

Rosenbauerstraße 23, 4020 Linz

Baubeginn:
bereits erfolgt

Fertigstellung:
Herbst 2025



Wohnen in der Rosenbauerstraße
25 geförderte Mietwohnungen





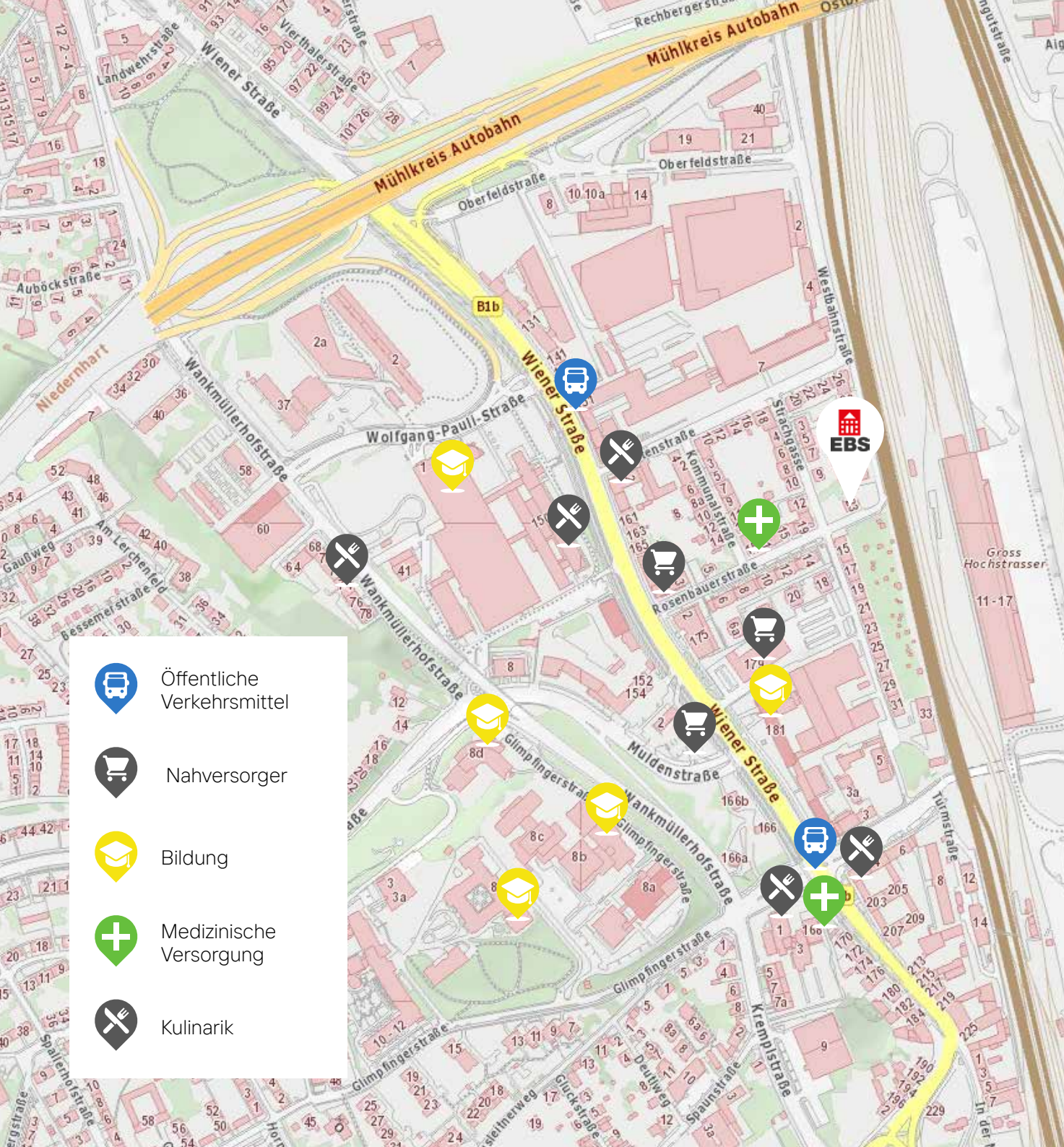
Das Wichtigste auf einen Blick:

- ▲ 25 geförderte Mietwohnungen mit einer Größe von 46,73 bis 78,94 m²
- ▲ Eigengärten in den EG-Wohnungen, größtenteils Loggien in den Obergeschoßen
- ▲ barrierefrei durch Lift
- ▲ 2- und 3-Raum-Wohnungen
- ▲ Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- ▲ Tiefgarage mit 19 Stellplätzen
- ▲ Kellerabteile

$$HWB_{\text{Ref,SK}} = 27,9 \text{ kWh/m}^2 \quad f_{\text{GEE,SK}} = 0,68$$

Wohnen in der Rosenbauerstraße

Im Linzer Stadtteil Spallerhof entstehen 25 geförderte Mietwohnungen mit einer Größe von 46,73 bis 78,94 m². Jede erdgeschoßige Wohnung hat einen direkt zugeordneten Gartenbereich, die Wohnungen in den Obergeschoßen verfügen größtenteils über Loggien. Alle Geschoße können mittels Lift barrierefrei erreicht werden, dies garantiert somit eine optimale Zugänglichkeit für alle Mieterinnen und Mieter sowie Besucherinnen und Besucher. Für die Bewohnerinnen und Bewohner stehen insgesamt ca. 50 Abstellplätze für Fahrräder und E-Bikes zur Verfügung. Diese befinden sich zum Teil vor dem Haus bzw. im Hofbereich und zum Teil im Keller, der über die Tiefgarage zu erreichen ist. In der Tiefgarage sind 19 Stellplätze für PKWs vorgesehen.



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

Das Umfeld

Die geförderten Mietwohnungen sind durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) aus allen Richtungen gut erreichbar. Die Rosenbauerstraße 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.

Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Wohnumgebung. Auch die Kulinarik kommt nicht zu kurz, diverse Gasthäuser und Cafés sind fußläufig erreichbar.

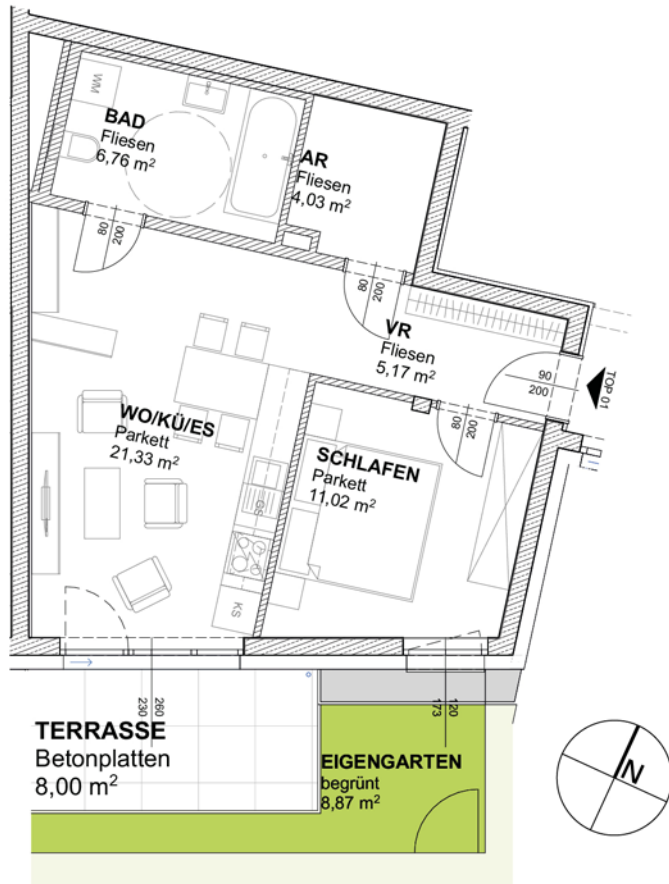


Symbolfoto

Top 01

Ebene	Erdgeschoß
Räume	zwei Zimmer
Wohnfläche	48,31 m ²
Terrasse	8,00 m ²
Garten	8,87 m ²
Miete Wohnung	€ 623,41 *

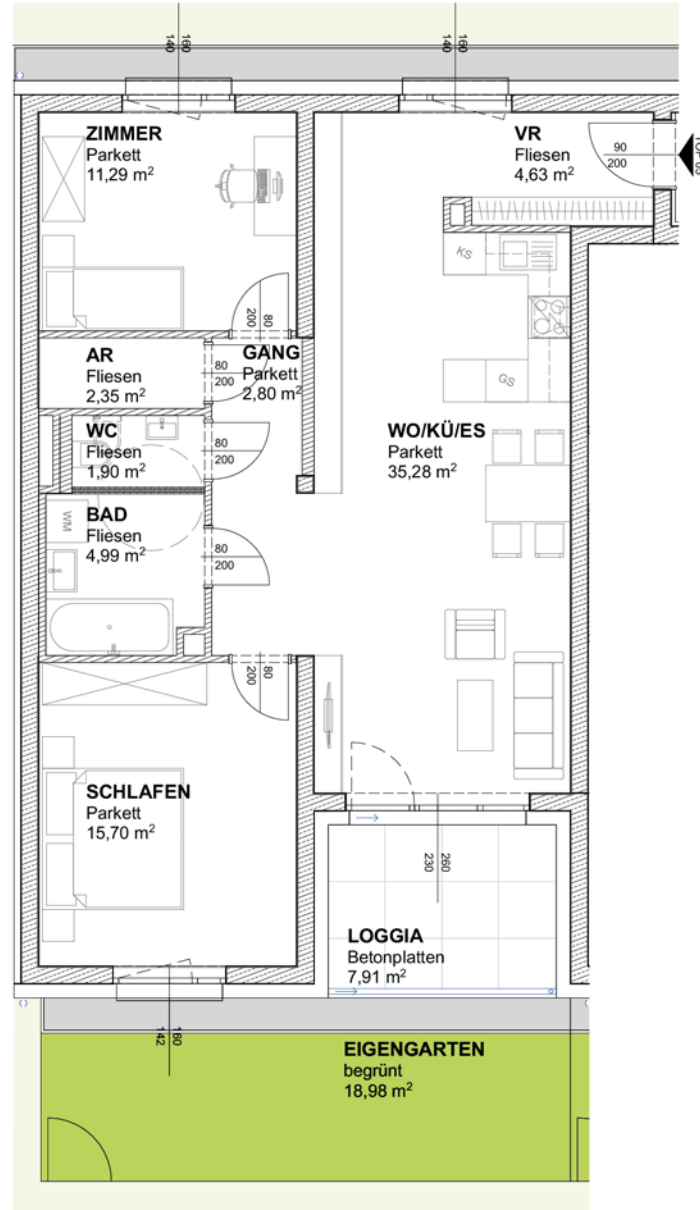
* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



Top 05

Ebene	Erdgeschoß
Räume	drei Zimmer
Wohnfläche	78,94 m ²
Loggia	7,91 m ²
Garten	18,98 m ²
Miete Wohnung	€ 1035,98 *
Miete Tiefgaragenplatz	€ 80,00

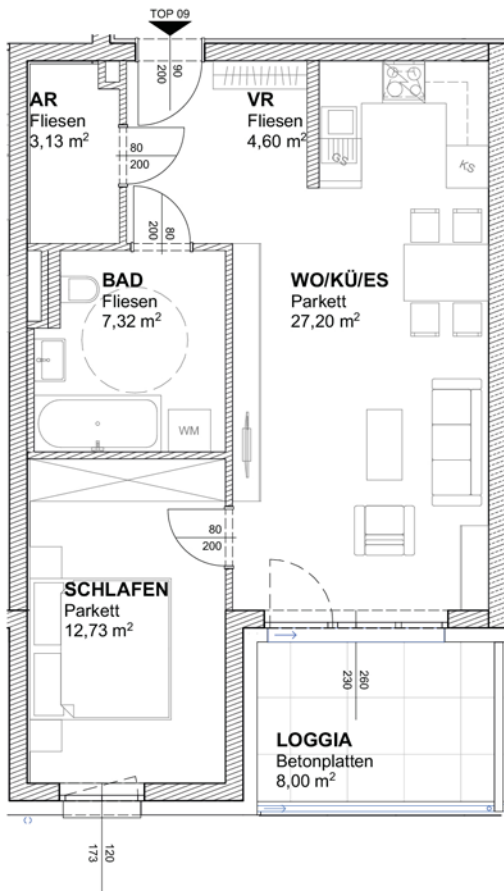
* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



Top 09

Ebene 1. Obergeschoß
 Räume zwei Zimmer
 Wohnfläche 54,98 m²
 Loggia 8,00 m²
 Miete Wohnung € 736,13 *
 Miete Tiefgaragenplatz € 80,00

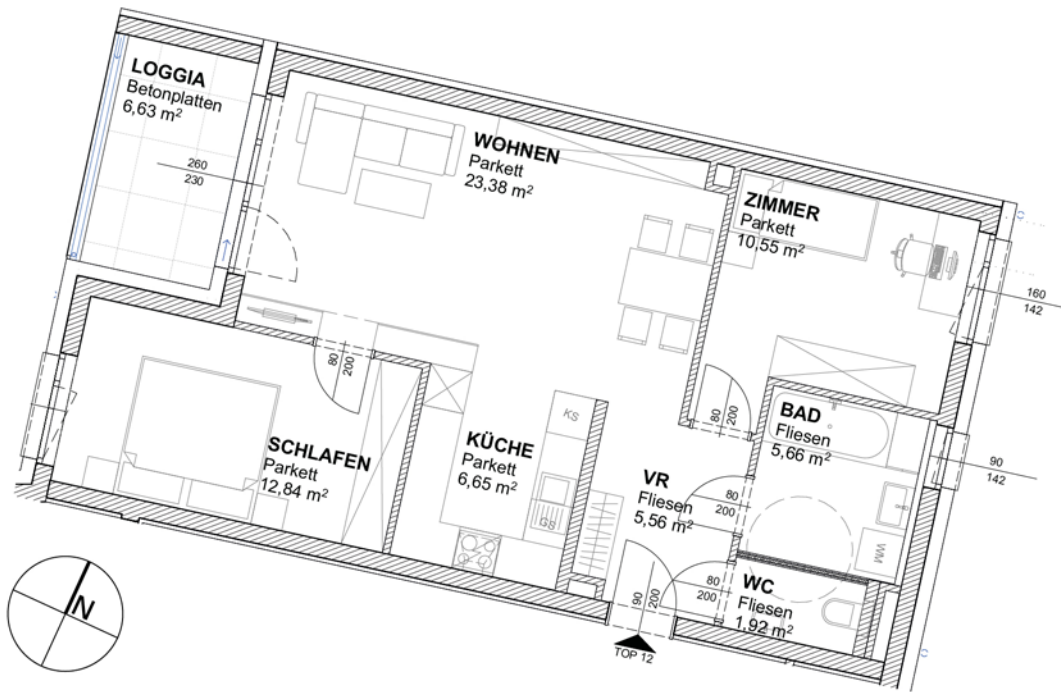
* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



Top 12

Ebene 2. Obergeschoß
Räume drei Zimmer
Wohnfläche 66,56 m²
Loggia 6,63 m²
Miete Wohnung € 855,45 *
Miete Tiefgaragenplatz € 100,00

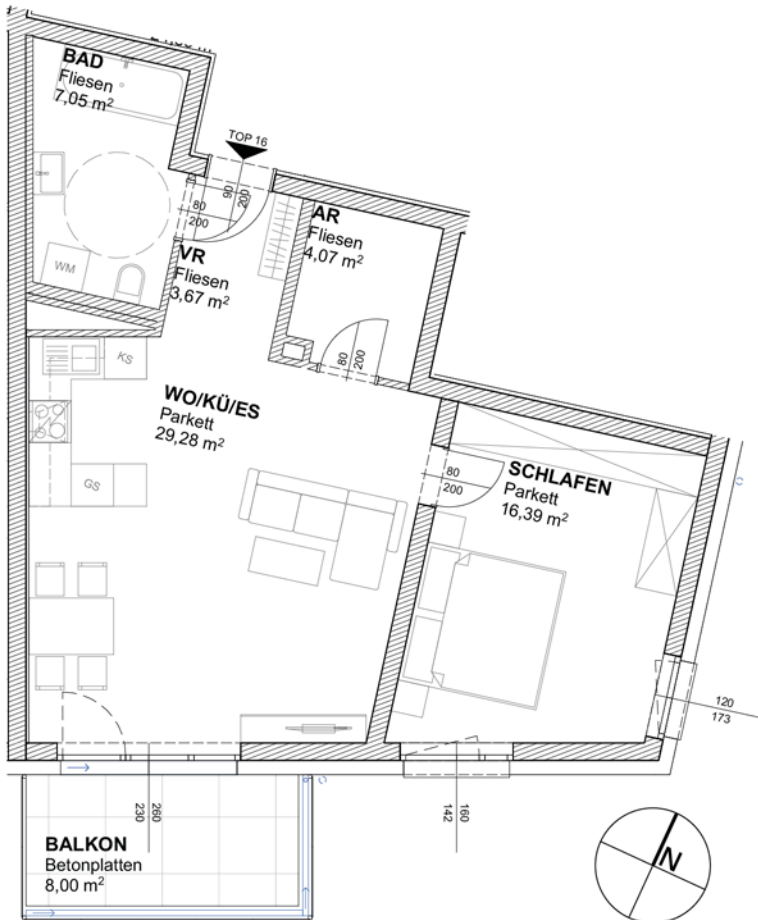
* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



Top 16

- Ebene 3. Obergeschoß
- Räume zwei Zimmer
- Wohnfläche 60,46 m²
- Balkon 8,00 m²
- Miete Wohnung € 755,66 *
- Miete Tiefgaragenplatz € 80,00

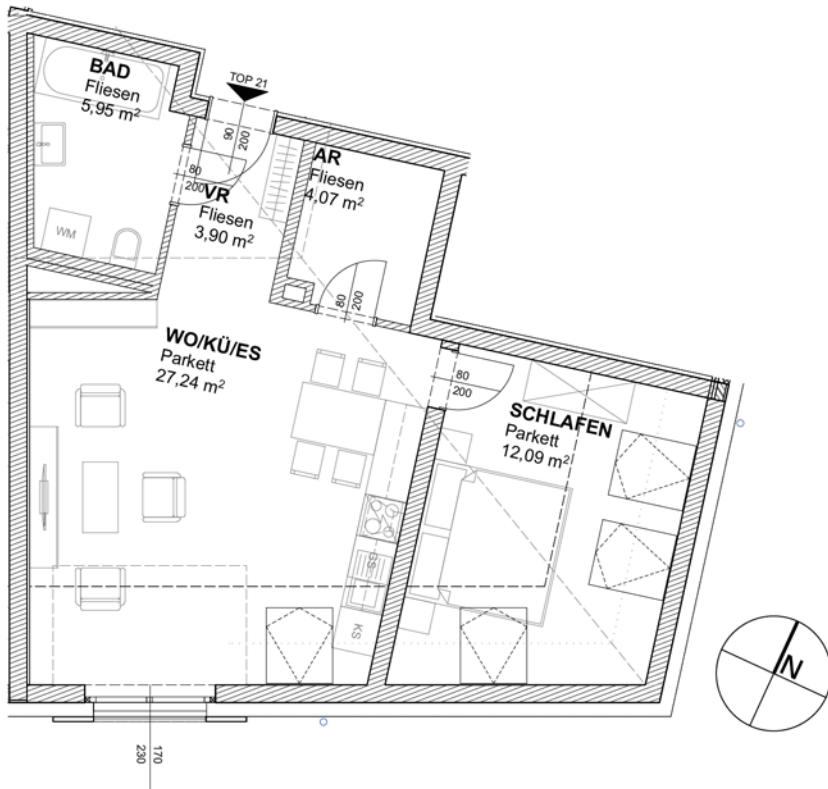
* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



Top 21

Ebene 4. Obergeschoß
Räume zwei Zimmer
Wohnfläche 53,25 m²
Miete Wohnung € 622,37 *

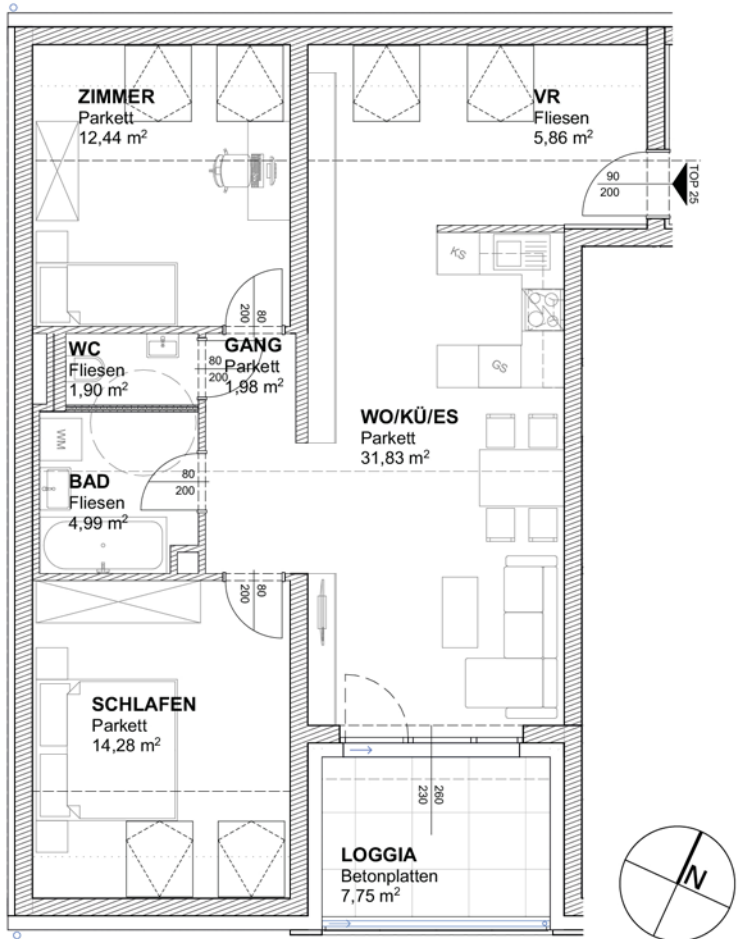
* voraussichtliche Brutto-Miete monatlich inklusive Betriebskosten, exkl. Heizung und Warmwasser



Top 25

Ebene 4. Obergeschoß
Räume drei Zimmer
Wohnfläche 73,28 m²
Loggia 7,75 m²
Miete Wohnung € 947,08 *
Miete Tiefgaragenplatz € 80,00

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



Die Ausstattung

Die EBS legt besonderen Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien. Dies zeigt sich nicht nur in der Auswahl erstklassiger Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Die schlüsselfertigen Mietwohnungen sind auf die Bedürfnisse aller Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet. Ein barrierefreier Lift sorgt für bequemen Zugang zu allen Stockwerken. Zudem stehen Kellerabteile sowie Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zur Verfügung.

Die Außenanlagen werden gärtnerisch ansprechend gestaltet und bieten sowohl Sitzbereiche als auch einen Kleinkinderspielplatz. Die Energieversorgung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme, während eine Fußbodenheizung in den Wohnungen für hohen Wohnkomfort sorgt.



Mietpreisinformation

TOP	Geschoß	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Brutto-Miete TG-Stellplatz mtl.*	Baukostenbeitrag** Wohnung	Baukostenbeitrag** TG-Stellplatz
TOP 1	EG	48,31m ²	8,87m ²	8,00m ²	-	-	€ 623,41	-	€ 2.177,04	-
TOP 2	EG	54,63m ²	9,14m ²	-	6,63m ²	-	€ 726,07	-	€ 2.760,62	-
TOP 3	EG	54,59m ²	13,22m ²	-	8,00m ²	-	€ 746,10	€ 106,00	€ 2.820,56	€ 460,00
TOP 4	EG	54,98m ²	14,12m ²	-	8,00m ²	-	€ 751,66	€ 80,00	€ 2.838,13	€ 460,00
TOP 5	EG	78,94m ²	18,98m ²	-	7,91m ²	-	€ 1.035,98	€ 80,00	€ 3.913,81	€ 460,00
TOP 6	1. OG	60,41m ²	-	-	-	8,00m ²	€ 755,08	€ 80,00	€ 2.722,32	€ 460,00
TOP 7	1. OG	66,56m ²	-	-	6,63m ²	-	€ 855,45	€ 80,00	€ 3.298,24	€ 460,00
TOP 8	1. OG	54,65m ²	-	-	8,00m ²	-	€ 732,25	€ 80,00	€ 2.823,26	€ 460,00
TOP 9	1. OG	54,98m ²	-	-	8,00m ²	-	€ 736,13	€ 80,00	€ 2.838,13	€ 460,00
TOP 10	1. OG	78,92m ²	-	-	7,75m ²	-	€ 1.013,01	€ 100,00	€ 3.905,70	€ 460,00
TOP 11	2. OG	60,46m ²	-	-	-	8,00m ²	€ 755,66	€ 100,00	€ 2.724,57	€ 460,00
TOP 12	2. OG	66,56m ²	-	-	6,63m ²	-	€ 855,45	€ 100,00	€ 3.298,24	€ 460,00
TOP 13	2. OG	54,65m ²	-	-	8,00m ²	-	€ 732,25	€ 100,00	€ 2.823,26	€ 460,00

TOP	Geschoß	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Brutto-Miete TG-Stellplatz mtl.*	Baukostenbeitrag** Wohnung	Baukostenbeitrag** TG-Stellplatz
TOP 14	2. OG	54,98m ²	-	-	8,00m ²	-	€ 736,13	€ 80,00	€ 2.838,13	€ 460,00
TOP 15	2. OG	78,92m ²	-	-	7,75m ²	-	€ 1.013,01	€ 80,00	€ 3.905,70	€ 460,00
TOP 16	3. OG	60,46m ²	-	-	-	8,00m ²	€ 755,66	€ 80,00	€ 2.724,57	€ 460,00
TOP 17	3. OG	66,40m ²	-	-	6,63m ²	-	€ 853,57	€ 80,00	€ 3.291,03	€ 460,00
TOP 18	3. OG	54,65m ²	-	-	8,00m ²	-	€ 732,25	-	€ 2.823,26	-
TOP 19	3. OG	54,98m ²	-	-	8,00m ²	-	€ 736,13	€ 80,00	€ 2.838,13	€ 460,00
TOP 20	3. OG	78,76m ²	-	-	7,75m ²	-	€ 1.011,14	€ 80,00	€ 3.898,49	€ 460,00
TOP 21	4. OG	53,25m ²	-	-	-	-	€ 622,37	-	€ 2.399,66	-
TOP 22	4. OG	61,98m ²	-	-	6,63m ²	-	€ 801,92	€ 80,00	€ 3.091,84	€ 460,00
TOP 23	4. OG	46,73m ²	-	-	7,99m ²	-	€ 639,57	-	€ 2.465,90	-
TOP 24	4. OG	47,03m ²	-	-	7,99m ²	-	€ 643,08	-	€ 2.479,42	-
TOP 25	4. OG	73,28m ²	-	-	7,75m ²	-	€ 947,08	€ 80,00	€ 3.651,54	€ 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.



Symbolfotos



Realisierte EBS-Linz-Projekte

Gallneukirchen



Wels/Anton-Bruckner-Straße



St. Georgen / Gusen





Linz / Ellbognerstraße

Wir über uns

Bei der EBS-Linz steht das Grundbedürfnis Wohnen im Mittelpunkt. Unsere Verantwortung ist es, ein positives Wohnumfeld für unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Dabei denken wir nicht nur in einzelnen Grundrissen, sondern entwickeln ganzheitliche, stadtteilbezogene Konzepte in großen Zusammenhängen. Neben Wohnraum legen wir großen Wert auf eine funktionierende Infrastruktur, wie etwa auf Kindergärten, Schulen oder Alters- und Pflegeheime – und unser Erfolg bestätigt diesen ganzheitlichen Ansatz.

Ihr EBS-Vorteil

- ▲ Erfahrung seit Jahrzehnten
- ▲ langjährige Praxis in der Projektentwicklung
- ▲ Barrierefreiheit
- ▲ provisionsfrei direkt vom Bauträger
- ▲ großzügige Grünräume
- ▲ beständige, hochwertige Ausführungsqualität

Das Projekt wird in Form von geförderten Mietwohnungen umgesetzt. Förderkriterien sind das Haushaltseinkommen und der Hauptwohnsitz im Objekt. Für Nicht-EU-Bürger:innen sind fünf Jahre ununterbrochener Hauptwohnsitz, 54 Monate ununterbrochene 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 Kostenschätzung. Abbildungen und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und sind nicht Vertragsgegenstand.

Für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgebend. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dergleichen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir sind Ihre Ansprechpartnerinnen

Kundenzentrum

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Landwiedstraße 120
4020 Linz
Tel. 050 338 - 6012
E-Mail: team.vermietung2@wag.at

www.ebs-linz.at



Karin
Sonntagbauer



Barbara
Primetshofer