Lebensräume

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT SEIT 1909

NEUBAUPROJEKT IN STEYR
Steiner Straße 3B - 3E, 4400 Steyr

„Gartenquartier Stein“

51 geförderte Mietwohnungen von ca. 42 – 83 m² Wohnfläche
plus großzügige Freiflächen.

30 Minuten nach Linz

30 Minuten zum Nationalpark Kalkalpen

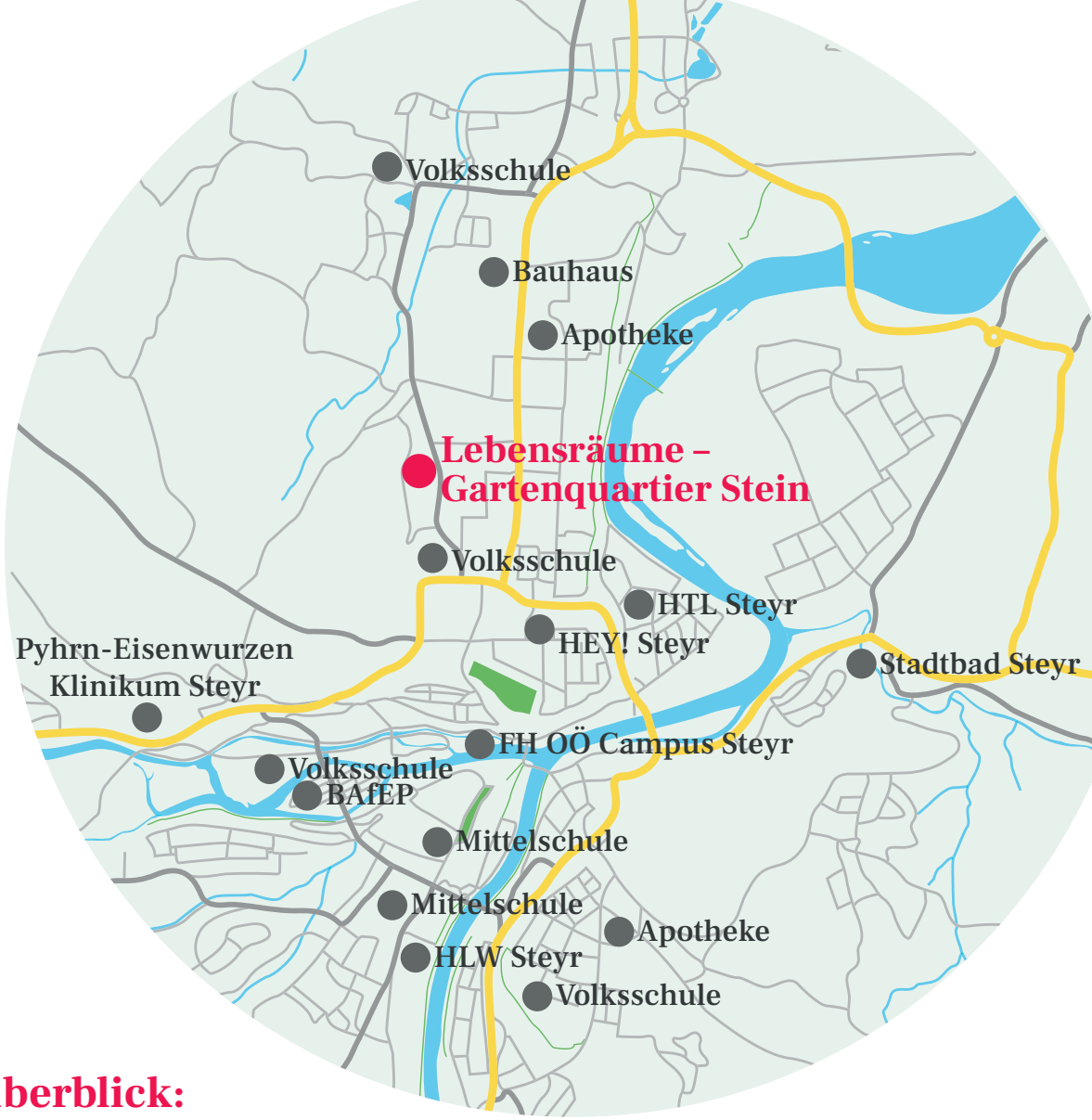
35 Minuten nach Amstetten

Zuhause in 4400 Steyr

Im neuen „GARTENQUARTIER STEIN“ in Steyr werden ERHOLUNG und WOHLBEFINDEN großgeschrieben.

In der Gruppe aus vier Wohnhäusern entstehen 51 neue Mietwohnungen mit moderner Ausstattung und großzügigen Außenbereichen. Ob begrünte Eigengärten im Erdgeschoss, oder sonnige Loggien bzw. Dachterrassen – für gemütliche Freiflächen ist auf alle Fälle gesorgt.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und wir freuen uns auf Sie/Dich/Euch!



Projektüberblick:

- Gesamtanlage: 51 Mietwohnungen
- Wohnflächen zwischen 42 und 83 m²
- Grundrisse mit viel Spielraum für individuelle Gestaltung
- hochwertige und stilvolle Ausstattung
- sonnige Freiflächen (Balkon/Terrasse), Loggia, gemütliche Eigengärten
- komfortable Tiefgarage
- 1 Keller pro Wohnung im jeweiligen Untergeschoß
- Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Aufzugsanlage mit Haltestellen in jeder Etage
- HWB 32 bis 35, fGEE 0,73 bis 0,74
- Baufertigstellung: voraussichtlich 2. Quartal 2028

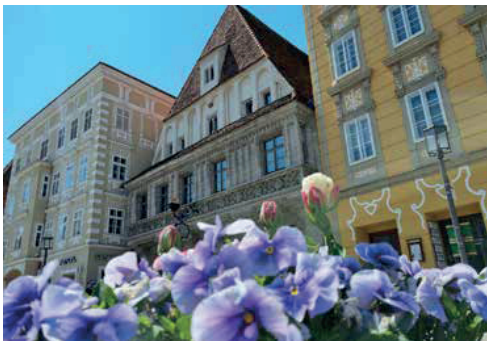
Steyr – Eine Stadt zum Wohlfühlen

Steyr ist eine innovative Stadt mit langer Geschichte. Ein einmaliges historisches Zentrum verbindet sich mit Natur, Kultur und attraktiven Arbeitsplätzen zu einer lebenswerten Stadt. Am Zusammenfluss von Enns und Steyr gelegen, besticht die Stadt durch ihre hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur, attraktive Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten sowie ihr Freizeitangebot.

Die Stadt liegt einerseits im Zentralraum, andererseits liegt der Nationalpark Kalkalpen und zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern oder Radfahren direkt vor der Tür. Gute Einkaufsmöglichkeiten, kurze Wege und viele Naherholungsgebiete, wie die Unterhimmler Au, machen Steyr zu einer der lebenswertesten Städte in Österreich.

So lässt sich's leben

© Magistrat Steyr



Kultur wird in Steyr großgeschrieben. Im alten Theater, dem Stadttheater oder dem Stadtsaal finden das ganze Jahr über bunt durchmischte Events und Auftritte – Musik, Comedy, Theaterstücke und vieles mehr – statt. Steyr besticht weiters mit seinen informativen Museen und die unzähligen historischen Bauten laden zu ausgedehnten Spaziergängen, beispielsweise in der wunderschönen Altstadt, ein.

Mit ca. 12.500 Schülerinnen und Schülern ist die Stadt Steyr zentraler Ausbildungsort für die gesamte Region. Neben einem breiten Pflichtschulangebot verfügt Steyr auch über die wichtigsten allgemeinbildenden und berufsbildenden mittleren und höheren Schulen und ist seit Herbst 1995 Fachhochschulstandort. Steyr verfügt außerdem über ein reichhaltiges Angebot an medizinischen und sozialen Einrichtungen wie dem Phyrn-Eisenwurzen Klinikum, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Krabbelstuben, Kindergärten und Horte.

In Steyr gibt es etwa 500 Sport- sowie Jugend-, Eltern-, Kultur-, Sozial- oder Kindervereine. Für alle Sportbegeisterten gibt es seit 2002 die Stadtgut-Meile – eine wunderschön gelegene Laufstrecke beim Technologie-Park, welche rund um die Stadtgut-Teiche führt. Auch Trendsportarten wurde in den letzten Jahren ein besonderes Augenmerk geschenkt. Deshalb besitzt Steyr neben einer Skaterhalle auch mehrere Fun-Courts. Seit September 2003 steht am Tabor die Stadthalle zur Verfügung, die den Steyrer Sporttreibenden ganz andere Dimensionen geöffnet hat. Dort fanden bereits TOP-Sportveranstaltungen wie beispielsweise Volleyballländerspiele, Box-Events oder Staatsmeisterschaften in vielen Sportarten statt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Produkte je nach Verfügbarkeit

Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten

Bauweise:

- 25 cm Hochlochziegelmauerwerk (STB n. stat. ERF) + Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke gemäß Energieausweis)
  Deckschichte mit Reibputz mittlerer Körnung
- 10 bzw. 17 cm Ziegelwände als Zwischenwände
- Wohnungstrennwände/Wände zum Stiegenhaus aus 25cm Stahlbeton mit Vorsatzschale und/oder Schallschutzmauerwerk mit Vorsatzschale

Beheizung/Warmwasser:

- Pelletsheizung
- Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung
- Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Pelletsheizung

Fenster:

- Kunststofffenster weiß mit 3-Scheiben-Wärmeschutzglas
- Dreh- und Drehkippbeschlag bzw. teilweise fix verglast
- Sonnenschutz möglich (Sonderwunsch kostenpflichtig)

Freifläche:

- Estrichplatten, 40 x 40 cm in Splittbett verlegt oder auf Stelzlager

Wohnungseingangstür:

- Geprüfte Schallschutztür weiß; einbruchshemmend samt Sicherheitsbeschlag und Mehrfachverriegelung; Klimaklasse 3
- Durchgangslichte 90/200

Innentüren:

- Wabentüren mit Einstemmschloss, Oberfläche weiß beschichtet, zwischen Wohnbereich und Vorraum mit Glasausschnitt (Einscheibensicherheitsglas), Durchgangslichte 80/200 wenn im Wohnungsverband ein Vorraum vorhanden ist.

Wandoberfläche:

- Dispersionsanstrich weiß; Oberflächenqualität Q2

Fußböden:

- Fertigparkett oder Vinyl Eiche, in Küche, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer (Abb. 1)
- Bodenfliesen 30 x 60 cm in Vorraum, Abstellraum, Bad und WC; Farbe: Grau- Beige (Abb.2)

Abb. 1 – Symboldbild

Abb. 2 – Grau-Beige

Bad:
- Wandfliesen bis ca. 2 m Höhe
- Farbe weiß matt, Größe 40 x 20 cm

WC:
- Wandfliesen bis ca 1,20 m Höhe
- Farbe weiß matt, Größe 40 x 20 cm

Bad und WC-Ausstattung:
- Acrylbadewanne weiß 170x75 cm weiß mit mittigem Ablauf (Abb. 3) (Thermostat-Wannenauslass (Abb. 4)
- Waschtisch weiß mit Einhebelmischer (Abb. 5)
- Brausegarnitur (Abb. 6)
- Abluft für Bad und WC
- Waschmaschinenanschluss
- weißes Wand-Tiefspül-WC samt Sitzbrett und Deckel (Abb. 7)
- Handwaschbecken im WC
- Dusche 120x80cm (Sonderwunsch kostenpflichtig)

Abb. 3

Abb. 4

Abb. 6

Abb. 7

Abb. 5

Allgemeinflächen:
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Müllsammelstelle
- Aufzug; Haltestellen in allen Wohngeschossen
- Kinderspielfläche; Kommunikationsbereich
- oberirdische Parkplätze

Zubehör:
- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenplatz pro Wohnung

Sonstiges:
- Schaltermaterial weiß
- 1-2 Deckenauslässe und entsprechende Steckdosen je Raum
- E-Herdanschluss in der Küche
- Steckdose für Geschirrspüler
- Steckdose für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Steckdose + Außenleuchte auf dem Balkon/ Loggia bzw. der Terrasse
- Sprechanlage mit Haustüröffner im Vorzimmer
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnräumen

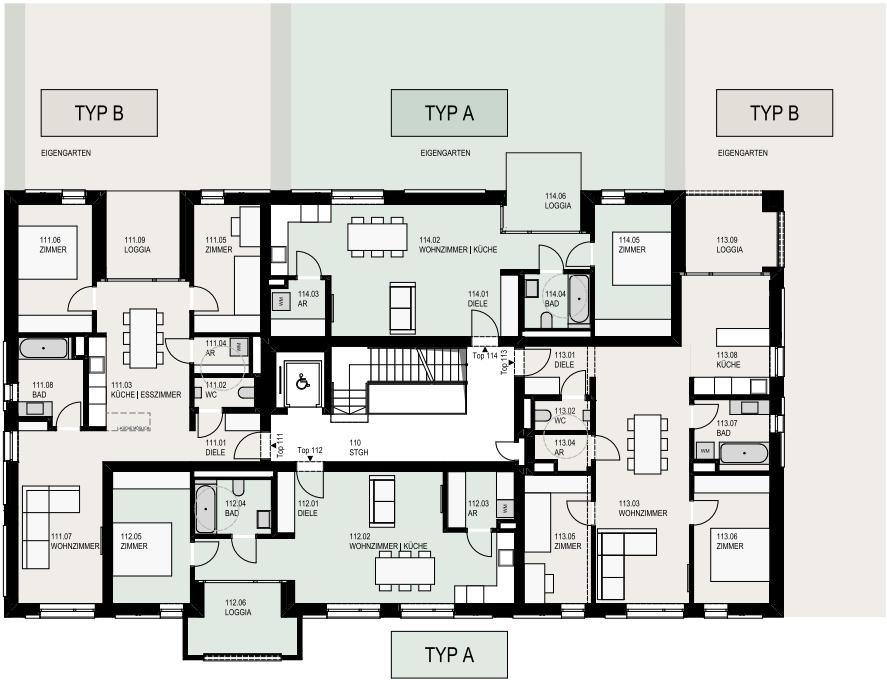
Lageplan

SPIELPLATZ 2
HAUS 3
HAUS 1
STEINER STRASSE
VORPLATZ
SPIELPLATZ 1
HAUS 4
HAUS 2
ZUFAHRT TG
LIEDLGUTWEG
ANLIEFERUNGSZONE
FEUERWEHRZUFAHRT

Stockwerkübersicht

Haus 1

Erdgeschoss

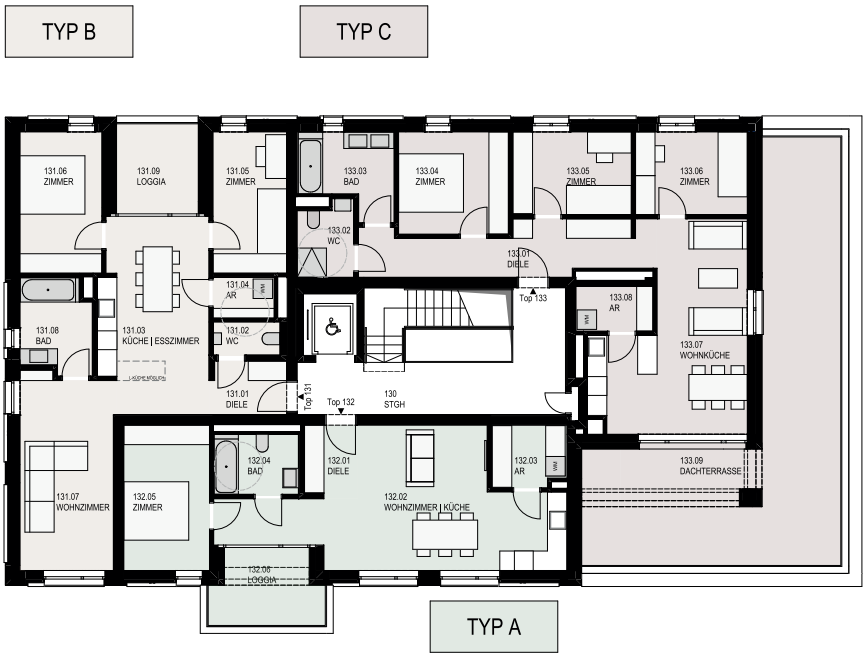


Obergeschoss

Stockwerkübersicht

Haus 1

Dachgeschoss

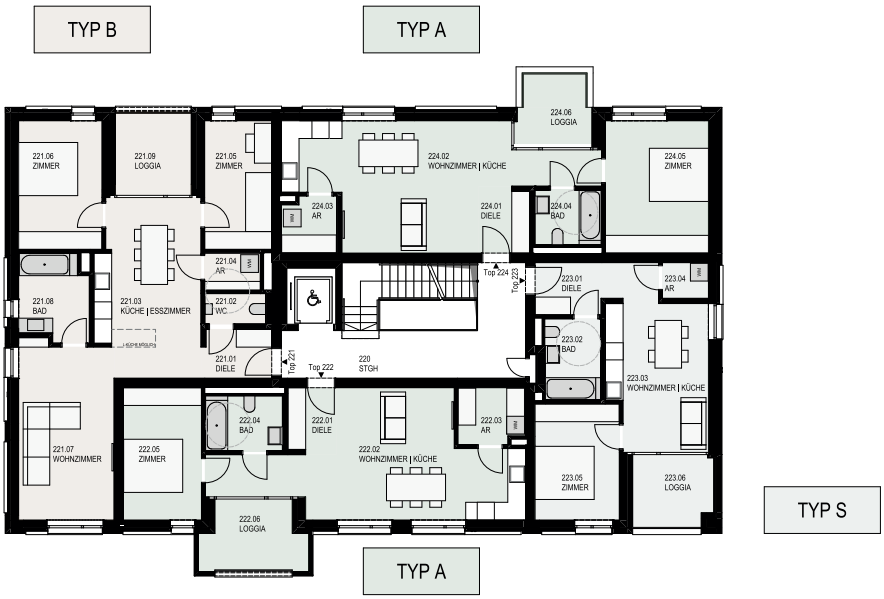


Stockwerkübersicht

Haus 2

Erdgeschoss

Obergeschoss



Stockwerkübersicht

Haus 2

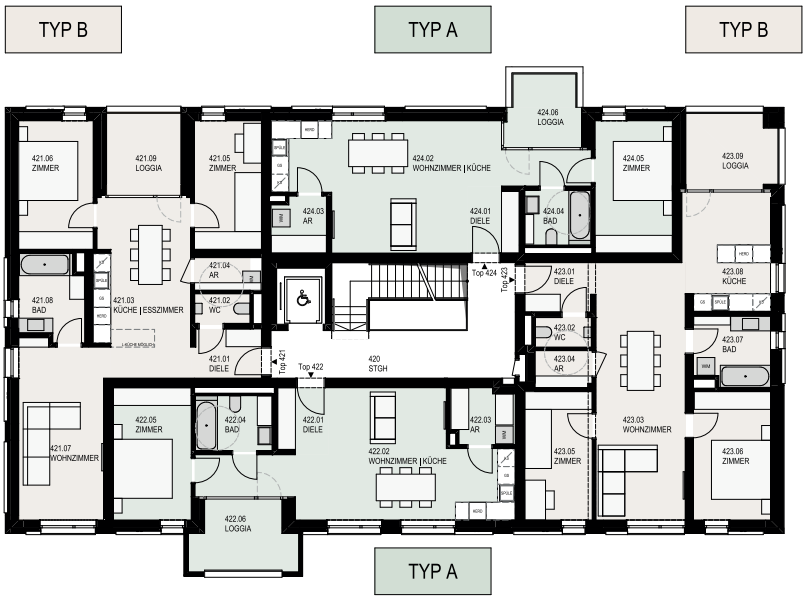
Dachgeschoss

Stockwerkübersicht

Haus 3

Erdgeschoss

Obergeschoss

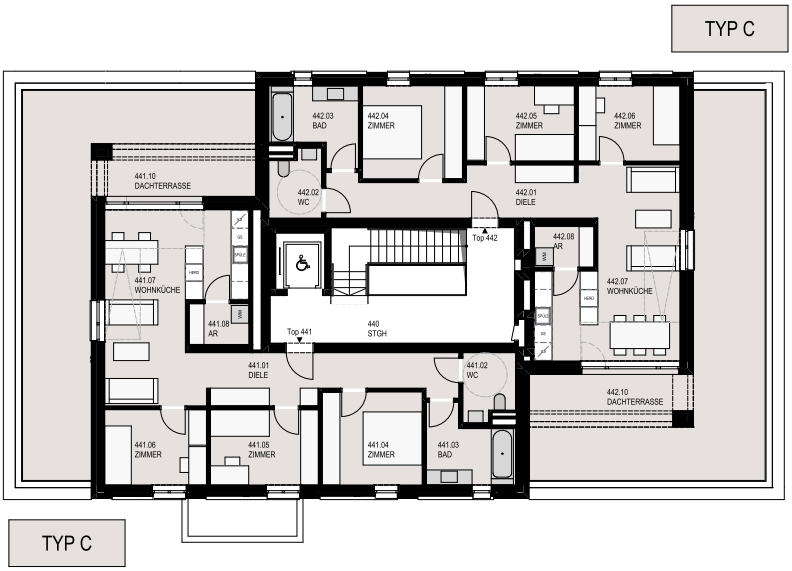


Stockwerkübersicht

Haus 3

Obergeschoss 1

Dachgeschoss

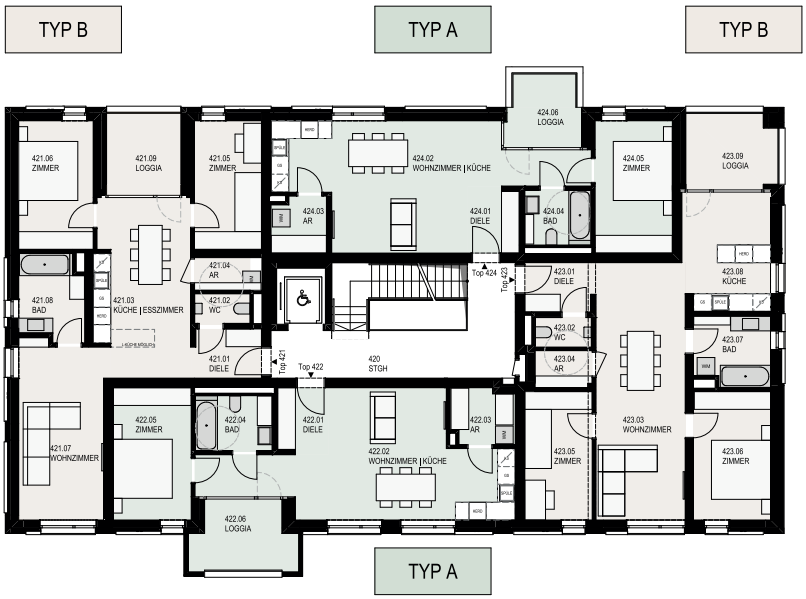


Stockwerkübersicht

Haus 4

Erdgeschoss

Obergeschoss 1

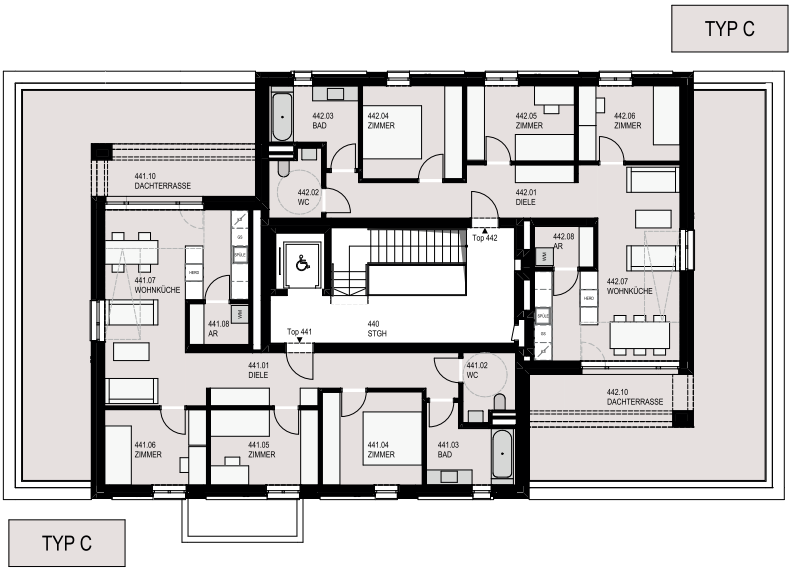


Stockwerkübersicht

Haus 4

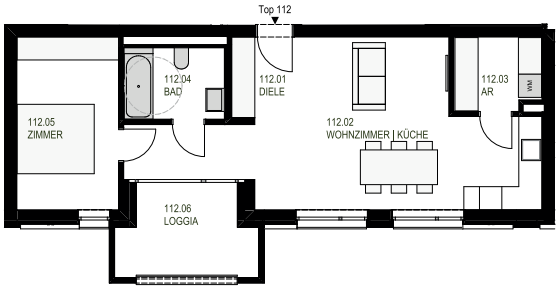
Obergeschoss 2

Dachgeschoss



Typ A

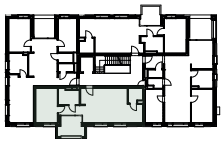
2 Zimmer

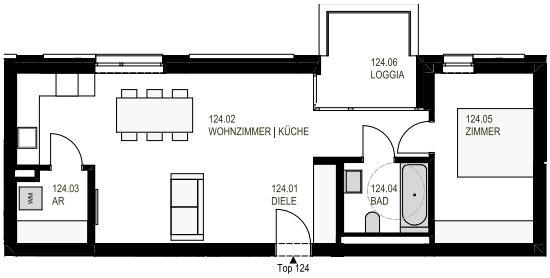


TYP A MIT OSTAUSRICHTUNG:
10 Mal im Gartenquartier
3 Mal im Haus 1

beispielsweise:

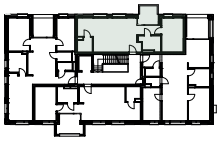
	Top 112
Wohnräume	56,38 m²
Loggia	7,94 m²
Σ WNF	64,32 m²
Keller	5,21 m²





TYP A MIT WESTAUSRICHTUNG:
11 Mal im Gartenquartier
2 Mal im Haus 1
auch mit Garten verfügbar

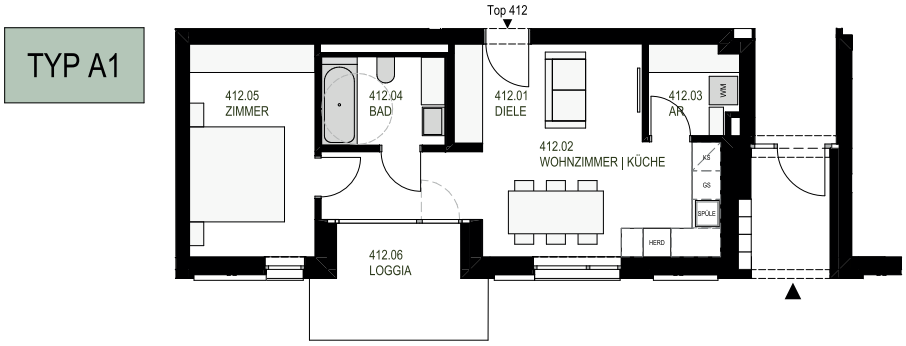
beispielsweise:



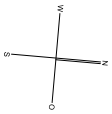
	Top 124
Wohnräume	55,95 m²
Loggia	3,52 m²
Balkon	2,71 m²
Σ WNF	62,18 m²
Keller	4,99 m²

Typ A1

2 Zimmer

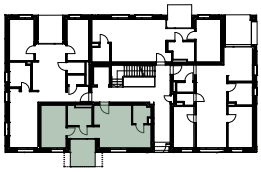


TYP A1 MIT OSTAUSRICHTUNG:
2 Mal im Gartenquartier
1 Mal im Haus 4



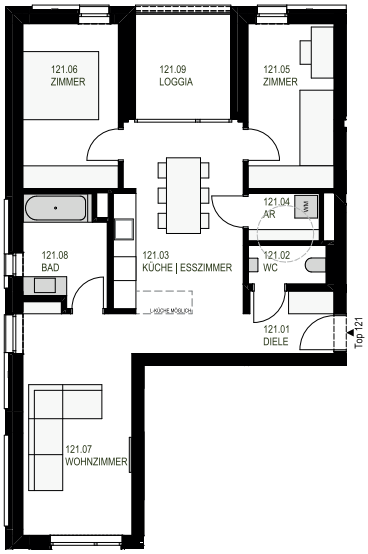
beispielsweise:

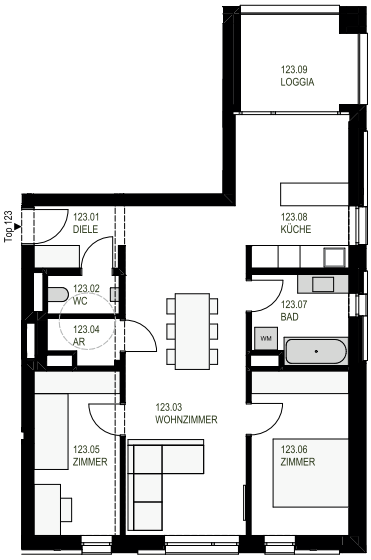
Top 412	
Wohnräume	46 m²
Loggia	3 m²
Terrasse	5 m²
Σ WNF	54 m²
Keller	6 m²



Typ B

3 Zimmer

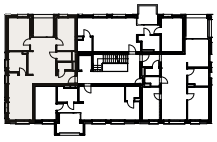


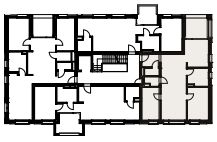


TYP B MIT SÜDWESTAUSRICHTUNG:
12 Mal im Gartenquartier
3 Mal im Haus 1
auch mit Garten verfügbar

beispielsweise:

	Top 121
Wohnräume	73,76 m²
Loggia	7,16 m²
Σ WNF	80,92 m²
Keller	4,86 m²





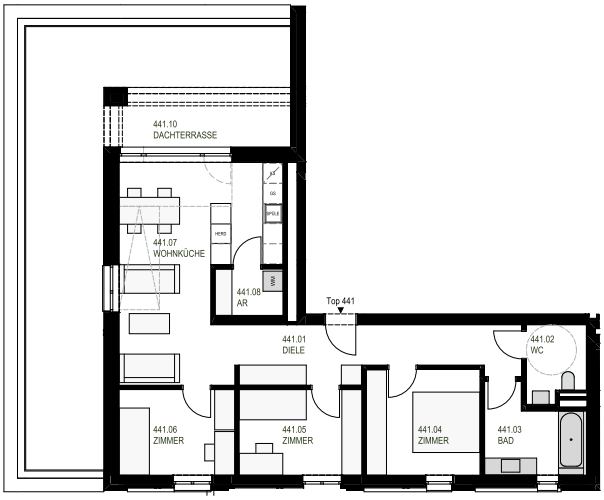
TYP B MIT NORDOSTAUSRICHTUNG:
8 Mal im Gartenquartier
2 Mal im Haus 1
auch mit Garten verfügbar

beispielsweise:

	Top 123
Wohnräume	75,85 m²
Loggia	3,72 m²
Balkon	4,28 m²
Σ WNF	83,85 m²
Keller	4,88 m²

Typ C

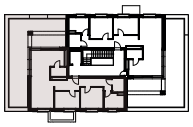
4 Zimmer



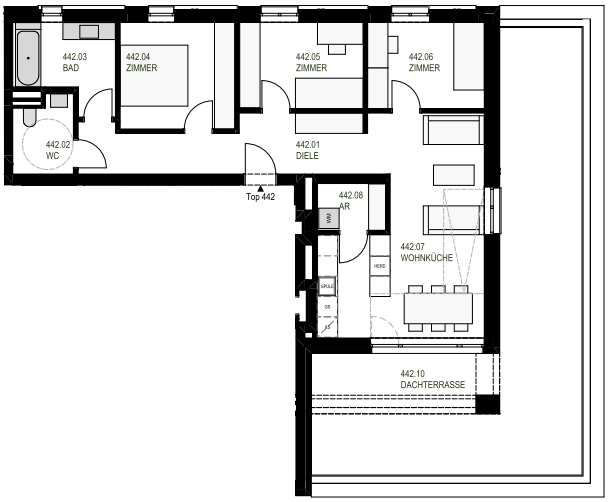
TYP C MIT SÜDOSTAUSRICHTUNG:
2 Mal im Gartenquartier
1 Mal im Haus 4

beispielsweise:

Top 441	
Wohnräume	83 m²
Terrasse	8 m²
Σ WNF	91 m²
Keller	6 m²

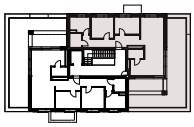


IM GARTENQUARTIER



TYP C MIT NORDWESTAUSRICHTUNG:
3 Mal im Gartenquartier
1 Mal im Haus 4

beispielsweise:



Top 442	
Wohnräume	83 m²
Terrasse	8 m²
Σ WNF	91 m²
Keller	9 m²

Gartenquartier Stein“

Steiner Straße 3B - 3E, 4400 Steyr

51 geförderte Mietwohnungen

Lebensräume

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft LEBENSRÄUME
Handel-Mazzetti-Straße 1, 4021 Linz
Tel.: 0732 / 69 400 - 17, E-Mail: neueszuhause@lebensraeume.at
www.lebensraeume.at

Version September 2026