietwohnungen abgewickelt. Förderkriterien sind das Haushaltseinkommen und der Hauptwohnsitz im Objekt. Für nicht EU-Bürger sind 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz, 54 Monate durchgehende Beschäftigung in Österreich sowie der Nachweis des Hauptwohnsitzes der letzten 5 Jahre 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. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. 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.



**WAG Wohnungsanlagen  
Gesellschaft m.b.H**

Beratung & Vermietung

Landwiedstraße 120

4020 Linz

team.vermietung2@wag.at

050338-6012

[www.wag.at](http://www.wag.at)



Karin  
Sonntagbauer



Barbara  
Primetshofer