

Baubeginn:
bereits erfolgt
Fertigstellung:
Frühjahr 2024



Wohnen am Linzer Schiltenberg

33 geförderte Mietwohnungen

Polgarweg 1a, 4030 Linz



- 33 geförderte Mietwohnungen mit 48 m² bis 70 m² Wohnfläche
- Eigengärten mit Terrassen in den EG Wohnungen, Loggien/Balkone in den OG's
- barrierefrei durch Lift
- 2- und 3-Raumwohnungen
- Innenatrium
- Tiefgaragenstellplatz
- Kinderwagen- und Fahrrad-abstellraum
- Kellerabteil

HWB_{Ref,SK} = 44; fGEE_{SK} = 0,65

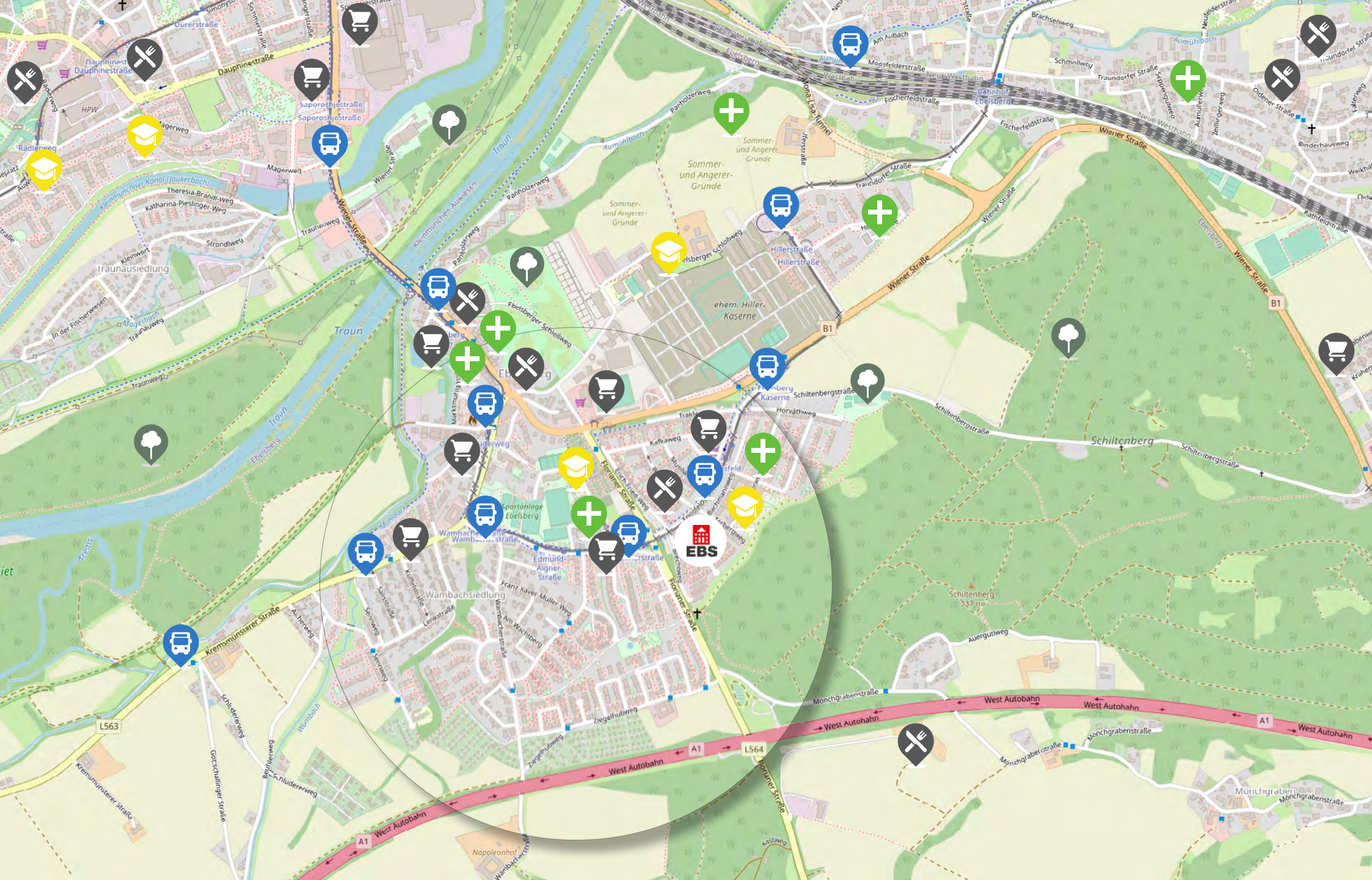


Wohnen am Linzer Schiltensberg

Inmitten einer sehr ruhigen Siedlungslage entsteht das vom Land Oberösterreich geförderte Projekt mit 33 Mietwohnungen. Die barrierefreien Wohnungen haben eine Größe von 48m² bis 70m² und sind durch das Atrium im Innenhof erschlossen. Dieses bietet mit den offenen Erschließungsgängen räumliche Weite und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich zu diesem gemeinschaftlichen Freiraum erhalten alle Wohnungen private Freiflächen in Form von einspringenden Loggien sowie Eigengärten mit Terrassen in den Erdgeschosswohnungen. Je BewohnerIn steht ein zugeordneter Tiefgaragenabstellplatz zur Verfügung, die privaten Fahrräder können im separat vorgesehenen Fahrradabstellraum sicher abgestellt werden.







 Öffentliche Verkehrsmittel

 Nahversorger

 Bildung

 Medizinische Versorgung

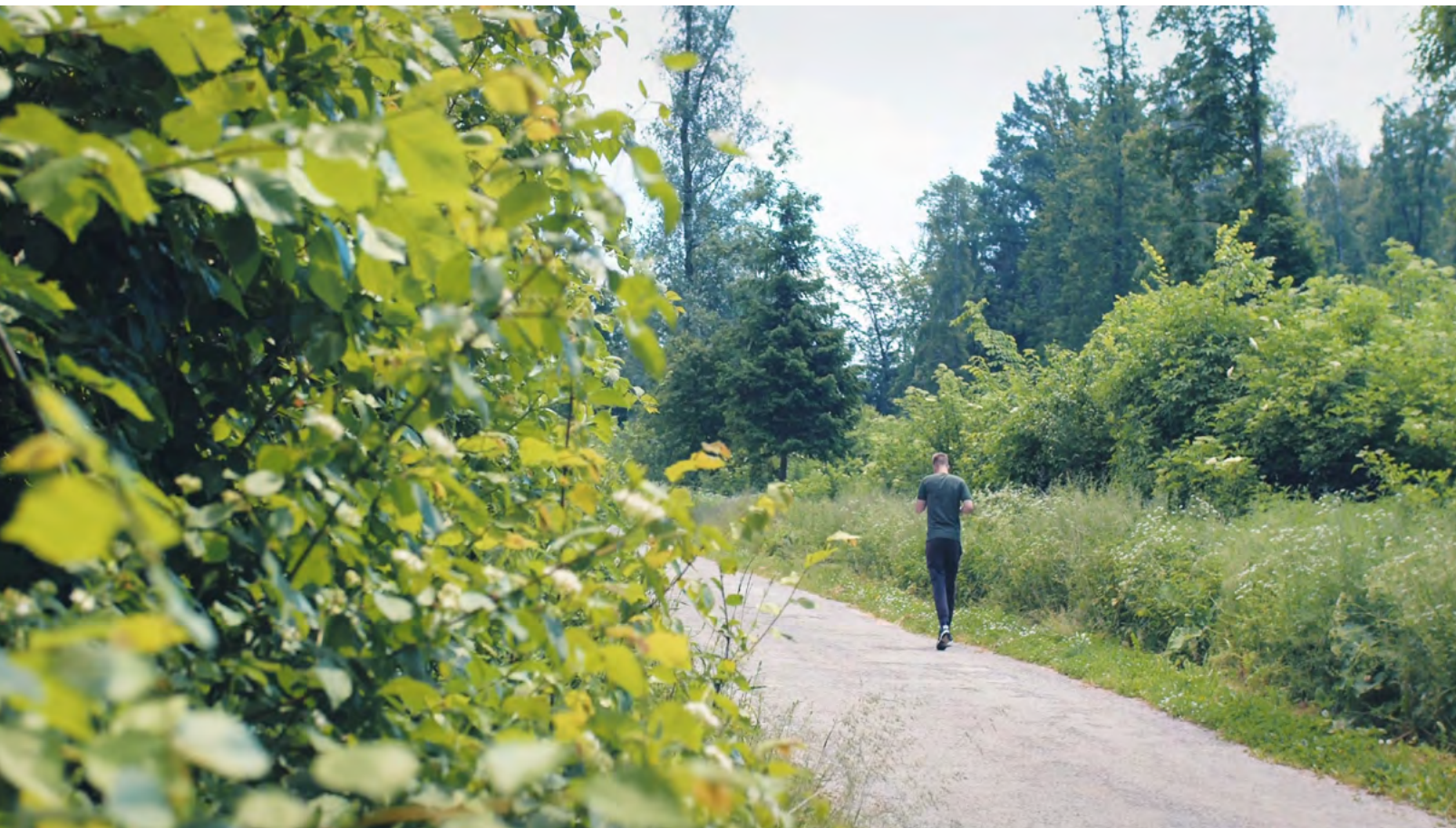
 Kulinarik

 Parkanlagen

Das Umfeld

Durch die Anbindung mit der Straßenbahnlinie 2 ist das Projekt im Stadtteil Ebelsberg nur wenige Fahrminuten vom Linzer Zentrum entfernt. Neben den Gütern des täglichen Bedarfs wie Bäcker und Lebensmittelgeschäfte finden sich im direkten Umfeld auch, Handarbeits-, Blumengeschäfte und vieles mehr. Um das leibliche Wohl kümmern sich mehrere Cafés und Gastronomiebetriebe.

Im Schloss Ebelsberg finden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen statt, außerdem beherbergt es drei Museen. Die Siedlung ist begrenzt durch den Schiltbergwald im direkten Anschluss und einer Vielzahl von Erholungsgebieten im Umfeld. In unmittelbarer Umgebung befinden sich darüber hinaus eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten. Von Ballsportarten bis hin zu Lauftreffs ist für nahezu jeden Sportbegeisterten ein Verein im direkten Umfeld zu finden.



Neben dem nahegelegene Traunradweg bietet aber auch der oberhalb der Siedlung Ebelsberg liegende Schiltberg weitläufige Fahrrad- und Laufstrecken.

Das Projekt ist optimal an das öffentliche Verkehrssystem durch Bus, Straßenbahn und den Bahnhof in Ebelsberg angebunden. Mit dem Zug sind Sie vom Bahnhof Ebelsberg in 7 Minuten am Linzer Hauptbahnhof und somit im Zentrum von Linz.



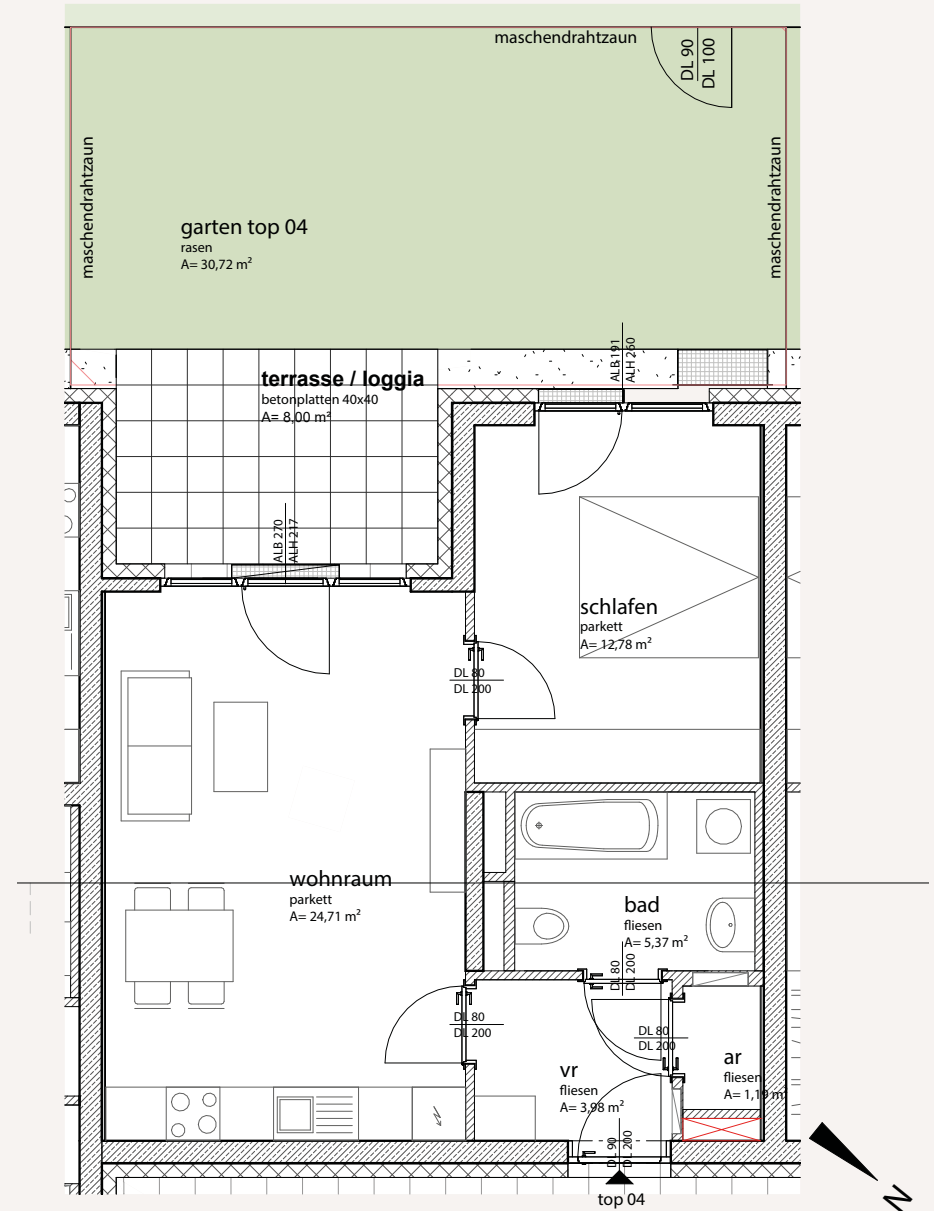
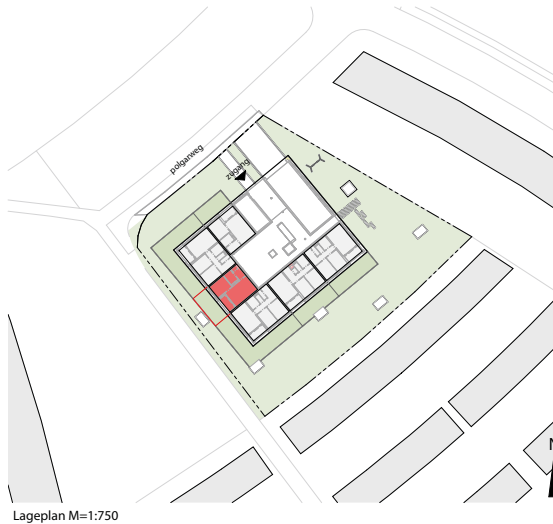


Symbolfotos

TOP 4

Ebene:	Erdgeschoss
Räume:	2-Raum
Wohnfläche:	48,03 m ²
Terrasse/Loggia:	8,00 m ²
Eigengarten:	30,72 m ²
Miete Tiefgaragenplatz:	€ 99,00*
Miete Wohnung:	€ 594,45*

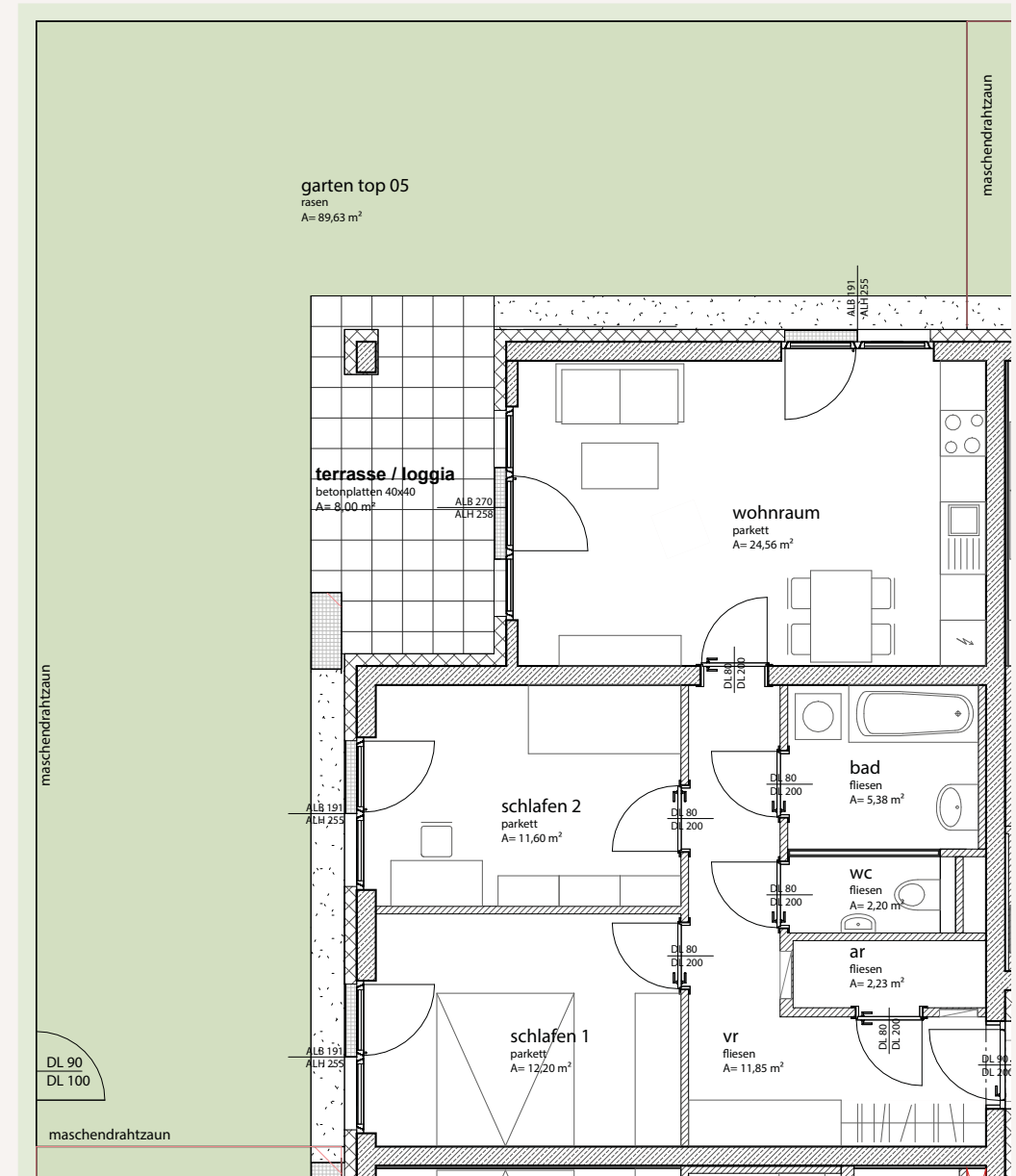
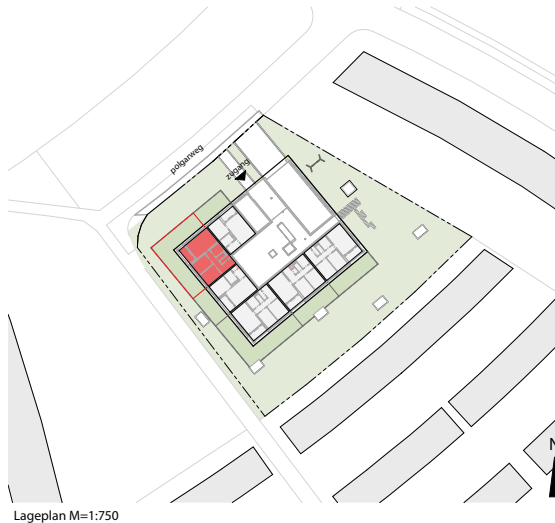
* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten
exkl. Heizung und Warmwasser



TOP 5

Ebene:	Erdgeschoss
Räume:	3-Raum
Wohnfläche:	70,02 m ²
Terrasse/Loggia:	8,00 m ²
Eigengarten:	89,63 m ²
Miete Tiefgaragenplatz:	€ 99,00*
Miete Wohnung:	€ 875,98*

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten
exkl. Heizung und Warmwasser



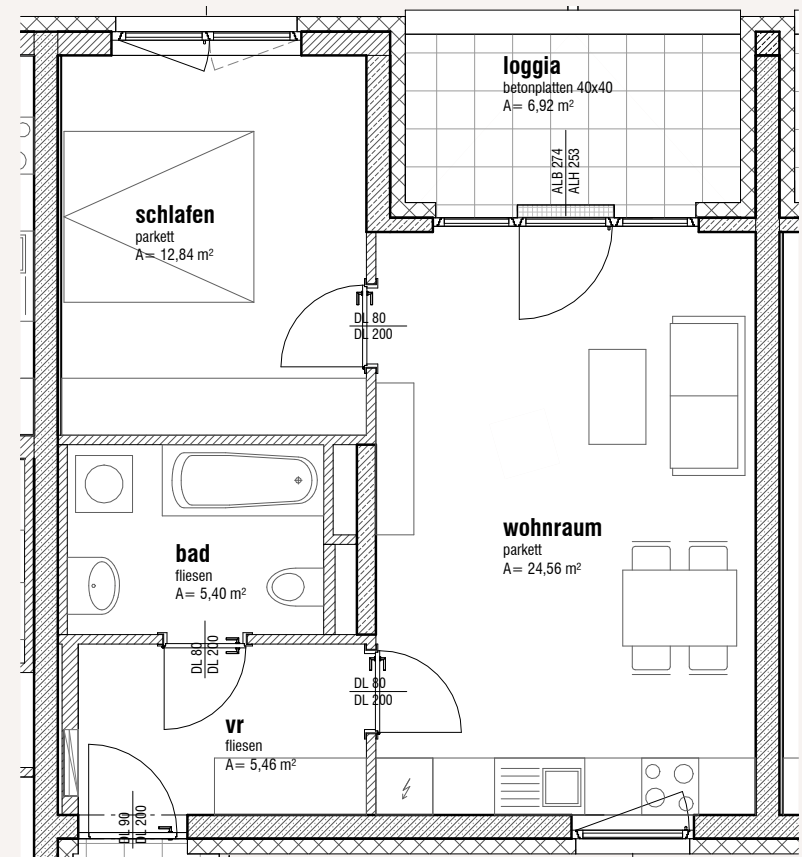
TOP 15

Ebene:	OG 1.
Räume:	2-Raum
Wohnfläche:	48,26 m ²
Balkon/Loggia:	6,92 m ²
Miete Tiefgaragenplatz:	€ 99,00*
Miete Wohnung:	€ 559,44*

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten
exkl. Heizung und Warmwasser



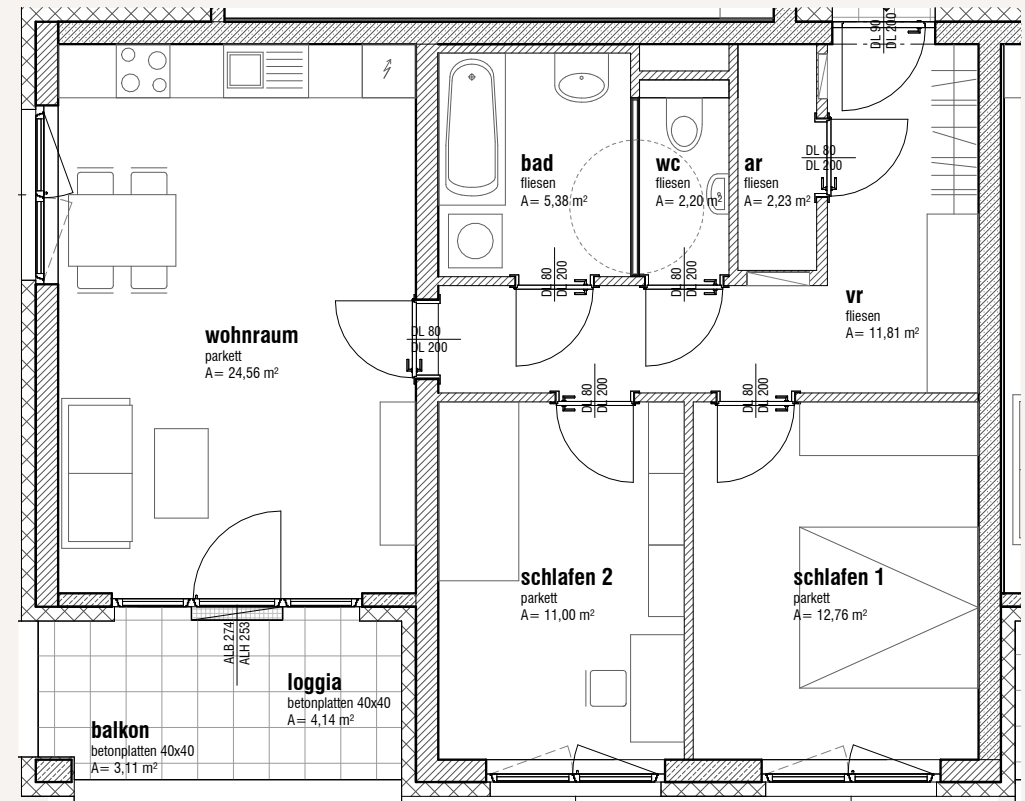
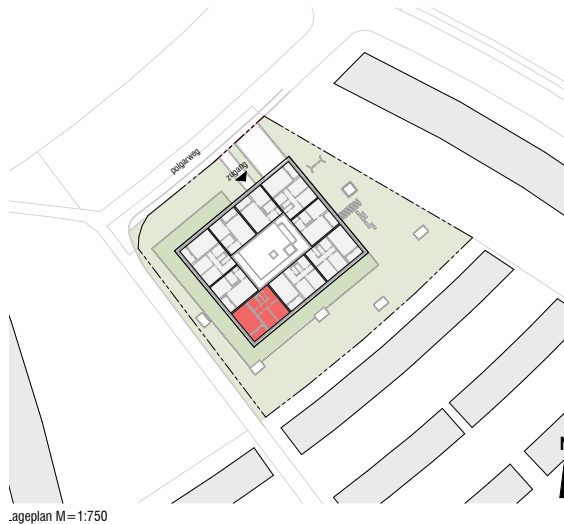
„ageplan M=1:750



TOP 21

Ebene: OG 2.
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 69,94 m²
Balkon/Loggia: 7,25 m²
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,00*
Miete Wohnung: € 774,29*

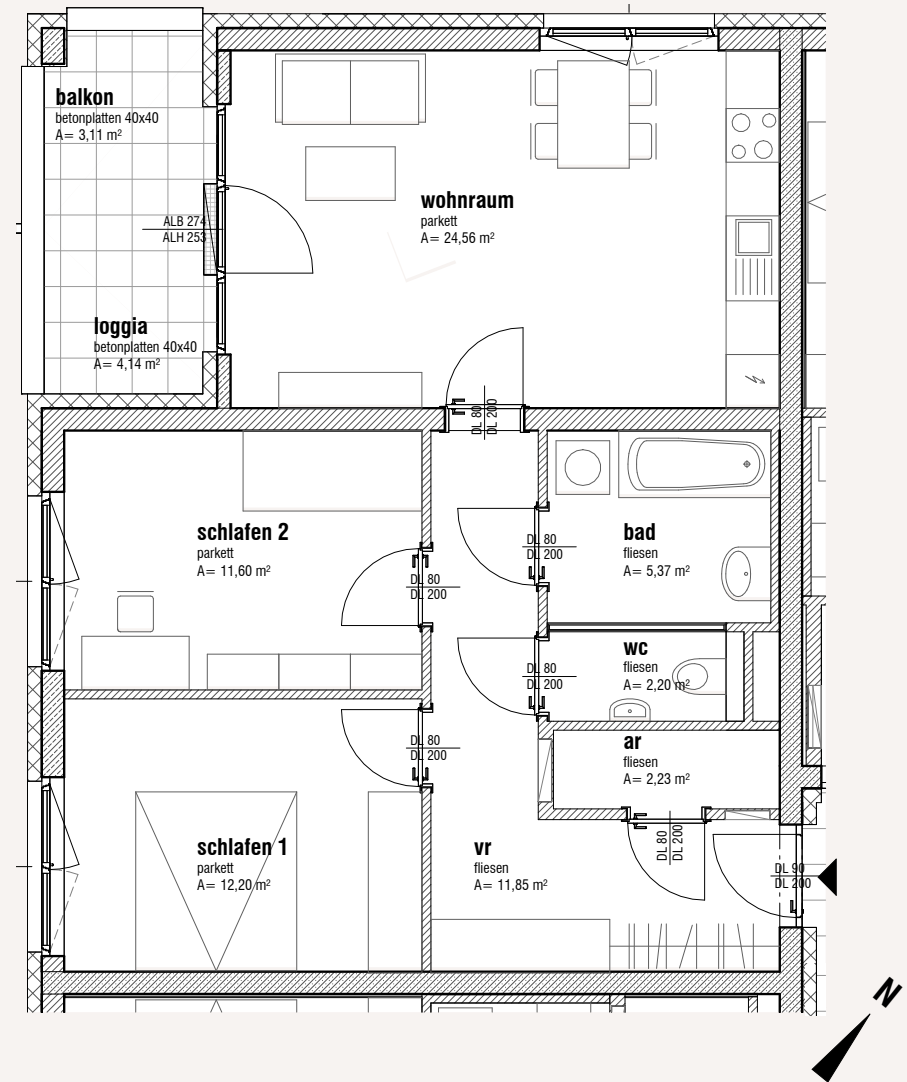
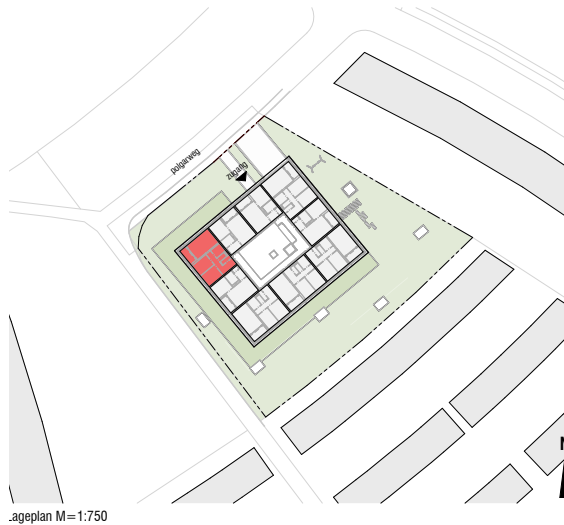
* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten
exkl. Heizung und Warmwasser



TOP 23

Ebene: OG 2.
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 70,01 m²
Balkon/Loggia: 7,25 m²
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,00*
Miete Wohnung: € 775,02*

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten
exkl. Heizung und Warmwasser



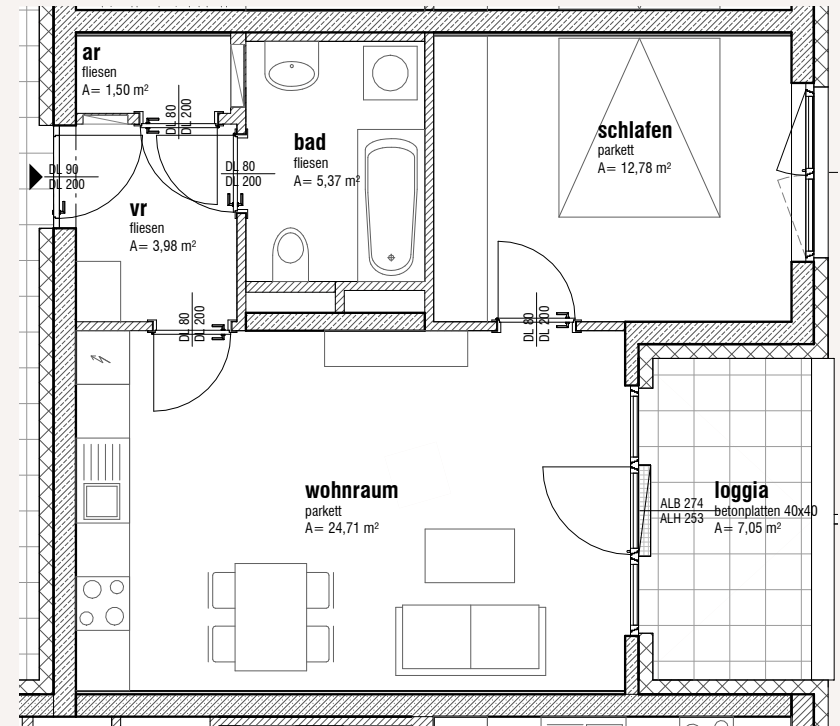
TOP 27

Ebene: OG 3.
Räume: 2-Raum
Wohnfläche: 48,34 m²
Balkon/Loggia: 7,05 m²
Miete Tiefgaragenplatz: € 99,00*
Miete Wohnung: € 561,28*

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten
exkl. Heizung und Warmwasser



„ageplan M=1:750



Mietpreisinformation

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Terrasse Loggia	Balkon Loggia	Brutto-Miete TG-Stellplatz mtl.*	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Baukostenbeitrag**
TOP 1	EG	70,14 m²	41,22 m²	8,00 m²	-	€ 99,00	€ 824,00	€ 3.819,67
TOP 2	EG	69,66 m²	39,25 m²	8,00 m²	-	€ 99,00	€ 832,21	€ 3.797,53
TOP 3	EG	69,94 m²	88,62 m²	8,00 m²	-	€ 99,00	€ 874,04	€ 3.810,45
TOP 4	EG	48,03 m²	30,72 m²	8,00 m²	-	€ 99,00	€ 594,45	€ 2.799,86
TOP 5	EG	70,02 m²	89,63 m²	8,00 m²	-	€ 99,00	€ 875,98	€ 3.814,14
TOP 6	EG	48,26 m²	30,77 m²	8,00 m²	-	€ 99,00	€ 596,32	€ 2.810,47
TOP 7	1. OG	48,34 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 563,95	€ 2.814,16
TOP 8	1. OG	70,01 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 775,02	€ 3.796,38
TOP 9	1. OG	48,34 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 561,28	€ 2.792,25
TOP 10	1. OG	70,17 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 776,72	€ 3.803,76
TOP 11	1. OG	69,68 m²	-	-	7,34 m²	€ 99,00	€ 787,39	€ 3.783,23
TOP 12	1. OG	69,94 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 774,29	€ 3.793,15
TOP 13	1. OG	48,03 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 558,03	€ 2.777,95
TOP 14	1. OG	70,01 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 775,02	€ 3.796,38
TOP 15	1. OG	48,26 m²	-	-	6,92 m²	€ 99,00	€ 559,44	€ 2.785,56
TOP 16	2. OG	48,34 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 561,28	€ 2.792,25
TOP 17	2. OG	70,01 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 775,02	€ 3.796,38

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Terrasse Loggia	Balkon Loggia	Brutto-Miete TG-Stellplatz mtl.*	Brutto-Miete Wohnung mtl.*	Baukostenbeitrag**
TOP 18	2. OG	48,34 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 561,28	€ 2.792,25
TOP 19	2. OG	70,17 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 776,72	€ 3.803,76
TOP 20	2. OG	69,68 m²	-	-	7,34 m²	€ 99,00	€ 787,39	€ 3.783,23
TOP 21	2. OG	69,94 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 774,29	€ 3.793,15
TOP 22	2. OG	48,03 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 558,03	€ 2.777,95
TOP 23	2. OG	70,01 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 775,02	€ 3.796,38
TOP 24	2. OG	48,26 m²	-	-	6,92 m²	€ 99,00	€ 559,44	€ 2.785,56
TOP 25	3. OG	48,34 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 561,28	€ 2.792,25
TOP 26	3. OG	70,01 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 775,02	€ 3.796,38
TOP 27	3. OG	48,34 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 561,28	€ 2.792,25
TOP 28	3. OG	70,17 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 776,72	€ 3.803,76
TOP 29	3. OG	69,68 m²	-	-	7,34 m²	€ 99,00	€ 787,39	€ 3.783,23
TOP 30	3. OG	69,94 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 774,29	€ 3.793,14
TOP 31	3. OG	48,03 m²	-	-	7,05 m²	€ 99,00	€ 558,03	€ 2.777,94
TOP 32	3. OG	70,01 m²	-	-	7,25 m²	€ 99,00	€ 775,02	€ 3.796,37
TOP 33	3. OG	48,26 m²	-	-	6,92 m²	€ 99,00	€ 559,44	€ 2.785,55

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

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



Symbolfotos



Die Ausstattung

Die EBS-Linz legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativer Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur bei der Verwendung hochwertiger Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden wider, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Bei den schlüsselfertigen Mietwohnungen wurde an alle BewohnerInnen gedacht. Vom Lift der einen barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken ermöglicht, über großzügige Kellerabteile bis hin zu Fahrradabstellplätzen.



Die erdgeschoßigen Wohnungen erhalten Loggien/Terrassen sowie vorgelagerte Eigengärten, welche durch Zäune abgegrenzt sind. Die Wohnungen in den oberen Geschoßen haben alle eine großzügige Loggia bzw. Balkon. Die Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und fügen sich optimal in das Gesamtkonzept der Wohnanlage ein. Darüber hinaus werden Sitzplätze, Spielgeräte und eine Sandkiste für die kleinen Bewohner errichtet. Die Wärmebereitstellung über die Fußbodenheizung erfolgt über das Fernwärmenetz der Kelag Wärme.

Gallneukirchen



Realisierte EBS-LINZ Projekte

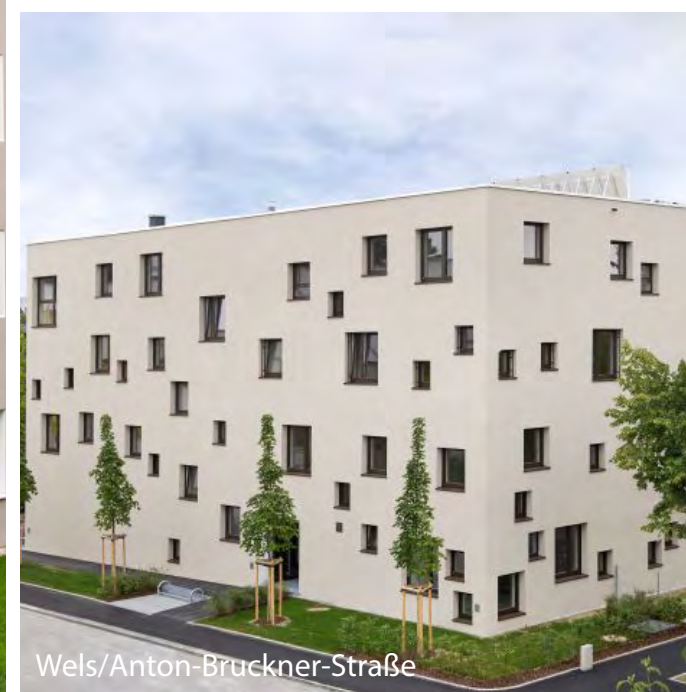


Linz / Ellbognerstraße

St. Georgen / Gusen



Leonding/Doppl



Wels/Anton-Bruckner-Straße

Ihr EBS Vorteil

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

Über uns

Das Grundbedürfnis Wohnen steht bei der EBS-Linz im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere Bewohner-Innen zu schaffen liegt in unserer Verantwortung. Wir denken nicht nur in einzelnen Grundrissen, sondern stadtteilverbunden und bauen überwiegend in großen Zusammenhängen. In unseren Stadtteilen kümmern wir uns um eine funktionierende Infrastruktur genauso wie um Kindergärten, Schulen oder Alters- und Pflegeheime. Und der Erfolg gibt uns recht.



Wir sind Ihr Ansprechpartner

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.

Kundenzentrum

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz,
Landwiedstraße 120
4020 Linz
Tel. 050338-6016
E-mail: vertriebsteam.ebs@ebs-linz.at



www.ebs-linz.at



Konstanze Hödl



Marlene Vitale