



MEHR ALS GEWOHNT



WOHNBEBAUUNG ASTEN, ZEDERNSTRASSE 21, STADTDÖRFER – HAUS 6
Hochwertige Mietwohnungen – gefördert

ASTEN



Leben im modernen Asten

In Asten gibt es mehrere Möglichkeiten, seine kostbare Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Verschiedenste Vereine (siehe Vereinsliste) bieten sich hierzu an. In unmittelbarer Nähe befinden sich Naherholungsgebiete (z.B. Au-See, Pichlingersee), welche sich für einen gemütlichen Spaziergang oder für sportliche Aktivitäten optimal anbieten.

Aufgrund seiner geographischen Lage ist Asten ein hervorragender Ausgangspunkt für verschiedene Unternehmungen.

Die Nachbargemeinden Enns - die älteste Stadt Österreichs, St. Florian - Brucknerorgel und Grabmal von Anton Bruckner sowie Linz - die Landeshauptstadt Oberösterreichs bieten viele kulturelle Sehenswürdigkeiten und sind von Asten aus in wenigen Fahrtminuten erreichbar. Der Donau-Radwanderweg ist eine besondere Sportattraktion für Jung und Alt!

Der verkehrstechnisch ausgesprochen günstig gelegene Frunpark Asten im Südosten der Landeshauptstadt Linz, direkt an der Autobahnabfahrt Asten-St. Florian bietet 600 extrabreite Gratisparkplätze, ein Kinderspielplatz beim Asia-Restaurant, Gratis-Ladestationen für Elektroautos, überdachte Fahrradständer mit kostenlosen E-Bike-Ladestationen und verfügt über ein Einzugsgebiet von rund 155.000 Einwohnern. Jährlich besuchen rund 1,3 Mio. Kunden den Frunpark Asten. ■

GENERELLE INFORMATIONEN & FAKTEN

Einwohner:

6.866 Hauptwohnsitze

634 Zweitwohnsitze (Stand 05/2022)

Fläche: 8,48 km²

Objekte: 1.182

Katastralgemeinden:

Asten (Nr. 45101) Raffelstetten (Nr. 45110)

Ortschaften:

Asten, Fisching, Eigenheim, Norikum, Ipfdorf,
Raffelstetten

Bezirk: Linz-Land

Gerichtsbezirk: Steyr

Kommunale Einrichtungen:

Krabbelstube, Kindergarten, Hort, Volksschule

Freizeit und Sport:

Sportplatz, Tennisplatz, Tennishalle,
Asphaltstockbahnen, Reitanlage, neuer Sportplatz,
Kinderturnen, Tischtennis, rhythmische Gymnastik,
Seniorenturnen, Tanzen, Fit ab 50,
Wirbelsäulengymnastik, Kinderspielplätze in allen Ortsteilen

Feuerwehren:

Freiwillige Feuerwehr Asten,
Freiwillige Feuerwehr Raffelstetten



OBJEKT- BESCHREIBUNG

ASTEN STADTDÖRFER

3. Bauabschnitt mit 50 Mietwohnungen samt Tiefgarage

Die LAWOG errichtet in der Marktgemeinde Asten den 3. Bauabschnitt des Bauvorhabens „ASTEN-Auf der Breitwies'n“ bestehend aus 3 Häusern mit insgesamt 50 Mietwohnungen. Es werden eine Tiefgarage mit 50 PKW-Stellplätzen, und entlang der öffentlichen Straße weitere PKW-Freistellplätze errichtet.

Die einzelnen Häuser werden als Punkthäuser mit fünf Etagen errichtet. Die Gebäude werden unterkellert und sind über die Tiefgarage erreichbar.

Die Objekte werden in Massivbauweise hergestellt und mittels Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden gedämmt. Die einzelnen Etagen und Wohnungen werden mit Stiegenhaus und Liftanlage barrierefrei erschlossen.

Im Erdgeschoß beim Hauszugang befindet sich ein überdachter Fahrradabstellplatz und ein Kinderwagenraum.

Im Kellerbereich befinden sich die Parteienabteile der jeweiligen Wohnungen, Waschküchen, Trockenräume, Fahrrad- und Technikräume. Für den Müll befindet sich am Areal eine überdachte Müllinsel.

Das Dach wird als gedämmtes Flachdach mit Kies und extensiver Begrünung ausgeführt. Die Beheizung sowie Warmwasserbereitung erfolgt über wohnungseigene Wärmestationen, die mit Fernwärme betrieben werden.

Bei den Wohnungen im EG sind Terrassen mit Gartenanteil und bei den Wohnungen in den Obergeschoßen Balkone und Loggien vorgelagert.

Die unverbaut bleibende Grundstücksfläche wird begrünt und gärtnerisch gestaltet.

OBJEKTBILD



EINRICHTUNGSBEISPIELE



FINANZIERUNG

WOHNUNG	ANZAHL RÄUME	WOHN-FLÄCHE	FREI-FLÄCHEN	GESAMT-FLÄCHE	GARTEN	MIETZINS*	EIGEN-MITTEL**
EG/1	2-RW	54 m ²	8 m ²	62 m ²	48,00 m ²	€ 710	€ 2.950
EG/2	3-RW	74 m ²	8 m ²	82 m ²	63,00 m ²	€ 950	€ 3.780
EG/3	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²	61,00 m ²	€ 950	€ 3.820
1.OG/4	3-RW	79 m ²	8 m ²	87 m ²		€ 890	€ 3.950
1.OG/5	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.790
1.OG/6	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.820
2.OG/7	3-RW	79 m ²	8 m ²	87 m ²		€ 890	€ 3.950
2.OG/8	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.790
2.OG/9	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.820
3.OG/10	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.790
3.OG/11	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.820
4.OG/12	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.790
4.OG/13	3-RW	75 m ²	8 m ²	83 m ²		€ 820	€ 3.820

*) Der Mietzins wird nach Maßgabe der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kostendeckend kalkuliert und enthält neben den Kosten der Finanzierung sämtliche Nebenkosten wie Beiträge zur Erhaltung und Verbesserung, Betriebskosten, Verwaltungskosten, 1 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, 1 PKW-Stellplatz im Freien für alle 3- und 4-Raumwohnungen (inkl.USt.). Der auf Basis der aktuellen Zinssituation ermittelte Mietzins versteht sich vorbehaltlich der Veränderung am Kapitalmarkt und wird bei der Übergabe an das zu diesem Zeitpunkt geltende Zinsniveau angepasst.

**) Bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung werden die Eigenmittel mit einer einprozentigen Abwertung pro Jahr wieder rückerstattet. Die LAWOG behält sich vor, mit einem Versorgungsunternehmen einen Wärmeliefervertrag zur Heizungs- und/oder Warmwasserversorgung direkt abzuschließen. Annahmewert Heiz- und Warmwasserkosten: ca. € 1,20/m² Wohnnutzfläche (inkl.USt.) (nicht im Mietzins enthalten). Bei bestimmten sozialen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit zum Bezug von Wohnbeihilfe. Geringfügige Abweichungen der Wohnnutzflächen sind nicht auszuschließen.

Zedernstraße 21

Miete – gefördert

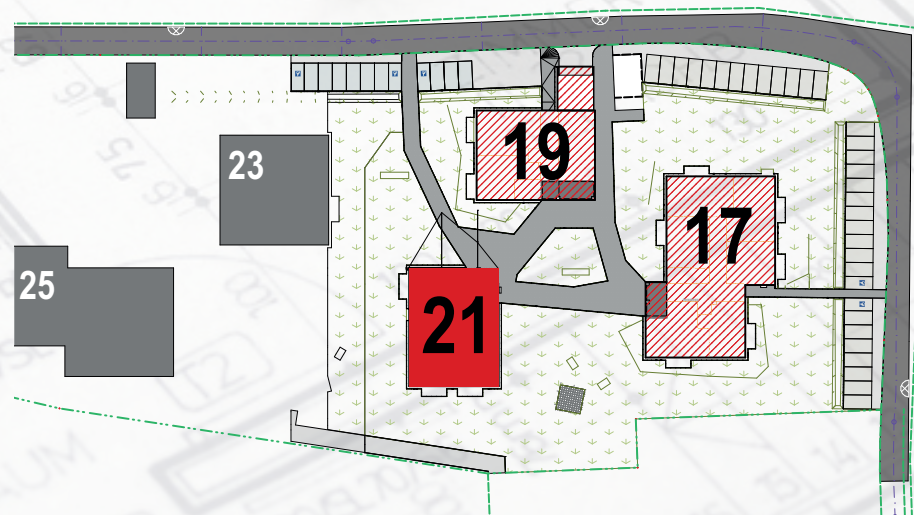
GRUNDRISS | DETAILINFORMATIONEN

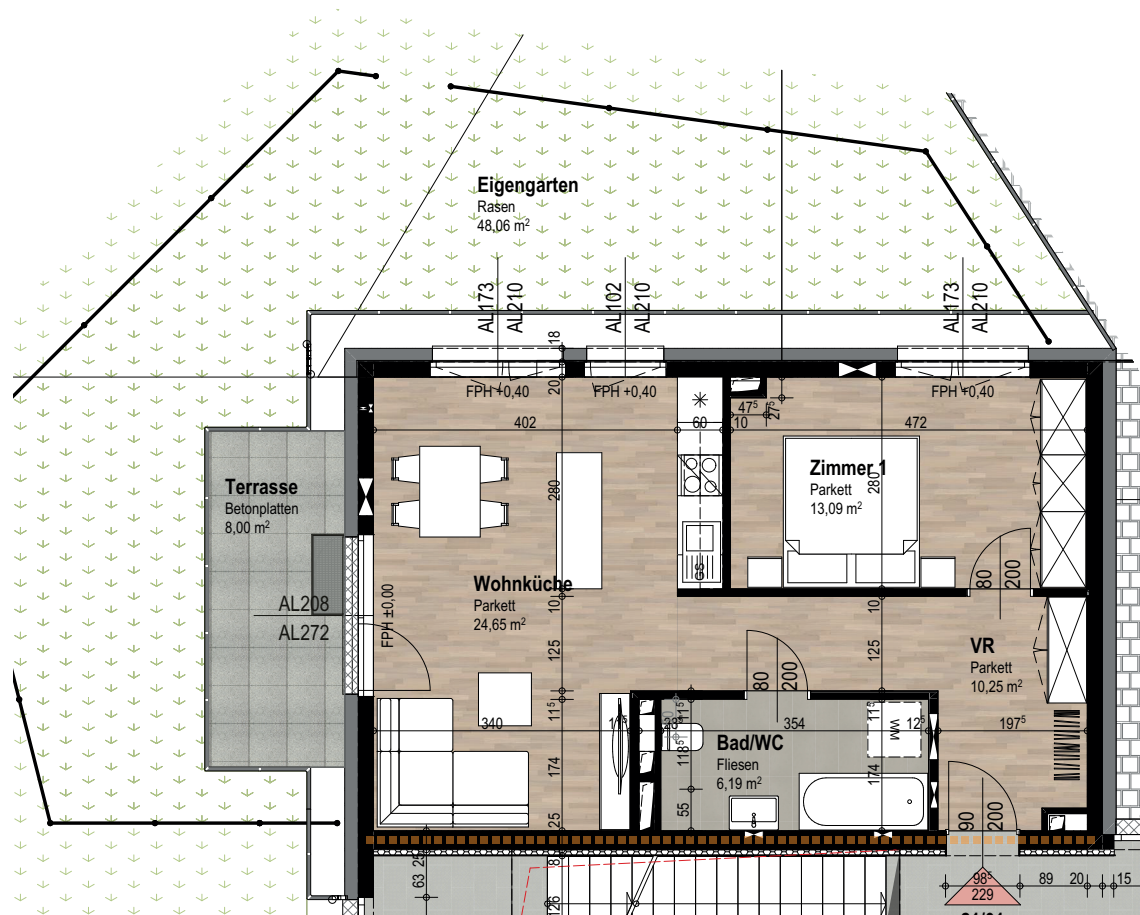
- Einreichplanung: Bogenfeld Architektur ZT-GmbH
- Polierplanung: LAWOG
- Raumflächen beziehen sich auf Rohbaumaße
- Fensterbemaßungen sind Rohbaulichte
- Türbemaßungen sind Durchgangslichte
- Naturmaße nehmen
- Planungsstand laut Plan vom 10.03.2025
- Änderungen und Druckfehler vorbehalten

HAUS 5: $\text{HWB}_{\text{Ref,SK}} : 40 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ $f_{\text{GEE,SK}} : 0,75$

Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich

Mehr als gewohnt

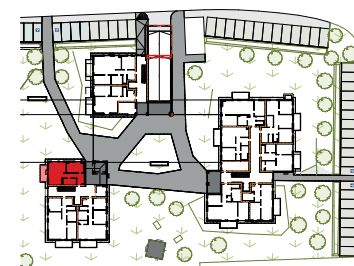




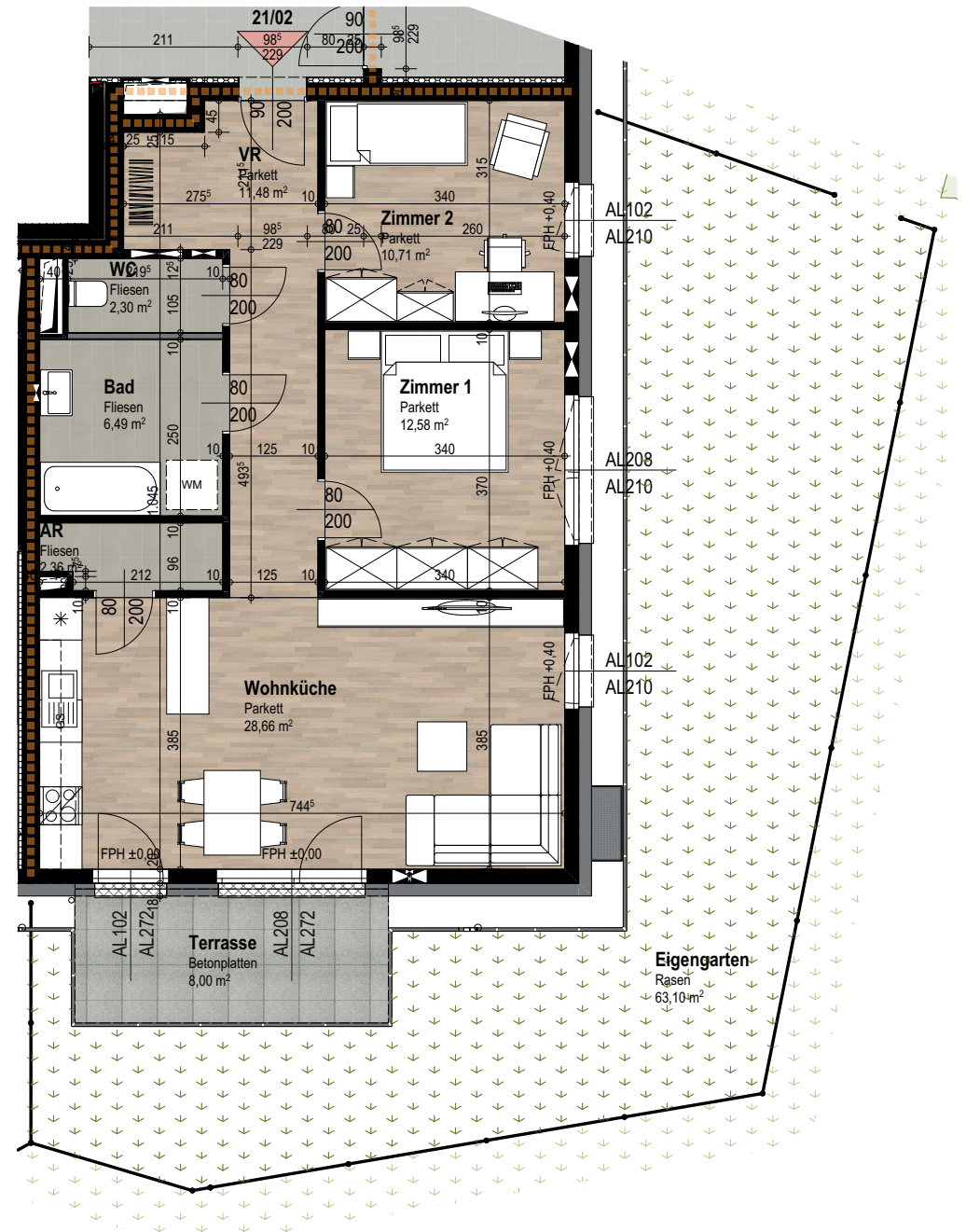
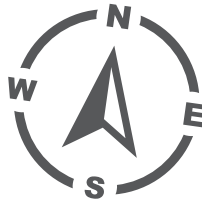
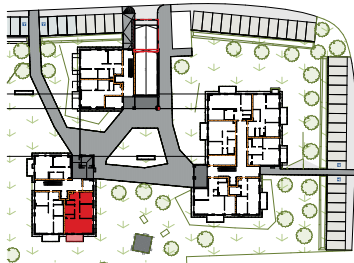
Maßstab 1:100

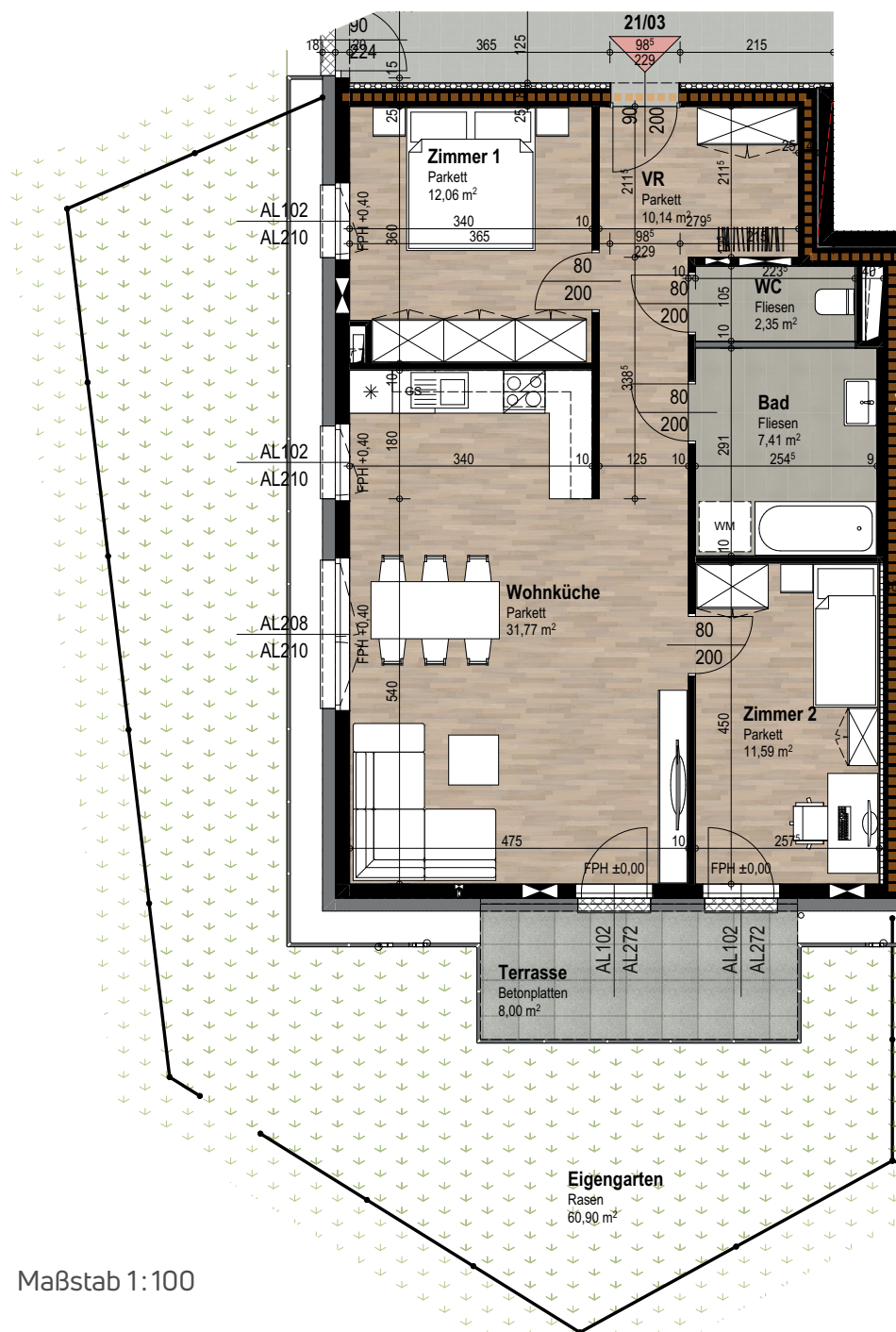
WOHNUNG 1 EG

Zimmer:	2
Wohnfläche:	54 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	62 m²



Zimmer:	3
Wohnfläche:	74 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	82 m²



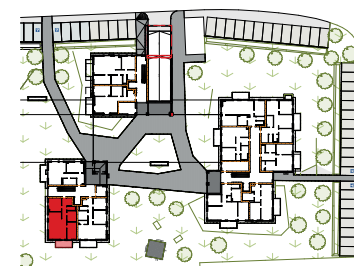


Maßstab 1:100



WOHNUNG 3 EG

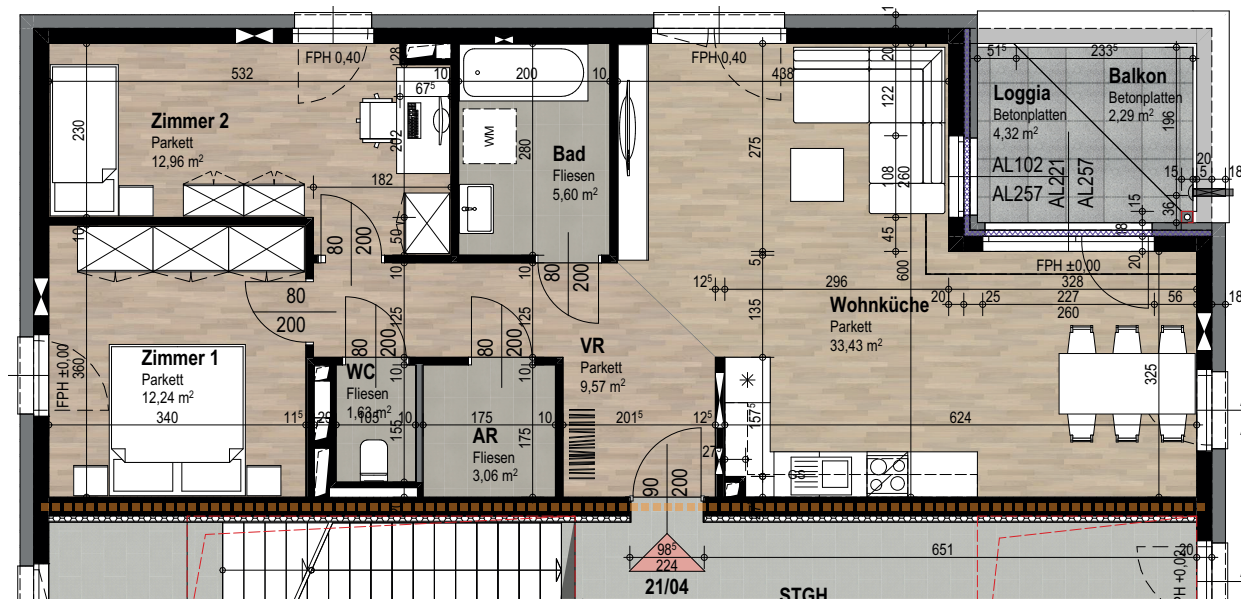
Zimmer:	3
Wohnfläche:	75 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	83 m²

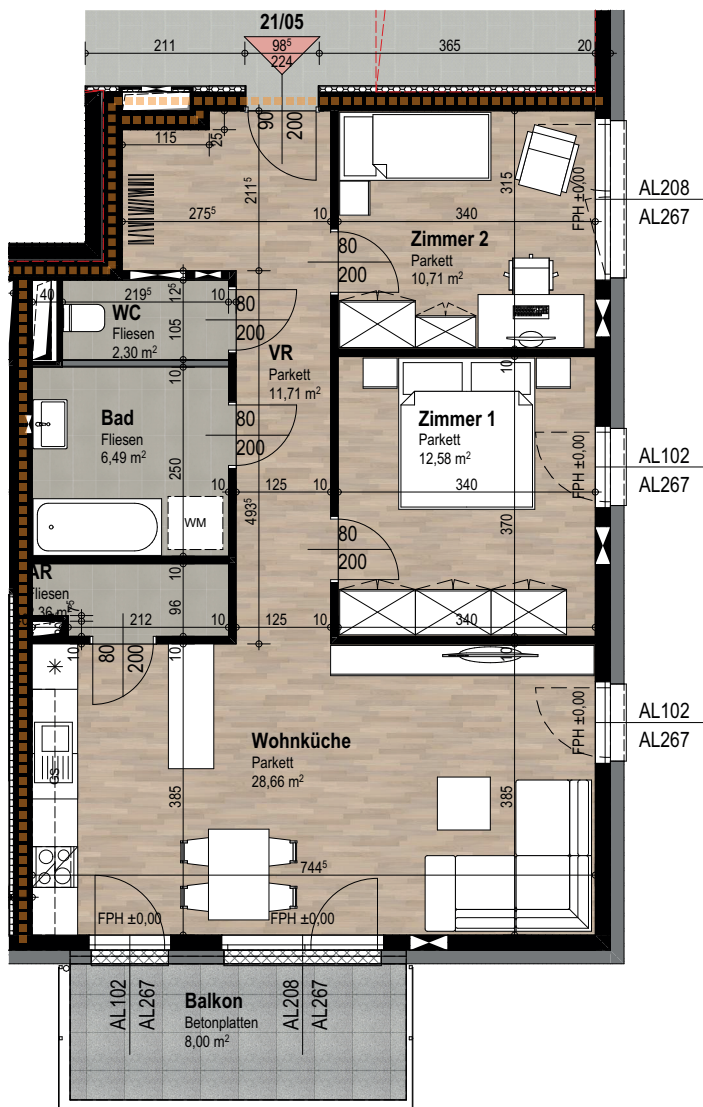


WOHNUNG 4

1. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 79 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 87 m²

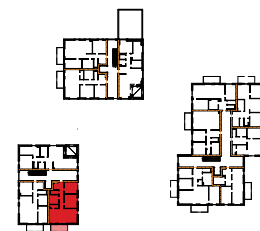




WOHNUNG 5

1. OG

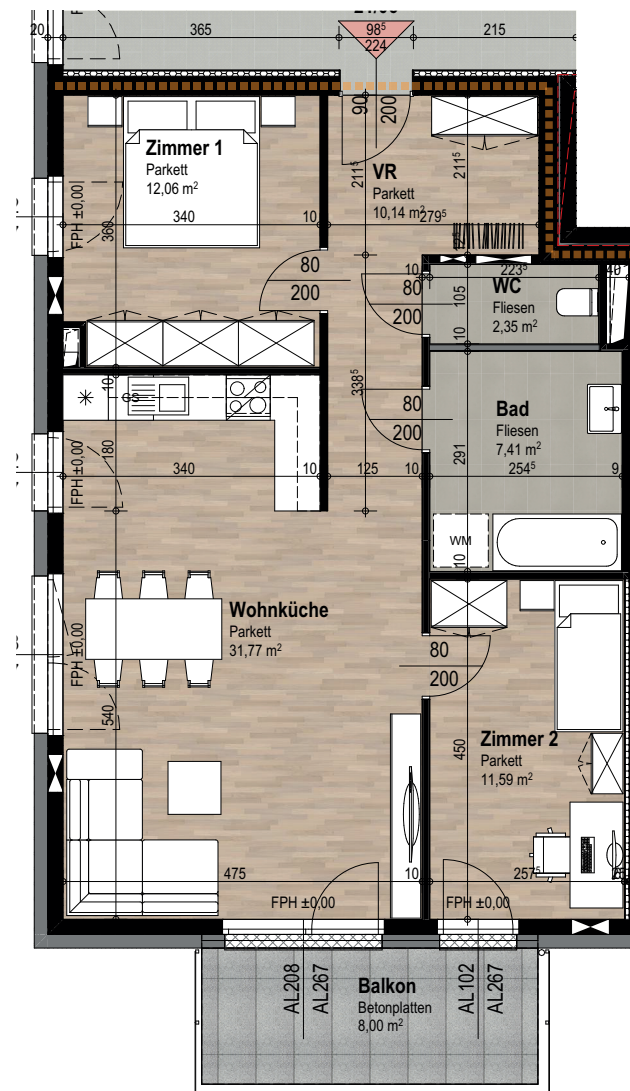
Zimmer:	3
Wohnfläche:	75 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	83 m²



WOHNUNG 6

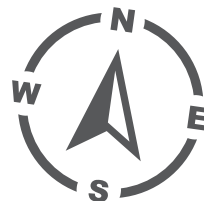
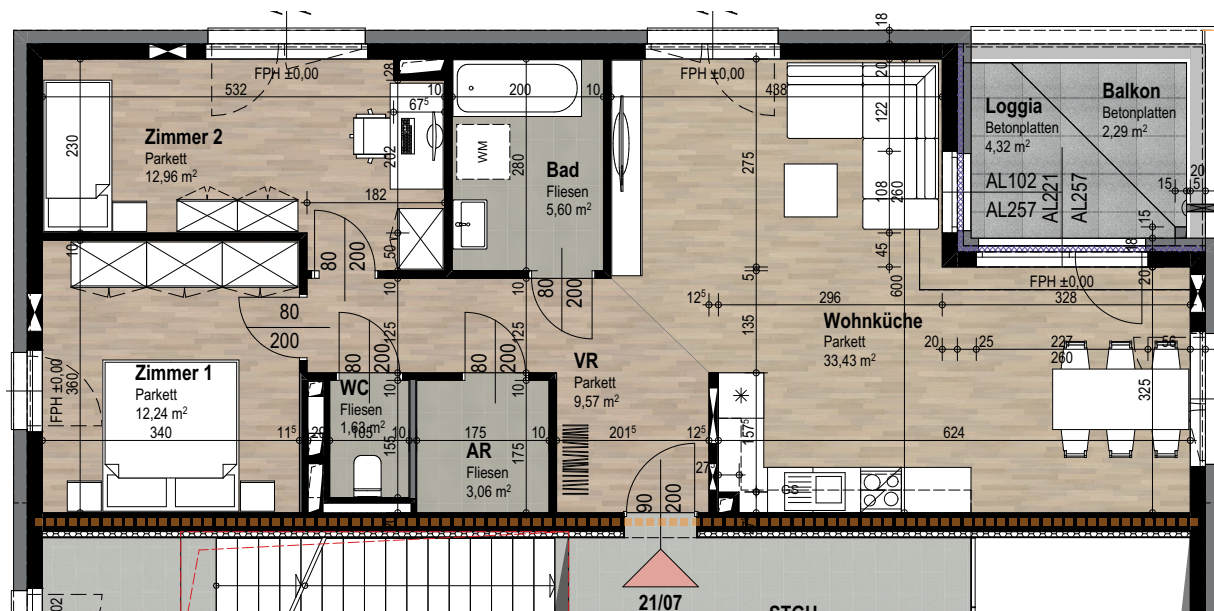
1. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 75 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 83 m²



WOHNUNG 7 2. OG

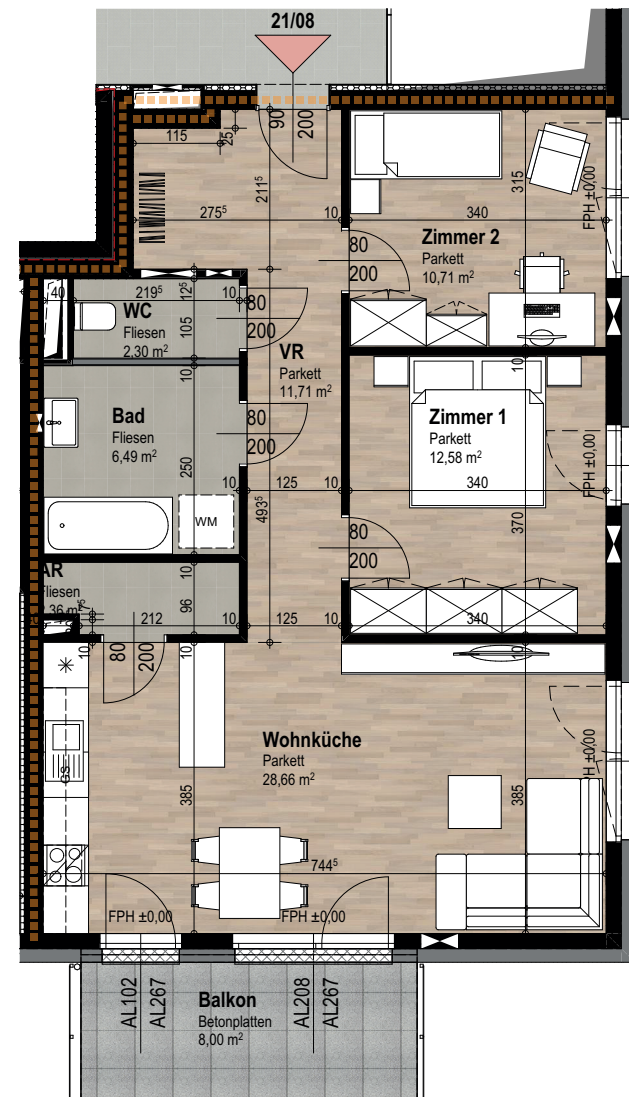
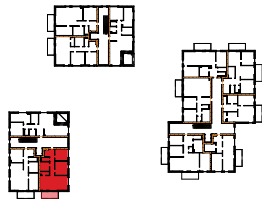
Zimmer:	3
Wohnfläche:	79 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	87 m²

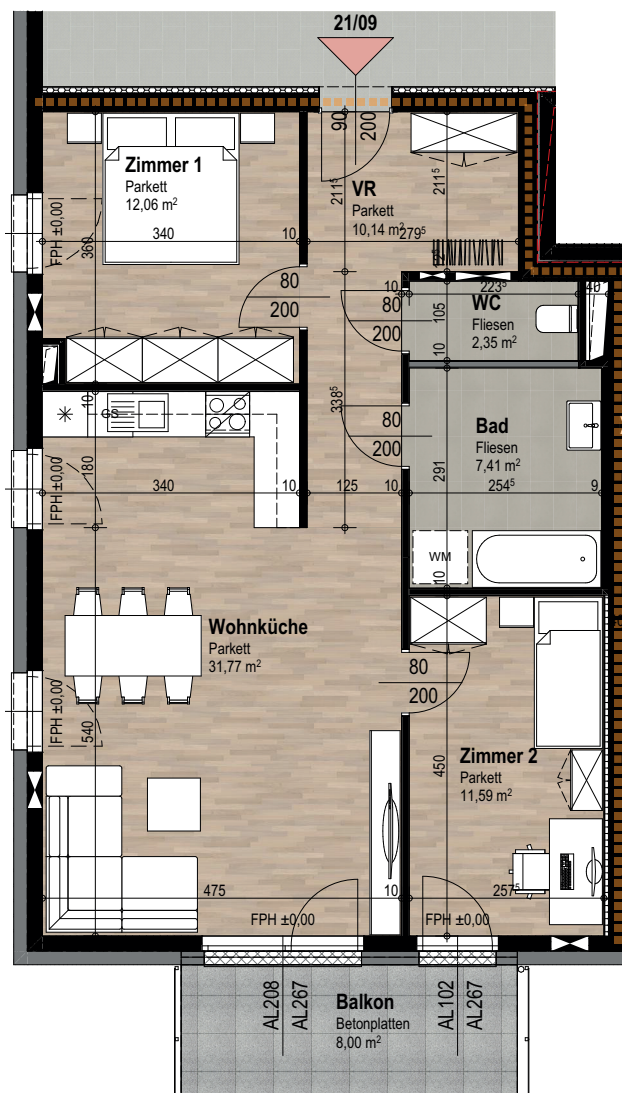


WOHNUNG 8

2. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 75 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 83 m²

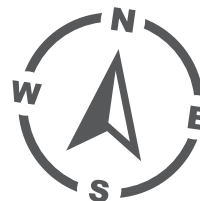
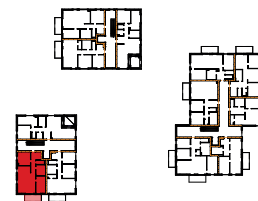




WOHNUNG 9

2. OG

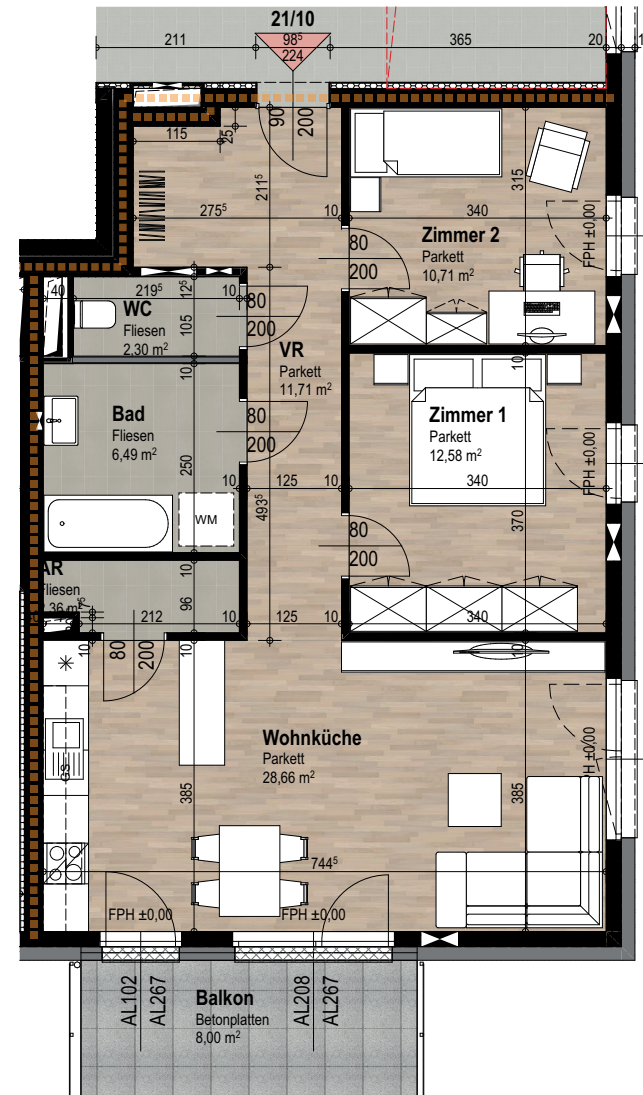
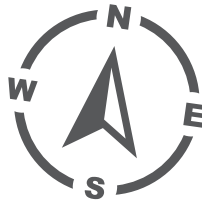
Zimmer:	3
Wohnfläche:	75 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	83 m²

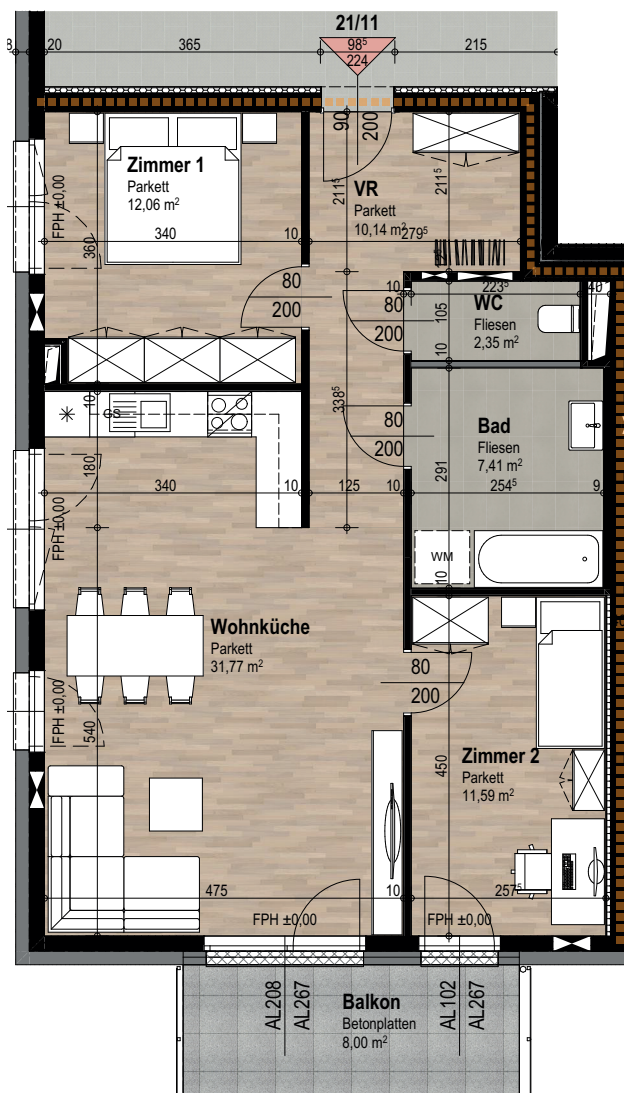


WOHNUNG 10

3. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 75 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 83 m²

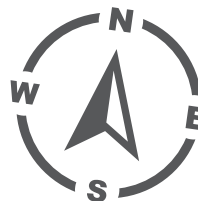
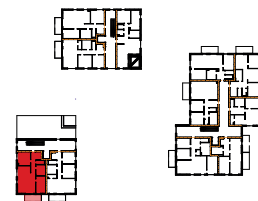




WOHNUNG 11

3. OG

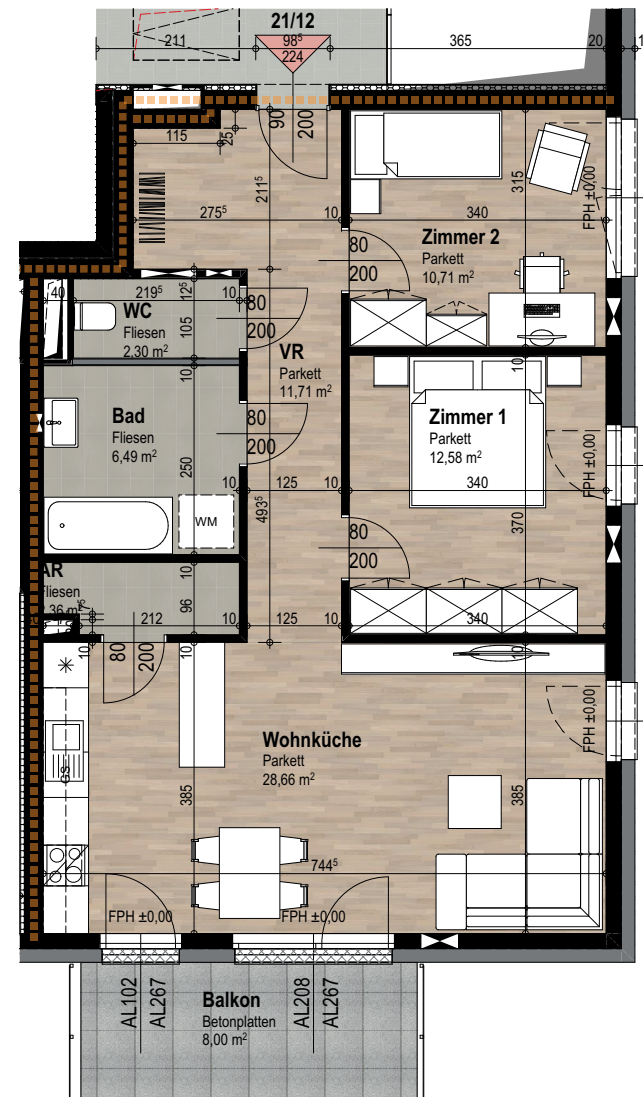
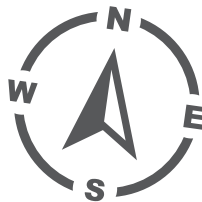
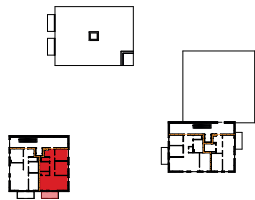
Zimmer:	3
Wohnfläche:	75 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	83 m²

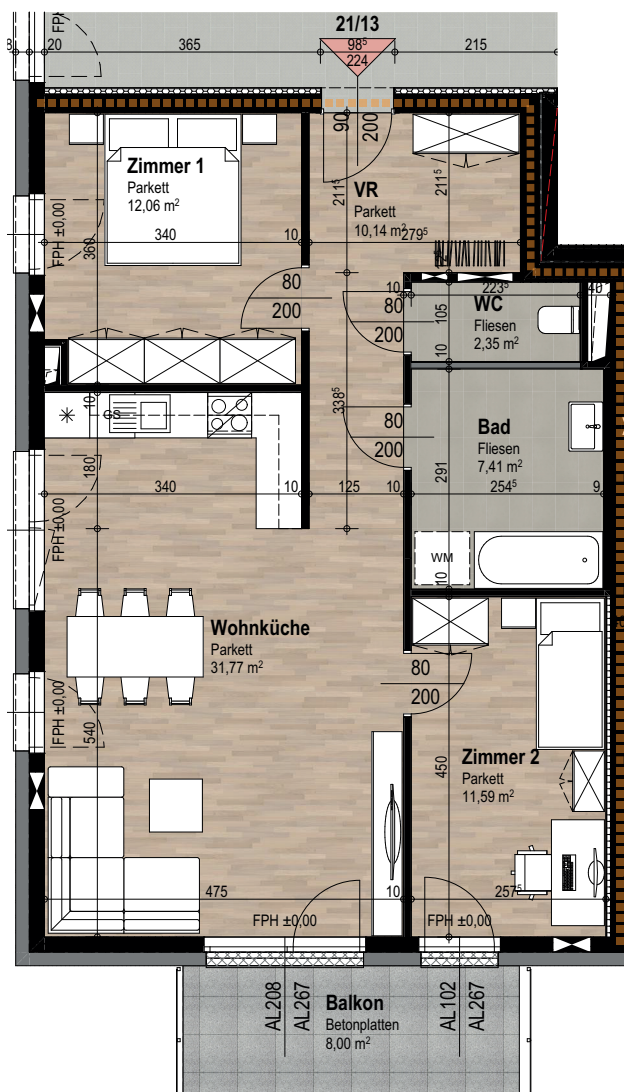


WOHNUNG 12

4. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 75 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 83 m²

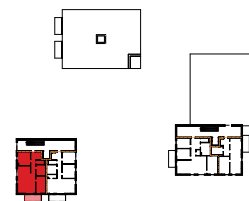




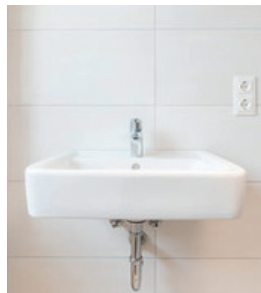
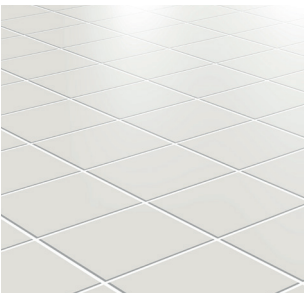
WOHNUNG 13

4. OG

Zimmer:	3
Wohnfläche:	75 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	83 m²



DIE AUSSTATTUNG IHRER NEUEN WOHNUNG



Abbildungen sind Symbolfotos

Jede Wohnung wird gemäß nachstehendem Ausstattungsumfang bezugsfertig ausgestattet, wobei allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung, begründet durch technische bzw. wirtschaftliche Erfordernisse und behördliche Vorschriften, der LAWOG vorbehalten bleiben.

1. WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Vollbautüre in Stahlzarge, Oberfläche innen weiß und außen färbig beschichtet, Drückergarnitur mit Profilylinder, einbruchshemmend (Widerstandsklasse WKII), Türspion.

2. INNENTÜREN

Vollbautürblätter in Stahlzargen, Oberfläche weiß lackiert, Drückergarnitur mit Buntbartschloss bzw. WC-Beschlag.

3. FENSTER UND BALKONTÜREN

Die Wohnung wird mit weißen Kunststofffenstern mit Mehrkammerprofilen, Falzdichtungen und Dreh- bzw. Drehkippschlägen ausgestattet. Zur Montage eines Sonnenschutzsystems sind entsprechende Fensterstockverbreiterungen vorgesehen. Der Sonnenschutz selbst (Behang samt Konstruktionsteilen) ist nicht im Ausstattungsumfang enthalten. Die Innenfensterbänke sind beschichtet und die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium.

4. FUSSBÖDEN

Holzklebeparkett (Eiche): Vorraum, Wohnen/Küche, Schlaf-, Kinderzimmer
Keramische Fliesen: WC (Format 60/60cm, grau), Bad (Format 60/60cm, grau), Bad (Format 60/60cm, grau)
Plattenbelag mit offenen Fugen: Balkone, Loggien und Terrassen

5. WANDOBERFLÄCHEN

Keramische Fliesen: Bad (Format 40/25cm, weiß – bis Oberkante Türzarge ca. 2 m über Fußbodenoberkante)
WC (Format 60/60cm, grau – wie Boden – nur an Rückwand ca. 1,2 m über Fußbodenoberkante)
Gemalte Oberfläche: Im gesamten Wohnbereich wird ein mineralischer Wand- und Deckenanstrich in Weiß ausgeführt.

6. SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN

Küche: Kalt-, Warmwasseranschluss (inkl. Kombieckventil für Geschirrspüler)
Bad: Waschbecken (weiß) mit Armatur (Format ca. 60/47cm)
Einbauwannen (weiß) mit Füll- und Brausearmatur (Format 170/75cm)

DIE AUSSTATTUNG IHRER NEUEN WOHNUNG

Waschmaschinenanschluss

WC: Wand WC-Schale (weiß) mit Unterputzspülkasten

7. BEHEIZUNG / WARMWASSER

Das Gebäude wird mittels Fernwärme der Linz AG versorgt. Die Wohnungen verfügen über eine eigene Wohnungsstation zur dezentralen Wärme- und Warmwasseraufbereitung. Die Zimmer werden mit einer Fußbodenheizung beheizt.

8. MECHANISCHE LÜFTUNG

Die Wohneinheit wird mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung in den Wohnbereichen, Schlaf- und Kinderzimmer be- und entlüftet. Die innenliegenden Sanitärräume wie Bad und WC werden mit Abluftventilatoren über das Dach entlüftet.

9. ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallation der Wohnung beginnt ab dem Elektrounterverteiler. Im Lieferumfang sind Schalter und Steckdosen enthalten. Lampen (ausgenommen Außenleuchte Loggia/Terrasse) und Elektrogeräte sind nicht enthalten. Umfang der Elektroinstallation gemäß beiliegender Aufstellung.

10. PKW-ABSTELLPLÄTZE

Jeder Wohnung ist ein PKW Abstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet
Je nach Wohnungsgröße ist noch ein zusätzlicher PKW Freiabstellplatz zugeordnet

11. KELLERABTEIL BZW. KELLERERSATZRAUM:

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil im Kellergeschoß zugeordnet und mit einer Steckdose ausgestattet.

12. ALLGEMEINEINRICHTUNGEN

- Personenlift zur stufenlosen Erreichbarkeit aller Etagen
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoß
- Waschküche samt Trockenraum im Keller
- Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß
- Im EG befindet sich eine Haus- Brieffachanlage
- Grünanlage samt Kleinkinderspielfeld
- Müllentsorgung nach Vorgaben des örtlichen Entsorgungsunternehmens

13. SONSTIGES

Für Telefon, Internet und Kabelfernsehen sind in der Wohnung entsprechende Leerverrohrungen (siehe Pkt. Elektroinstallationen) für A1, LIWEST und Expert Nöhmer vorgesehen.

Die Anschlussverträge sind von jedem Wohnungsmieter im gewünschten Umfang direkt abzuschließen.

14. SONDERWÜNSCHE

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende grundsätzliche Informationen zu geben.
Änderungen auf Wunsch des Mieters sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen und vorher das schriftliche Einverständnis der LAWOG eingeholt wurde. Wände, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren sind in ihrer Lage unveränderbar.

WAS GESCHIEHT MIT IHREN MONATLICHEN ZAHLUNGEN?

Rücklage - Reparaturfonds

Anteiliger Ansparbetrag für laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an den allgemeinen Teilen der Wohnanlage.

Verwaltungskosten

Entgelt für unsere Verwaltungstätigkeit (Büro- und Personalaufwand).

Betriebskosten

Werden eingehoben, um die laufenden Kosten (z.B. Kanal- und Müllgebühren, Grundsteuer, Objektversicherung, Lift, Allgemeinstrom usw.) zu bezahlen.

Ebenso enthalten sind die Kosten für den Winterdienst, die Innenreinigung der Stiegenhäuser, der allgemeinen Flächen und die Pflege der Außenanlagen.

Umsatzsteuer

Steuersatz nach gültiger Gesetzeslage.



Mehr als gewohnt

FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNG DES LANDES OÖ

- Die Wohnbeihilfenwerberin bzw. der Wohnbeihilfenwerber muss die geförderte Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses mit Hauptwohnsitz dauernd bewohnen.
- Die Wohnbeihilfenwerberin bzw. der Wohnbeihilfenwerber muss österreichische® Staatsbürgerin bzw. Staatsbürger oder „EWR-Bürgerin“ bzw. „EWR-Bürger“ sein.
- Personen, die nicht Staatsangehörige eines EWR-Staates sind, darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn diese
 - ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben,
 - Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
 - Deutschkenntnisse nachweisen
- Sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwandes, auf die ein Rechtsanspruch besteht (z.B. Mietzinsbeihilfe nach dem Einkommensteuergesetz oder Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz), verringern den Anspruch auf Wohnbeihilfe.
- Von Familien, bei denen ein erheblich behindertes Kind im Sinne des § 8 Familienlastenausgleichsgesetz 1967 im gemeinsamen Haushalt wohnt, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- Von Personen, die im Beruf stehen und deren Erwerbsfähigkeit zu mindestens 60 Prozent gemindert ist sowie von Personen im Ruhestand, bei denen eine Minderung der Erwerbsfähigkeit in Höhe von mindestens 60 % bereits während der Dauer der Berufsausübung festgestellt wurde, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- Mindesteinkommen über der Geringfügigkeitsgrenze
- Studierenden, die keine Studienbeihilfe beziehen und kein Mindesteinkommen nachweisen können, kann eine um 50 Prozent verminderte Wohnbeihilfe gewährt werden.

Weitere Informationen über Förderungen des Landes OÖ erhalten Sie unter:

Abteilung Wohnbauförderung, Tel.: 0 732 . 77 20, Internet: www.land-oberoesterreich.gv.at >> [Themen] >> [Bauen und Wohnen] >> [Förderungen]

FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNG DES LANDES OÖ

Einkommengrenzen	
bei einer Person	EUR 50.000
bei zwei Personen	EUR 85.000
für jede weitere Person ohne Einkommen	EUR 7.500
für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung	EUR 8.500
bei Alimentationszahlungen pro Kind	EUR 7.500
bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung	EUR 8.500
Beispiel: Familie mit 2 Kindern	EUR 100.000

KOMPETENZ UND ERFAHRUNG



Über 70 Jahre LAWOG

Im Auftrag des Landes OÖ und der Mitgliedsgemeinden schafft die LAWOG seit über 70 Jahren Wohnqualität in unserem Bundesland. Mit über 18.000 geförderten Miet-, Eigentums-, und Mietkaufwohnungen sowie Reihenhäusern ist die LAWOG seit 1953 die langjährige Partnerin von rund 230 Gemeinden in Oberösterreich.

Kompetenz und Kundenorientierung

Über 28.500 Verwaltungseinheiten werden von der LAWOG betreut. Das setzt hohe Kompetenz und unbürokratische Lösungen voraus. Ständige Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungen garantieren den bautechnisch letzten Stand und somit auch hohe Wohnqualität zu leistbaren Preisen.

Projektmanagement im Kommunalbau

Zahlreiche Projekte von öffentlichen Bauten, wie Gemeindeämter, Bauhöfe, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Krabbelstuben usw. wurden durch die LAWOG abgewickelt. Die Erhöhung der Lebensqualität der Senioren ist der LAWOG ein besonderes Anliegen. Mit über 60 realisierten Alten- und Pflegeheimen in OÖ ist das Unternehmen Marktführer in unserem Bundesland.

Die erste Adresse für LAWOG-KundInnen –
die Gebäudeverwaltung.

Mehr als gewohnt

IHRE ANSPRECHPARTNER

Die Leistungen im Überblick:

- Objektmanagement
- Kundenbetreuung
- Wohnungsübergabe
- Großinstandsetzung

Kontakt/Information

Mag. Miriam Berghahn
Tel.: +43 732 9396-257
asten@lawog.at
www.lawog.at

Geplante Fertigstellung:
Frühling 2027

WOHNBEBAUUNG ASTEN, **STADTDÖRFER – HAUS 6**



LAWOG | eingetr. Genossenschaft m.b.H.

Garnisonstraße 22, 4021 Linz, Tel.: +43 732 9396-0, Fax: +43 732 9396-261

Web: www.lawog.at | E-Mail: asten@lawog.at

Mehr als gewohnt