



Bezugsfertig:
2. Quartal 2027

Wohnen mit Weitblick in Bad Zell

Mietwohnung mit Kaufoption, 4283 Bad Zell, Binderberg 6, 8, 9



**EIGENHEIM
LINZ**

*Wo **du** zuhause bist!*



Dein EIGENHEIM.

*Wo **du** Zuhause bist!*

Seit 1948 steht EIGENHEIM LINZ für Qualität, Verlässlichkeit und persönliches Engagement. Mit über 75 Jahren Erfahrung schaffen wir nicht nur Wohnraum, sondern Lebensräume, die Geborgenheit, Komfort und ein Zuhause bieten, in dem man gerne ankommt.

Mit Leidenschaft und Erfahrung haben wir bisher rund 4.000 Wohneinheiten in Oberösterreich realisiert – jede einzelne ein Beweis für unser Engagement und unsere Leidenschaft zum Detail.

Als Teil unserer Gemeinschaft profitierst du von einem Rundum-Service, der bei der sorgfältigen Auswahl attraktiver Grundstücke beginnt und bei der feierlichen Schlüsselübergabe nicht endet. Auch nach dem Einzug sind wir für dich da, denn deine Zufriedenheit ist unser Antrieb.

Lass dich inspirieren und entdecke, wie einfach es sein kann, mit uns den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen.

Harald Weingartsberger

Ing. Dkfm. (FH) Harald Weingartsberger
Geschäftsführung EIGENHEIM LINZ

Martin Steiner

Dir. Mag. Martin Steiner
Geschäftsführung EIGENHEIM LINZ



Dein Wohnort

Bad Zell ist ein Ort, der Lebensqualität und Wohlbefinden auf einzigartige Weise verbindet. Sanft eingebettet in die Hügellwelt des Mühlviertels, bietet die Marktgemeinde eine idyllische Umgebung für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Komfort verzichten zu wollen. Bekannt für seine natürliche Radonquelle und das Gesundheitsresort steht der Ort für Regeneration und eine hohe Work-Life-Balance direkt vor der Haustür.

Das gepflegte Ortszentrum mit seinem charmanten Marktplatz und der regionalen Gastronomie, lädt zum Verweilen ein. Wer hier lebt, genießt die Harmonie zwischen einer intakten Natur und einer modernen, familienfreundlichen Infrastruktur.

Infrastruktur trifft Lebensfreude

Als lebendige Gemeinde bietet Bad Zell alles für den täglichen Bedarf. Von Kindergärten und Schulen über erstklassige Nahversorger bis hin zur medizinischen Versorgung ist alles bequem erreichbar. Die Umgebung bietet mit Wanderwegen und Sportangeboten unzählige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen, während ein aktives Vereinsleben für eine herzliche Nachbarschaft sorgt.

Die hervorragende Anbindung ermöglicht es, die Landeshauptstadt Linz in nur etwa 35 Minuten zu erreichen. Dies macht Bad Zell zum idealen Wohnort für Familien und Pendler. Weitere Details zum Ort bietet die Webseite der Gemeinde unter www.bad-zell.at.



An aerial photograph of a village nestled in a valley, surrounded by green fields and dense forests. A red speech bubble with the text 'Dein Zuhause!' is positioned over the village center.

Dein Zuhause!

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop 570 m

Alltägliches

Supermarkt 610 m

Bäckerei 410 m

Trafik 480 m

Bank 440 m

Post 490 m

Apotheke 430 m

Arzt für Allgemeinmedizin 400 m

Sport & Freizeit

Freilichtmuseum Großdöllnerhof 4,40 km

Öffentliche Bücherei 600 m

Freizeitanlage Union Bad Zell 780 m

Erholungsraum Große Naarn Kleinhöfnerberg ... 3,91 km

Fitnessstudio 9,87 km

Restaurant 240 m

Café 410 m

Bar/Lokal 5,87 km

Kinder & Jugend

Krabbelstube & Kindergarten 740 m

Volksschule 440 m

Mittelschule 780 m

Ungefähre Angaben der Distanzen (Luftlinie) in Kilometer bzw. Meter.

Gute Nachbarschaft

Am Binderberg in Bad Zell findest du dein neues Zuhause in bester Lage. Die kleinteilige Wohnanlage liegt nur einen kurzen Spaziergang vom belebten Marktplatz entfernt, wo dich regionale Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur erwarten. Ob eine Wanderung, ein Besuch im Kurpark oder Freizeitaktivitäten in der Arena Bad Zell, alles liegt praktisch vor der Haustür.

Nachhaltig wohnen

Genieße hohen Komfort in einer der 29 Mietwohnungen mit Kaufoption. Die barrierefreien Einheiten überzeugen durch eigene Balkone oder Terrassen mit Eigengarten. Als Optimalenergiehaus konzipiert, bietet das Wohnkonzept mit Pelletsheizung, zentraler Lüftung und einer praktischen Tiefgarage moderne Effizienz. Ein durchdachter Rückzugsort, der Nachhaltigkeit und Lebensqualität perfekt verbindet.

Jetzt für eine Mietwohnung mit Kaufoption anmelden:

luger@eigenheim-linz.at

Auf einen Blick *zu*hause.

- mehrgeschoßige Wohnhäuser mit Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen
- jede Wohnung hat einen Balkon oder einen Garten
- behaglicher Parkettboden
- Fußbodenheizung
- energiesparende Wärmedämmung und gesunde Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung an der Außenwand
- Kinderspielfeld, Kinderwagen- und Fahrradraum
- Aufzug
- Wohnbauförderung





Deine Mietwohnung mit Kaufoption ist
bezugsfertig im 2. Quartal 2027.

Haus B - Top 1 bis 9

Binderberg 9, 4283 Bad Zell

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	1. UG	83,84	4	ca. 112,08	8,00	-	940,00	22.083,00
02	EG	83,84	4	-	-	8,00	927,00	17.944,00
03	EG	69,49	3	ca. 112,49	8,00	-	797,00	19.282,00
04	1. OG	85,98	4	-	-	8,00	948,00	18.364,00
05	1. OG	71,01	3	-	-	8,00	800,00	15.426,00
06	1. OG	70,95	3	-	-	8,00	799,00	15.415,00
07	2. OG	85,98	4	-	-	8,00	948,00	18.364,00
08	2. OG	71,01	3	-	-	8,00	800,00	15.426,00
09	2. OG	70,95	3	-	-	8,00	799,00	15.415,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die **Wohnnutzfläche** umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die Betriebskosten (Wasser, Kanal, Strom allgemein, Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Lift, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen, Innenreinigung der Stiegenhäuser und Allgemeinflächen) und die Umsatzsteuer sowie den Tiefgaragen-Mietzins von 97,00 Euro. Die Verrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser samt Wartungen erfolgt direkt zwischen den Mietern und dem Betreiber der Heizungsanlage (Linz AG). **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 1. Quartal 2026, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung.

Heizwärmebedarf: HWBRef,SK 34, fGEE,SK 0,69

**Wohnung später kaufen
oder einfach weiter mieten?
Beides ist möglich.**

Haus C - Top 10 bis 18

Binderberg 8, 4283 Bad Zell

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
10	EG	47,44	2	ca. 58,88	8,00	-	571,00	12.298,00
11	EG	83,80	4	ca. 152,10	8,00	-	946,00	24.152,00
12	EG	69,46	3	ca. 73,47	8,00	-	793,00	18.058,00
13	1. OG	85,97	4	-	-	8,00	948,00	18.361,00
14	1. OG	70,99	3	-	-	8,00	800,00	15.422,00
15	1. OG	70,97	3	-	-	8,00	799,00	15.418,00
16	2. OG	85,97	4	-	-	8,00	948,00	18.361,00
17	2. OG	70,99	3	-	-	8,00	800,00	15.422,00
18	2. OG	70,97	3	-	-	8,00	799,00	15.418,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die **Wohnnutzfläche** umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die Betriebskosten (Wasser, Kanal, Strom allgemein, Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Lift, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen, Innenreinigung der Stiegehäuser und Allgemeinflächen) und die Umsatzsteuer sowie den Tiefgaragen-Mietzins von 97,00 Euro. Die Verrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser samt Wartungen erfolgt direkt zwischen den Mietern und dem Betreiber der Heizungsanlage (Linz AG). **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 1. Quartal 2026, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung.

Heizwärmebedarf: HWBRef,SK 34, fGEE,SK 0,69

Haus D - Top 19 bis 29

Binderberg 6, 4283 Bad Zell

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
19	EG	69,83	3	ca. 63,62	8,00	-	797,00	17.968,00
20	EG	48,36	2	-	-	8,00	575,00	10.983,00
21	EG	64,28	3	-	-	8,00	733,00	14.106,00
22	1.OG	49,64	2	-	-	8,00	588,00	11.235,00
23	1.OG	49,70	2	-	-	8,00	589,00	11.245,00
24	1.OG	49,62	2	-	-	8,00	588,00	11.231,00
25	1.OG	48,68	2	-	-	8,00	579,00	11.046,00
26	2.OG	49,64	2	-	-	8,00	588,00	11.235,00
27	2.OG	49,70	2	-	-	8,00	589,00	11.245,00
28	2.OG	49,62	2	-	-	8,00	588,00	11.231,00
29	2.OG	48,68	2	-	-	8,00	579,00	11.046,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die **Wohnnutzfläche** umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die Betriebskosten (Wasser, Kanal, Strom allgemein, Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Lift, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen, Innenreinigung der Stiegenhäuser und Allgemeinflächen) und die Umsatzsteuer sowie den Tiefgaragen-Mietzins von 97,00 Euro. Die Verrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser samt Wartungen erfolgt direkt zwischen den Mietern und dem Betreiber der Heizungsanlage (Linz AG). **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 1. Quartal 2026, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung.

Heizwärmebedarf: HWBRef,SK 34, fGEE,SK 0,69



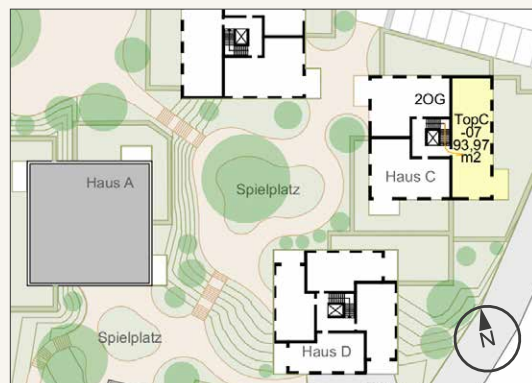


Beispiel-Grundriss Typ 2

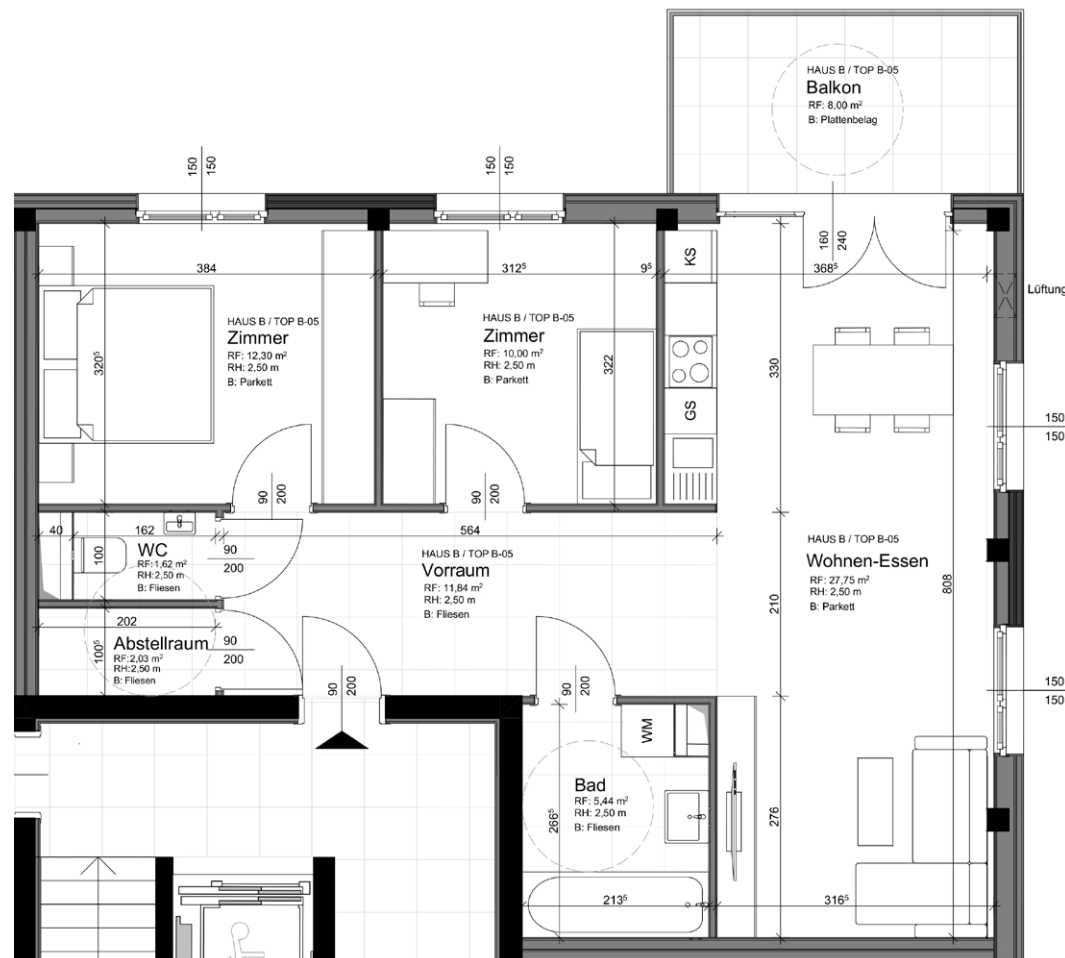
Drei-Zimmer-Wohnung

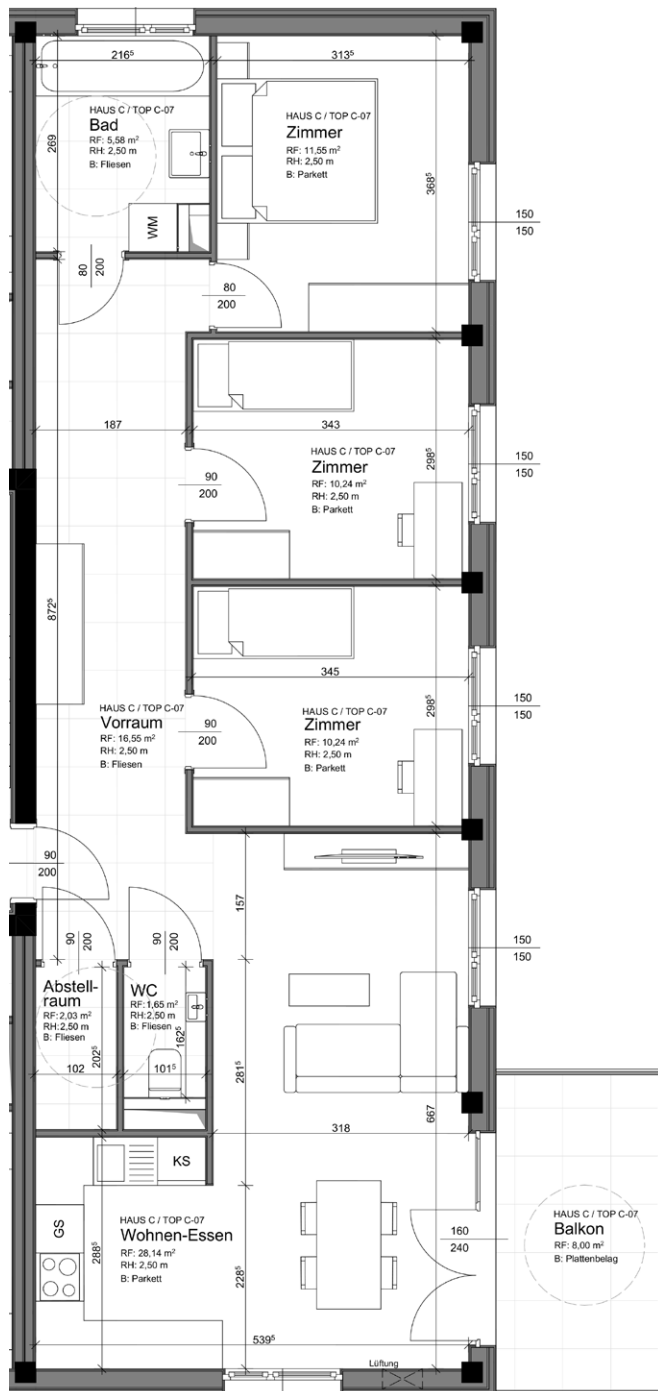
Haus B: Top 5 im 1. Obergeschoß

Wohnungstür Nr.	5
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	71,01
Balkon in m ²	8,00



Plandarstellungen ohne Maßstab. Änderungen vorbehalten.



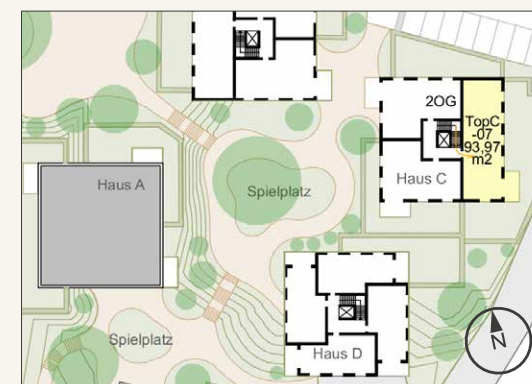


Beispiel-Grundriss Typ 3

Vier-Zimmer-Wohnung

Haus C: Top 16 im 2. Obergeschoß

Wohnungstür Nr.	7
Zimmer	4
Wohnnutzfläche in m²	85,97
Balkon in m²	8,00



Plandarstellungen ohne Maßstab. Änderungen vorbehalten.





Wo du Zuhause bist!

Top Ausstattung

Decken und Wände

Flachdach.

Massivdecken aus Stahlbeton.

Außenwände der Sockelgeschoße aus ca. 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Hochlochziegelwänden mit zusätzlicher Außendämmung. Die Obergeschoße bestehen aus installationslosen Holzriegelwänden.

Wohnungstrennwände aus mehrlagigen Trockenbau-Schallschutzwänden, Betonwände mit Vorsatzschale.

Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise (10 cm stark) errichtet.

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich. Ge- glätteter Kalkgipsputz an den Ziegelwänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

Garten und Balkon

Unverputzte Betonbrüstung als Balkongeländer.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Zur Begrenzung werden Maschendraht- zäune, mit ein Meter Höhe und Gartenausgang, errichtet.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose. Frostsicherer Kaltwas- seranschluss bei den Wohnungen mit Garten.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden.

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

Balkon und Terrasse
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 60 x 60 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 Wabeninlage. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

Fenster

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoff-Konstruktion mit 3-Scheiben-Verglasung ausgeführt.

Die Innenfensterbänke sind aus wasserfesten, weiß beschichteten Homogenplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium.

Sonnenschutz

Eine bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung sowie Leerverrohrung für Strom) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes.

Elektro

Stromversorgung: Ebner Strom 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 E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer, weiteres Leerrohr für TV-Anschluss in den Schlafzimmern. Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler und Telefon-Leerrohr im Vorraum.

Top Ausstattung

Heizung und Lüftung

Versorgung: Zentrale Pelletsheizung, betrieben von Linz AG

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 einem Einzellüftungsgerät ausgestattet. Dieses sorgt für eine gute Raumlüftung und spart durch Wärmerückgewinnung Energie.

Sanitär

Wasserversorgung: örtliche Wasserversorgung

Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Die Abrechnung des Warmwasserbedarfes erfolgt 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 Unterputzpülkasten inklusive Armaturen
- Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser), wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- Abluftabsaugung über WC-Abluftventilator

Bad in Weiß

- Keramikwaschtisch, verchromte Einhand-Einlochbatterie sowie Eckventile und Abdeckrosetten, verchromter Ablauf
- Einbaubadewanne (Maße ca. 170 x 75 cm, Stahlblech emailliert, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Einhandwannenbatterie und Handbrausegarnitur) oder Duschtasse (Maße ca. 80 x 80 cm, Brausegarnitur mit Schlauch und Brausethermostat) – Ausführung lt. Plan
- Waschmaschinenanschluss
- Abluftabsaugung über Limodor

Bad und WC

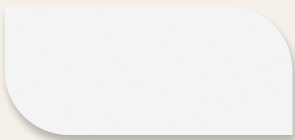
Bodenfliesen

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.

Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen und absorbieren CO₂. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel.

Abfallentsorgung

Im Bezirk Freistadt gibt es ein Bringsystem für die Müllentsorgung.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

Lift

Personenaufzug im Stiegenhaus.

Parken

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

Schließanlage

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

Hausbrieffachanlage

Briefkasten je Wohnung im Bereich des Hauseingangs.

Wohnungseinrichtung

Wohnräume (inklusive Küche) sind unföbliert, ausgenommen Sanitäreanlagen.



Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen mit Kaufoption dieses Wohnbauprojekts der EIGENHEIM LINZ (gem. Oö. Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf geförderte Wohnungen haben förderbare Personen.

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommensgrenzen

Jahresnettoeinkommen

- | | |
|--|-------------|
| • 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,
Telefon: (+43 732) 77 20 - 141 51,
E-Mail: wo.post@ooe.gv.at,
www.land-oberoesterreich.gv.at

Spezielle Wünsche

Haben Sie als Mieter Sonderwünsche?

Bitte beachten Sie: Ihre Wünsche und die ausführenden Firmen müssen vorab von der EIGENHEIM LINZ positiv beurteilt werden. Danach können diese beauftragt werden und die Verrechnung erfolgen. Sonderwünsche fallen nicht in die Instandhaltungspflicht bzw. Haftung der EIGENHEIM LINZ. Falls kein Mietvertrag zustande kommt oder die Wohnung später gekündigt wird, sind auf Verlangen 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 im Umfang gemäß § 20 Abs. 5 WGG ersetzt werden können.

Generell gilt bei Miete als auch Kauf:

Richten Sie Sonderwünsche bitte schriftlich mit einer genauen Beschreibung an die EIGENHEIM LINZ. Der geplante Bauablauf und die normale Bauausführung dürfen durch Wünsche nicht verzögert oder anderwertig beeinträchtigt werden. Wünsche, die Leistungs-, Funktions- oder Wertminderung des Hauses zur Folge hätten, können wir leider nicht berücksichtigen.

Hinweise

Haustiere

Tierhaltung ist 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 Tierhaltungsbeginn bzw. Start des Mietvertrags ist unsere Zustimmung notwendig.

Angaben/Bildmaterial

Angeführte Kosten gelten vorbehaltlich von Zinssatzänderungen und Endabrechnung mit dem Amt der Oö Landesregierung. Bau-/Ausstattungsbeschreibung kann sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen jederzeit ändern. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler. Die Pläne zeigen Rohbaumaße. Unsere Empfehlung: Naturmaß nehmen. Dargestellte Grundrisse können Änderungen unterliegen. Renderings und Fotos zu Bau-/Ausstattungsbeschreibung sind Symbolbilder. Einrichtungsgegenstände bzw. Möbel sind nicht inbegriffen und rein symbolisch zu verstehen.

Impressum

Herausgeber: EIGENHEIM LINZ, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft reg. Gen.m.b.H., A-4020 Linz, Bahrgasse 1
Grafik: DESIGN-BURNER e.U. – www.design-burner.at
Text: Wortwerkstatt – www.diewortwerkstatt.at
Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf
Bilder/Visualisierungen: Adobe Stock, Eigenheim Linz, Architekturkantine – www.architekturkantine.at
Landkarten: Google 2025, Kartendaten 2025



Deine Ansprechpartnerin

Astrid Luger



☎ 0732 / 318 724 – 14
✉ luger@eigenheim-linz.at

🏠 EIGENHEIM LINZ Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
A-4020 Linz, Bahrgasse 1