

Urbanes Wohnen in der City

weil Wohnen Leben ist



6 Eigentumswohnungen

provisionsfrei

Linz,
Bürgerstraße 5

Urbane Oase

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der attraktivsten Lagen Oberösterreichs! 6 moderne Eigentumswohnungen mitten in der Stadt ermöglichen ein lebendiges Stadtleben.

Der überraschend grüne Innenhof, clevere Grundrisse und Freiflächen für jede Wohnung machen diesen Ort zu einer wahren Oase in der Innenstadt.

Ihr neues Zuhause bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau, mit durchdachter Architektur, hochwertigen Materialien und einer Umgebung, die Ruhe und urbanes Flair perfekt vereint.



Mitten in der Stadt –
nur wenige Meter zu...

350m

🚗 → Carsharing Linz TIM
(Hessenplatz)

100m

🚶 → Straßenbahnhaltestelle
(Hst. Bürgerstraße)

300m

🚶 → Bushaltestelle
(Hst. Hessenplatz)

600m

🏛️ → Kunst und Kultur
(z.B.: OK Platz)

250m

🏥 → Krankenhaus
(z.B.: Ordensklinikum Linz)

250m

🎓 → Bildungseinrichtungen
(z.B.: Volksschule 8)

Das Bauprojekt

provisionsfrei

Freiflächen

Revitalisierung Altbau

Aufstockung

Massive Bauweise

STANDORT	Bürgerstraße 5 4020 Linz
BAUVORHABEN	6 Eigentumswohnungen, 2 – 5 Zimmer ca. 40 – 120 m ² zzgl. Loggia, Balkon, Terrasse Aufstockung der Bestandsimmobilie
BESTAND	Die Bestandsimmobilie umfasst 2 Geschäftslokale im Erdgeschoss, sowie 6 Mietwohnungen auf OG 1 bis OG 3. Diese werden im Zuge der Aufstockung renoviert, und die bestehenden Mietwohnungen zu neuem Glanz gebracht.
BAUWEISE	Massivbauweise HWB _{RK} = 29,5 kWh/m ² a
BAUAUFSICHT	GIWOG AG Welser Straße 41 4060 Leonding
BAUZEIT	Baustart je nach Vorvermarktung
VERKAUF	Provisionsfreier Verkauf durch die GIWOG AG

Bequem
ohne Auto
Leben!

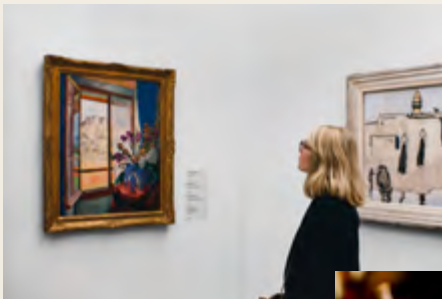


Die jährliche
Einsparung an CO₂
durch den Verzicht
aufs Auto, kann bei
mehreren Tonnen
liegen!

Genießen Sie...



→ Terrasse, Top 12 und 14



→ Kunst und Kultur



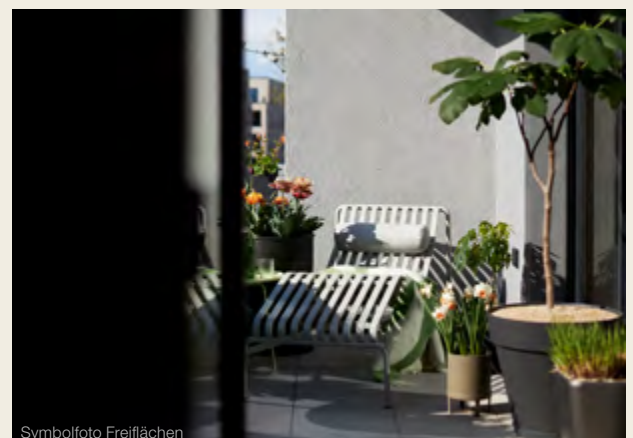
→ Balkone Innenhof, Top 9, 11, 12, 14



→ Restaurants



→ Shopping



→ Loggia Top 10, Balkon Top 13

Ausstattung

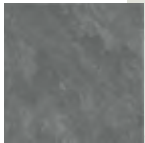
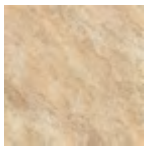
6 EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE!

Neben einer einwandfreien baulichen Ausführung, einer planmäßigen Übergabe und einer Fixpreisgarantie, können Sie eine hochwertige Standardausführung Ihrer neuen Wohnung erwarten. Dabei achten wir neben der optischen Attraktivität der Auswahl, auf langlebige Qualität und auf die Sicherheit der künftigen Bewohner. Gerne berücksichtigen wir auch exklusive Sonderwünsche für Ihr individuelles neues Eigenheim und unterstützen Sie bei der Abstimmung mit unseren ausführenden Firmen.

ANSCHAUEN, ANFASSEN, AUSWÄHLEN.

Die gesamte Ausstattung finden Sie im Bau- und Ausstattungskatalog. Muster für Bodenbeläge, Fliesen uvm., die zur geplanten Ausstattung gehören, können im GIWOG Kundencenter begutachtet werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!





3 Geschoße werden auf die Bestandsimmobilie aufgestockt und schaffen somit eine Oase über der Stadt.

Auf Freiflächen muss trotz der Lage mitten in der Stadt nicht verzichtet werden: Die Wohnungen Top 9 und 11 sind mit Balkonen in den Innenhof ausgestattet, die Tops 12 und 14 werden zusätzlich mit einer Dachterrasse realisiert.



Eigentums-
wohnungen

OG (

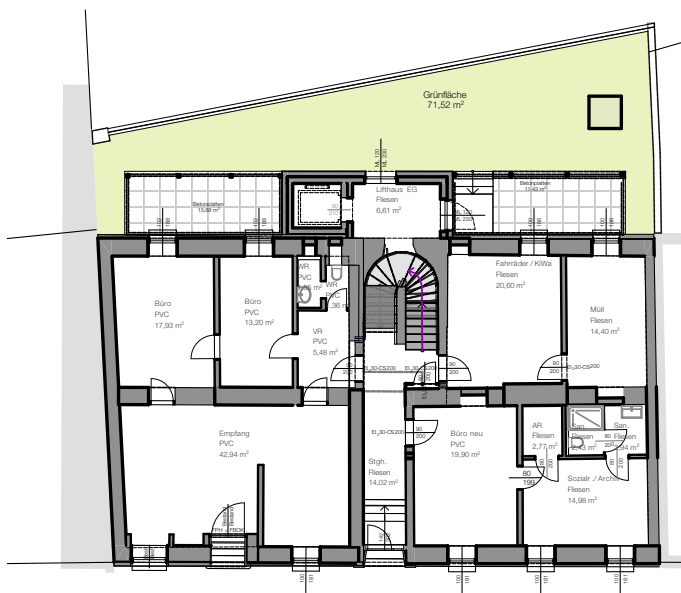
OG 5

OG .

EG-OG 3
ietwohnungen



Lift und Stiegenhaus

[illegible]

Top 9

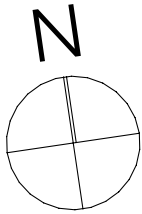
3 Zimmer

89,68 m²

Balkon

Top 9 der Bürgerstraße 5 überzeugt mit einer offenen Wohnküche, einem praktischen Abstellraum und einem eleganten Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne. Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl, während der Balkon einen Ausblick in den begrünten Innenhof bietet.

Zimmer 1	Parkett	12,30 m ²
Zimmer 2	Parkett	12,77 m ²
Wohnküche	Parkett	29,11 m ²
Abstellraum	Fliesen	2,65 m ²
WC	Fliesen	2,02 m ²
Diele	Fliesen	11,90 m ²
Badezimmer	Fliesen	5,88 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT		76,63 m²
Balkon		13,05 m ²
QUADRATMETER GESAMT		89,68 m²
Kellerabteil Nr. 9		4,15 m ²
KAUFPREIS		€ 483.100



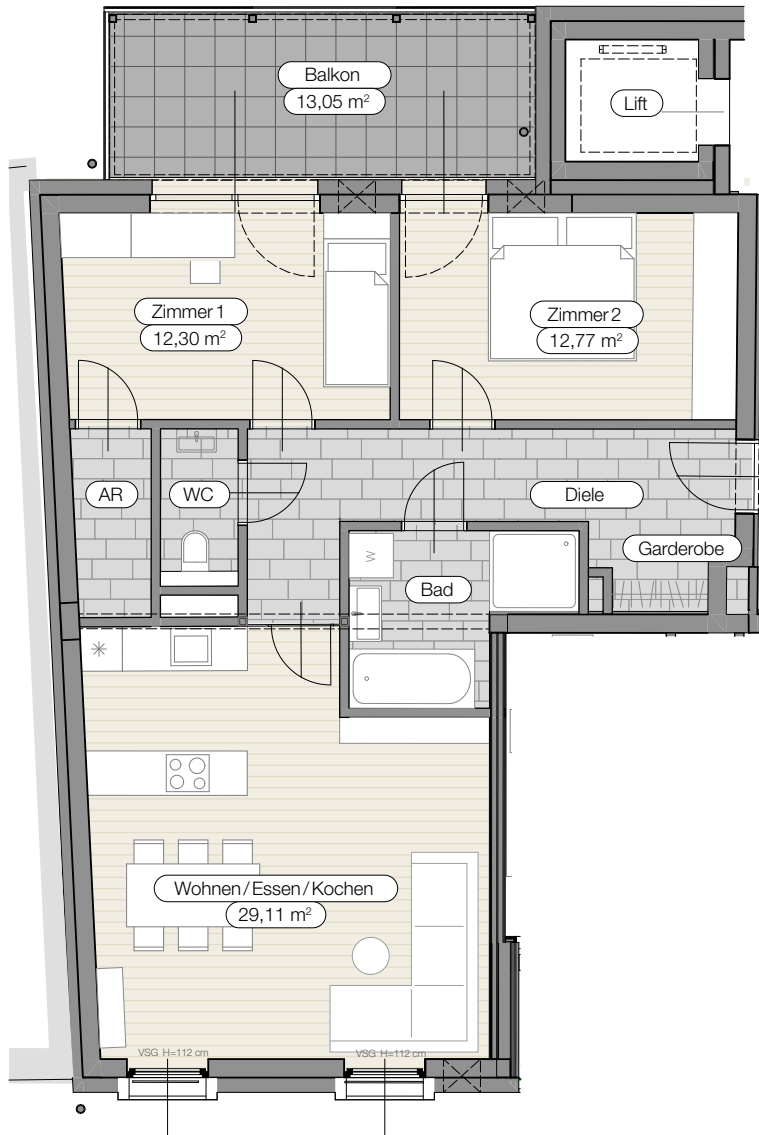
INNENHOF



BÜRGERSTRASSE



INNENHOF

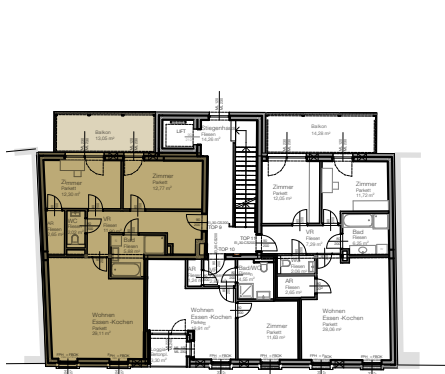


← Top 9

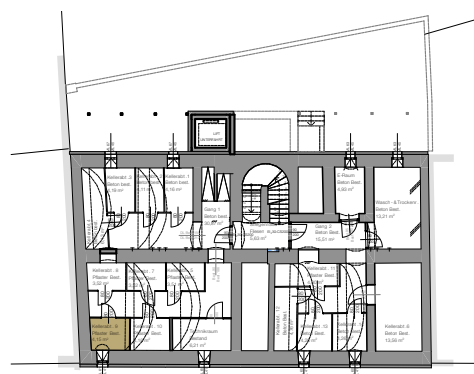
-  Parkett
-  Fliesen
-  Keramikplatten

Ⓢ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

BÜRGERSTRASSE



Grundriss OG 4



Kellerabteil

Top 10

2 Zimmer

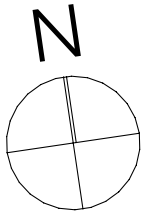
43,46 m²

Loggia

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche und Loggia bietet auf rund 40 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung. Helle Räume und eine angenehme Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf kompakter Fläche.

Zimmer 1	11,63 m ²
Wohnküche	19,91 m ²
Abstellraum	1,24 m ²
Bad/WC	4,55 m ²
Diele	2,83 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	40,16 m²
Loggia	3,30 m ²
QUADRATMETER GESAMT	43,46 m²
Kellerabteil Nr. 10	4,39 m ²

VERKAUFT

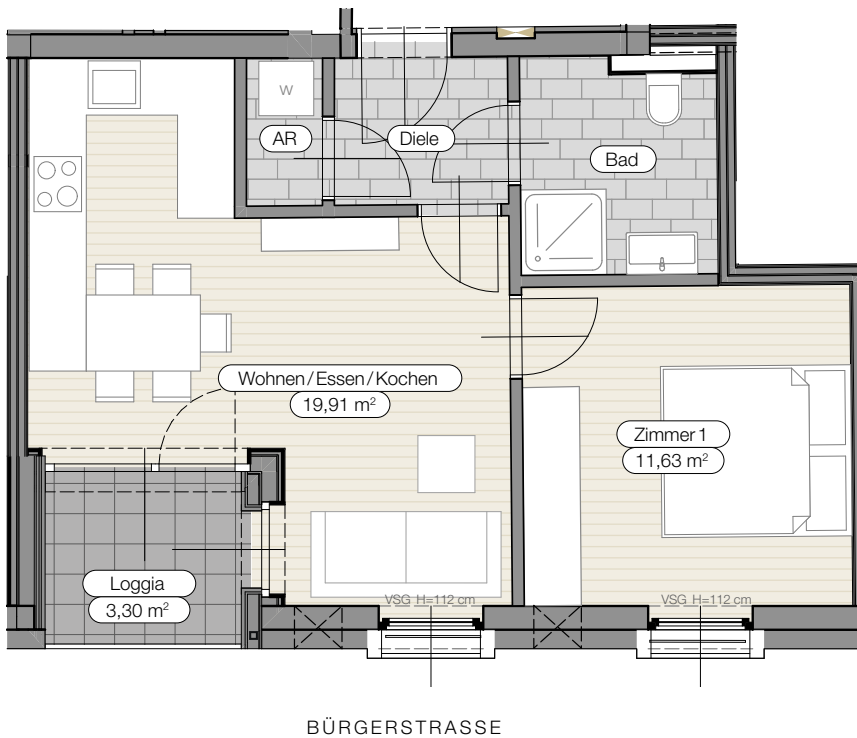


BÜRGERSTRASSE



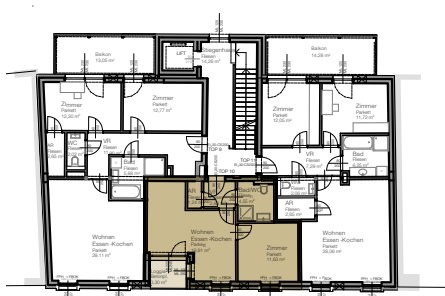
INNENHOF

Top 10

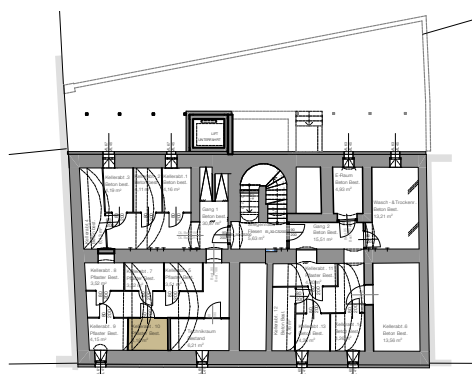


-  Parkett
-  Fliesen
-  Keramikplatten

⊙ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.



Grundriss OG 4



Kellerabteil

Top 11

3 Zimmer

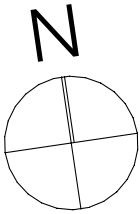
84,36 m²

Balkon

Top 11 der Bürgerstraße 5 überzeugt mit einer offenen Wohnküche, einem praktischen Abstellraum und einem eleganten Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne. Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl, während der Balkon einen Ausblick in den begrünten Innenhof bietet.

Zimmer 1	12,05 m ²
Zimmer 2	11,72 m ²
Wohnküche	28,06 m ²
Abstellraum	2,65 m ²
WC	2,06 m ²
Diele	7,29 m ²
Badezimmer	6,25 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	70,08 m²
Balkon	14,28 m ²
QUADRATMETER GESAMT	84,36 m²
Kellerabteil Nr. 11	4,80 m ²
KAUFPREIS	€ 455.400





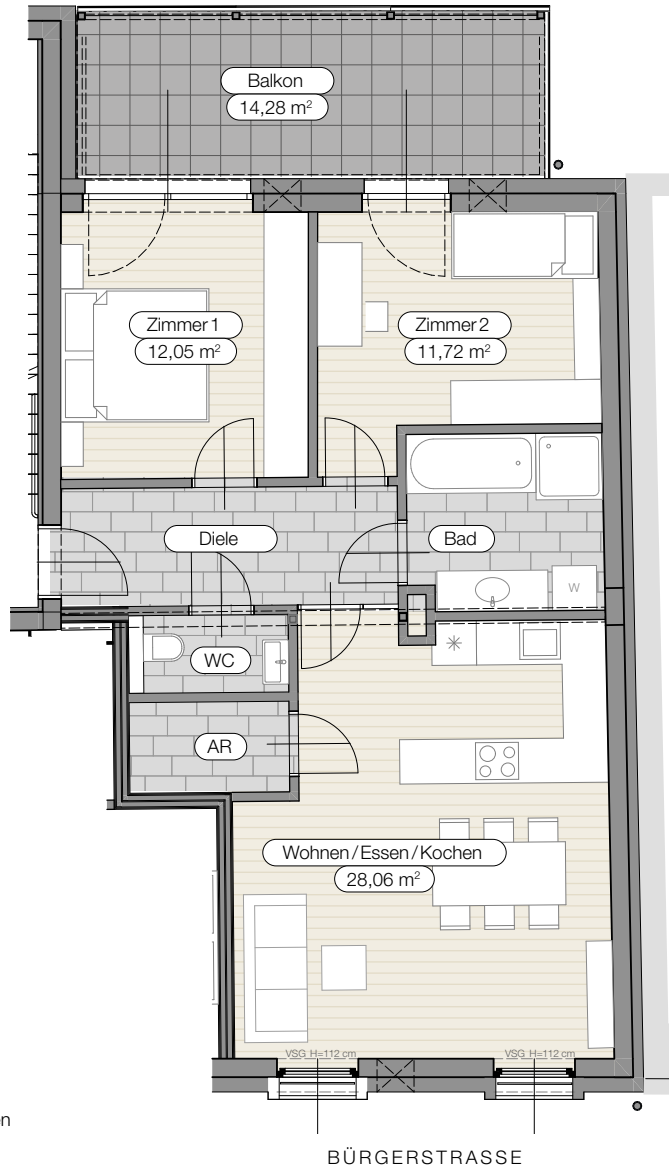
BÜRGERSTRASSE



INNENHOF

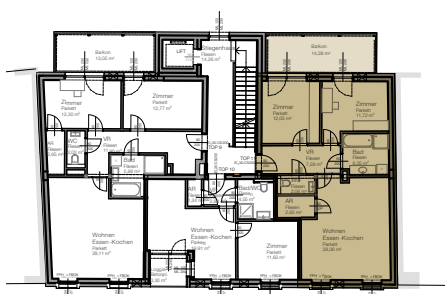
INNENHOF

Top 11 →

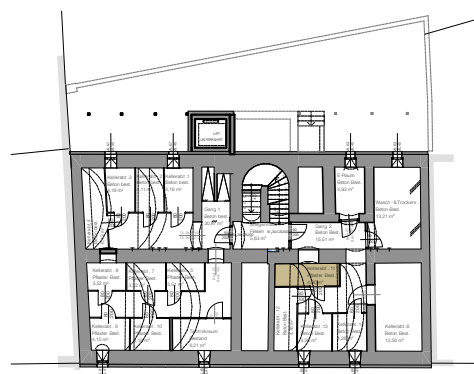


-  Parkett
-  Fliesen
-  Keramikplatten

⊙ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.



Grundriss OG 4



Kellerabteil

Top 12

Maisonette

5 Zimmer

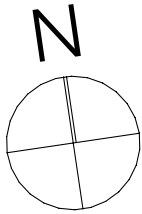
168,12 m²

Balkon

Terrasse

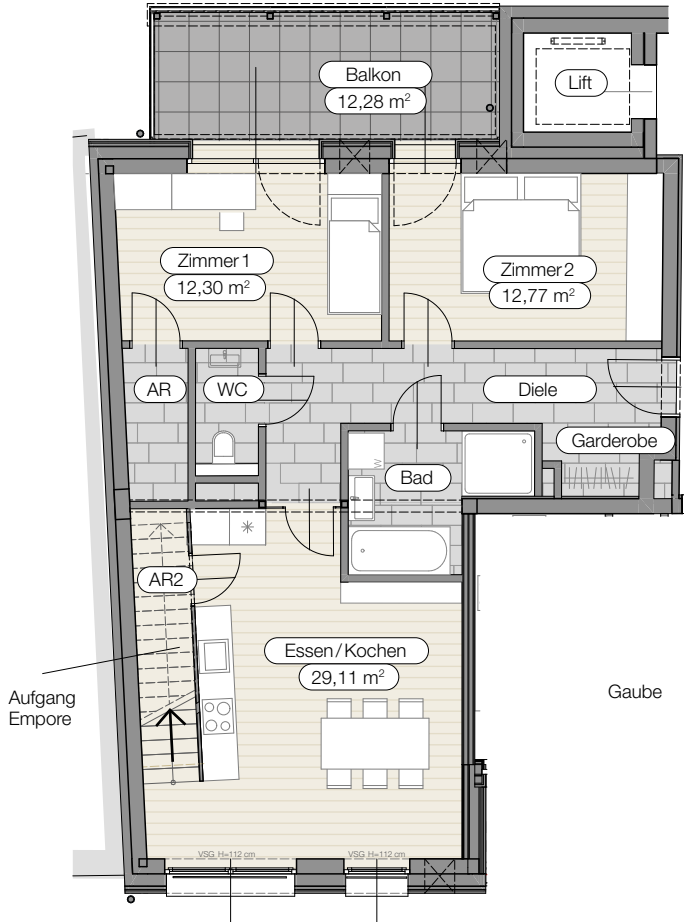
Diese Maisonettewohnung mit großzügiger Küche und Essbereich bietet außerdem zwei Zimmer mit Balkonzugang, zwei Abstellräume, ein separates WC und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne. Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die zweite Ebene zu Wohnbereich und einem weiteren Zimmer, jeweils mit Zugang zur Terrasse.

Zimmer 1	12,30 m ²
Zimmer 2	12,77 m ²
Essen/Kochen	29,11 m ²
Zimmer 3	18,95 m ²
Wohnen	26,27 m ²
Abstellraum 1	2,65 m ²
Abstellraum 2	4,03 m ²
WC	2,02 m ²
Diele	11,90 m ²
Badezimmer	5,88 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	121,30 m²
Balkon	12,28 m ²
Terrasse	34,54 m ²
QUADRATMETER GESAMT	168,12 m²
Kellerabteil Nr. 12	4,76 m ²
KAUFPREIS	€ 877.400



INNENHOF

Grundriss OG 5



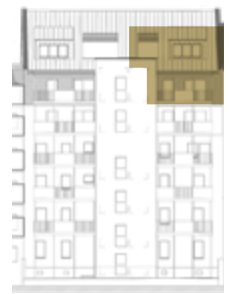
BÜRGERSTRASSE

- Parkett
- Fliesen
- Keramikplatten
- Dach
- Dachschräge

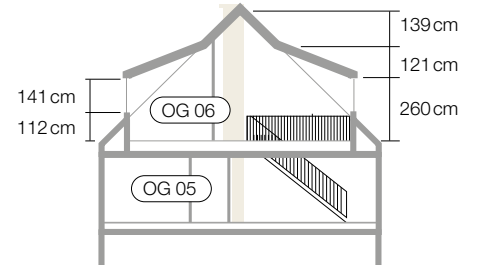
⊙ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.



BÜRGERSTRASSE



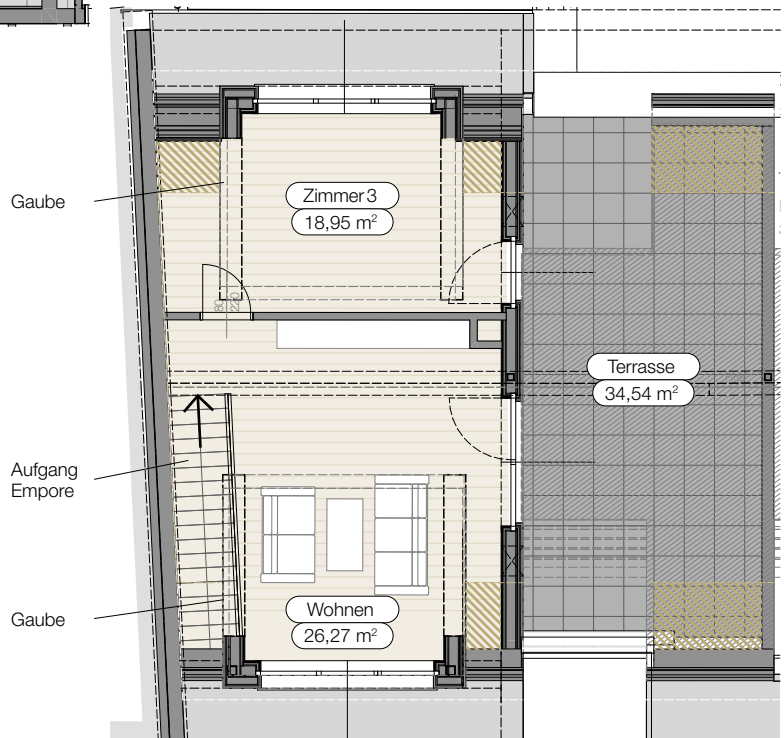
INNENHOF



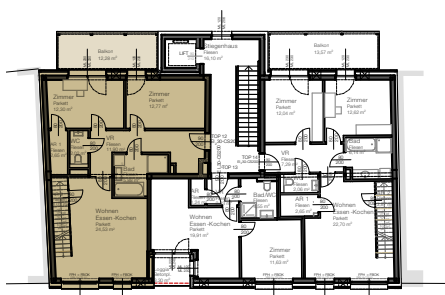
← Top 12

INNENHOF

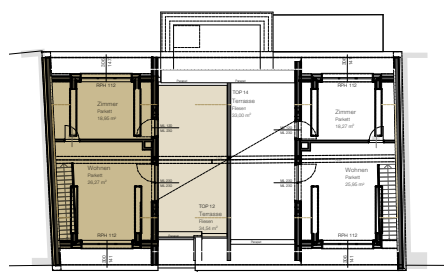
Grundriss OG 6 – Empore



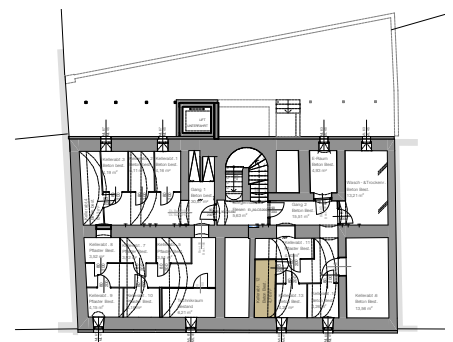
BÜRGERSTRASSE



Grundriss OG 5



Grundriss OG 6 – Empore



Kellerabteil

Top 13

2 Zimmer

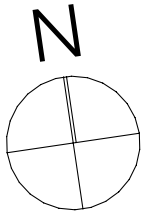
43,46 m²

Balkon

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche und Loggia bietet auf rund 40 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung. Helle Räume und eine angenehme Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen auf kompakter Fläche.

Zimmer 1	11,63 m ²
Wohnküche	19,91 m ²
Abstellraum	1,24 m ²
Bad/WC	4,55 m ²
Diele	2,83 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	40,16 m²
Balkon	3,30 m ²
QUADRATMETER GESAMT	43,46 m²
Kellerabteil Nr. 13	4,20 m ²

VERKAUFT

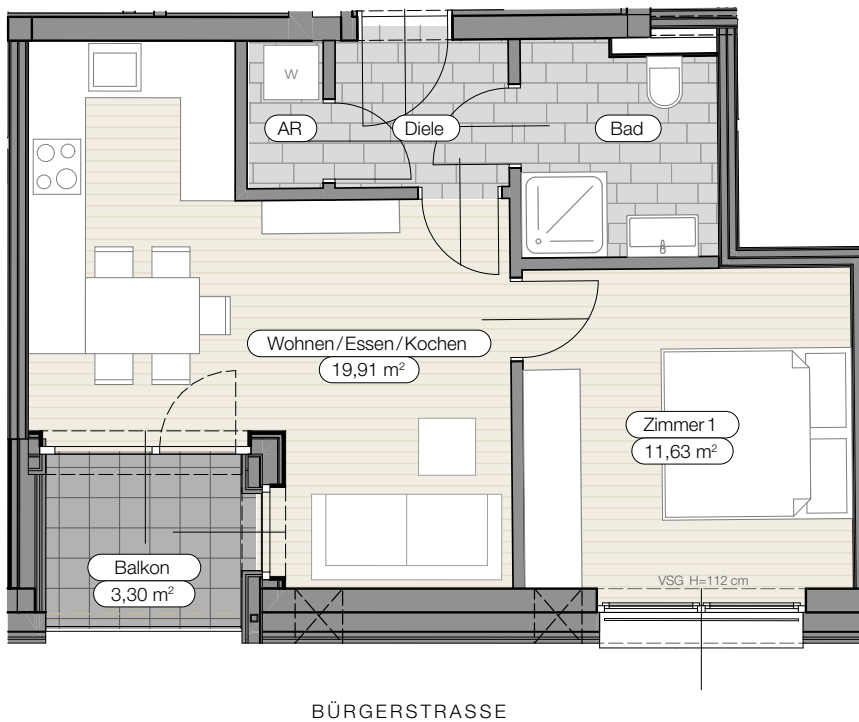


BÜRGERSTRASSE



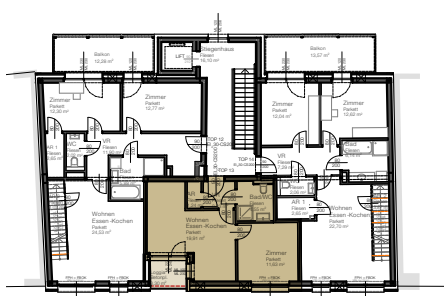
INNENHOF

Top 13

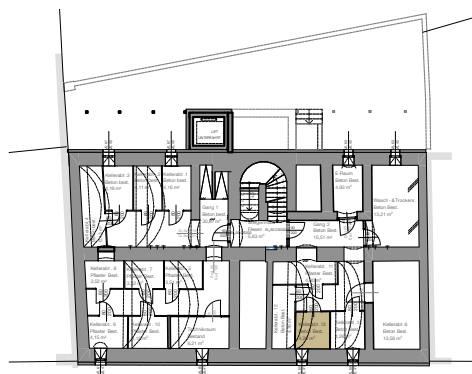


-  Parkett
-  Fliesen
-  Keramikplatten

⊙ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.



Grundriss OG 5



Kellerabteil

Top 14

Maisonette

5 Zimmer

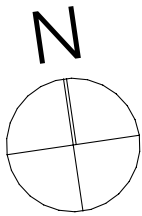
160,16 m²

Balkon

Terrasse

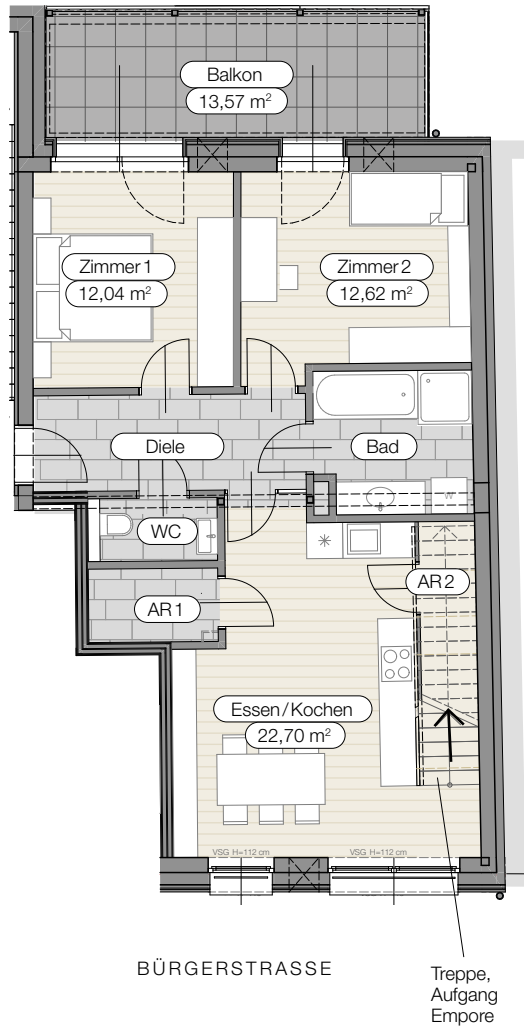
Diese Maisonettewohnung mit großzügiger Küche und Essbereich bietet außerdem zwei Zimmer mit Balkonzugang, zwei Abstellräume, ein separates WC und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne. Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die zweite Ebene zu Wohnbereich und einem weiteren Zimmer, jeweils mit Zugang zur Terrasse.

Zimmer 1	12,04 m ²
Zimmer 2	12,62 m ²
Essen/Kochen	22,70 m ²
Zimmer 3	18,27 m ²
Wohnen	25,95 m ²
Abstellraum 1	2,65 m ²
Abstellraum 2	3,87 m ²
WC	2,06 m ²
Diele	7,29 m ²
Badezimmer	6,148 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	113,59 m²
Balkon	13,57 m ²
Terrasse	33,00 m ²
QUADRATMETER GESAMT	160,16 m²
Kellerabteil Nr. 14	4,26 m ²
KAUFPREIS	€ 827.400



INNENHOF

Grundriss OG 5



BÜRGERSTRASSE

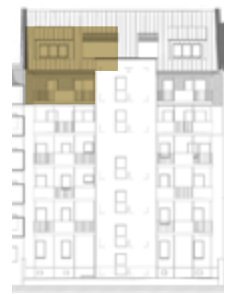
Treppe,
Aufgang
Empore



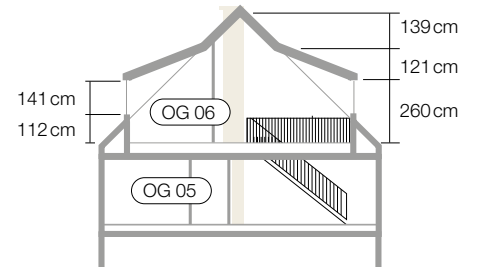
⊙ Die Planmaße können sich im Laufe der Bauzeit geringfügig ändern. Für die Planung der Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.



BÜRGERSTRASSE

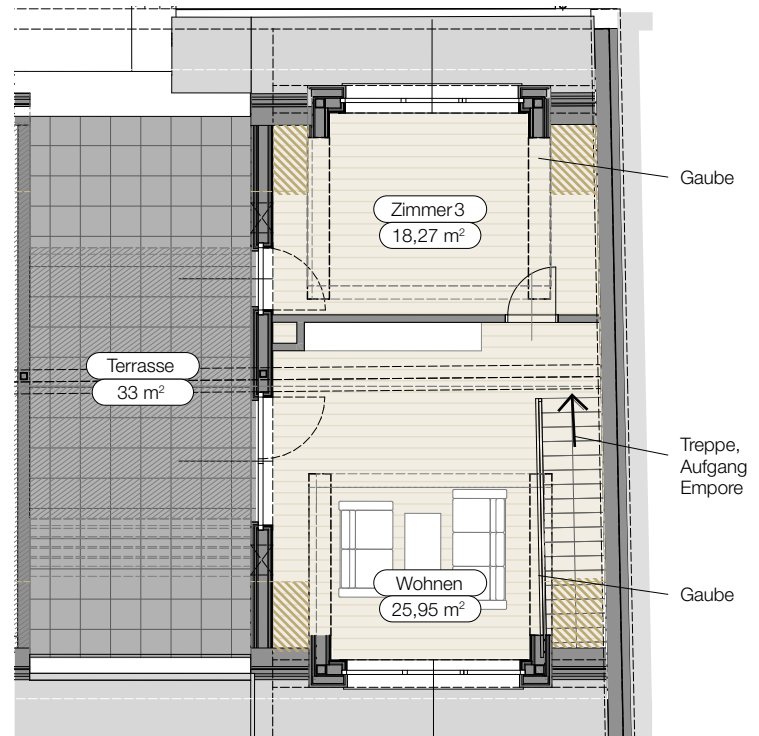


INNENHOF

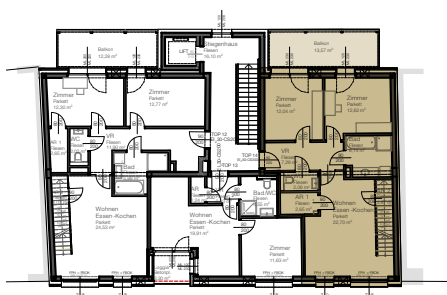


INNENHOF

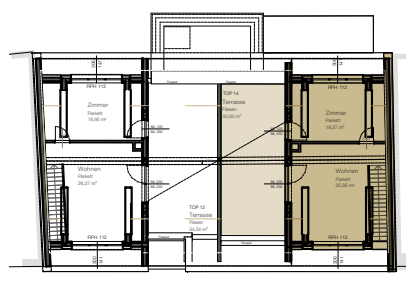
Grundriss OG 6 – Empore



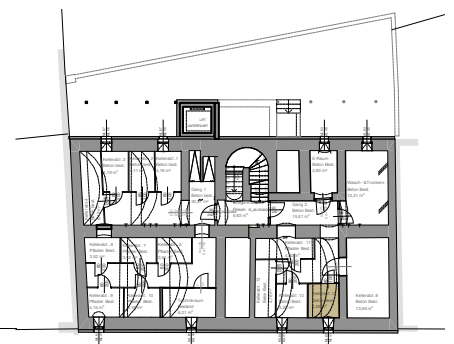
BÜRGERSTRASSE



Grundriss OG 5



Grundriss OG 6 – Empore



Kellerabteil



Ansicht Nord, Innenhof



Ansicht Süd, Bürgerstraße



Ansicht Süd, Bürgerstraße

Infos zum Wohnungskauf

KAUFBESTIMMUNGEN

Die Abwicklung des Kaufgeschäftes erfolgt unter Einhaltung der zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2002 idgF.

Wohnungseigentum nach WEG 2002

Hinweis: Beim Kauf einer Eigentumswohnung wird nicht die Wohnung als solches gekauft, sondern ein Teil der Gesamtliegenschaft. Die gesamte Liegenschaft gehört somit auch allen Eigentümer*innen. Die jeweiligen Anteile sind nach dem Nutzwert aufgeteilt. Die Käufer*innen haben jedoch an ihrer Wohneinheit ein ausschließliches Nutzungsrecht. Wichtig ist, dass der Wohnsitz der neuen Adresse für eigene Zwecke genutzt wird.

Die GIWOG ist als gemeinnützige Bauvereinigung gesetzlich verpflichtet, dies entsprechend abzusichern, um jegliche Spekulation zu vermeiden.

Wir müssen daher mit Ihnen vereinbaren, dass Sie innerhalb einer Frist von 15 Jahren (ab Kauf) an die GIWOG den Differenzbetrag zwischen dem aktuellen Verkaufspreis und dem aktuellen Verkehrswert leisten, für den Fall, dass Sie innerhalb dieser 15-Jahresfrist das Objekt weiterverkaufen. Zur Absicherung müssen wir ein Vorkaufsrecht, welches im Grundbuch einzutragen ist, vereinbaren.

ABWICKLUNG

Das Haus Bürgerstraße 5 ist ein viergeschossiges Bestandsobjekt. Gemäß den genehmigten Einreichplänen wird eine Nachverdichtung/Aufstockung durchgeführt und es entstehen zusätzlich sechs neue Wohneinheiten. An der gesamten Liegenschaft wird dann Wohnungseigentum begründet.

Wir werden mit der baulichen Umsetzung des Projekts erst beginnen, wenn wir für zumindest drei der sechs Wohnungen Top 09 bis Top 14 verbindliche Kaufzusagen erhalten haben (Mindestquote).

Die Kaufinteressenten legen uns daher ein verbindliches Kaufanbot, welches die Kaufinteressenten über einen Zeitraum von sechs Monaten an ihre Kaufzusage bindet. Wird die Mindestquote von drei Wohnungen bis zum Ende der Bindungsfrist nicht realisiert, sind die Kaufinteressenten nicht mehr an ihre Zusage gemäß Angebot gebunden. Eine Verlängerung der Bindungsfrist ist möglich.

Wird die Mindestquote erreicht, schließen die Kaufinteressenten mit der GIWOG einen Anwartschaftsvertrag ab. Die grundbücherliche Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG 2002 wird zugunsten der Kaufinteressenten durchgeführt.

Die Kaufinteressenten legen der GIWOG **eine Finanzierungsbestätigung einer inländischen Bank vor**, als exklusiver Nachweis dafür, dass der Kaufpreis zum Fälligkeitstermin zur Gänze finanziert werden kann.

Rechtzeitig vor Fertigstellung wird der Kaufvertrag errichtet. Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt Zug um Zug mit der Übergabe des Kaufgegenstandes. Eine treuhändische Abwicklung über das Notariat Dr. Gernot Eicher (Leonding) kann gerne koordiniert werden.

Die grundbücherliche Durchführung und die Eintragung des Eigentumsrechtes wird von der GIWOG bzw. vom Treuhänder erledigt.

NEBENKOSTEN

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises; die Vorschreibung erfolgt bereits mit Errichtung des Anwartschaftsvertrages
- Gerichtliche Eintragungsgebühr: 1,1 % des Verkehrswertes
- Die Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Abwicklung sind im Kaufpreis inkludiert. Von den Kaufinteressenten sind jedenfalls die Barauslagen (Beglaubigungskosten, Eingabegebühren, Kosten der Finanzonline-Bearbeitung etc.) zu tragen.
- Die Kosten einer allfälligen Treuhandchaft haben die Kaufinteressenten zu tragen.

Verfügbare Eigentumswohnungen

TOP	GESCHOSS	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	FREIFLÄCHE		KELLER	KAUFPREIS
09	OG 4	3	76,63 m ²	Balkon	13,05 m ²	4,15 m ²	€ 483.100
10	OG 4	2	40,16 m ²	Loggia	3,30 m ²	4,39 m ²	VERKAUFT
11	OG 4	3	70,08 m ²	Balkon	14,28 m ²	4,80 m ²	VERKAUFT
12 Maisonette	OG 5 + 6	5	121,30 m ²	Balkon Terrasse	12,28 m ² 34,54 m ²	4,76 m ²	€ 877.400
13	OG 5	2	40,16 m ²	Balkon	3,30 m ²	4,20 m ²	VERKAUFT
14 Maisonette	OG 5 + 6	5	113,59 m ²	Balkon Terrasse	13,57 m ² 33 m ²	6,31 m ²	€ 827.400

Die GIWOG steht für



Handschlagqualität
Seriosität
und Verlässlichkeit



Hoher Wohnkomfort
Umfassendes und
nachhaltiges Qualitäts-
verständnis



Leistbares Wohnen
durch energieeffizientes Bauen
und OÖ Wohnbauförderung



**Hochqualifizierte
Mitarbeiter**
Persönliche Betreuung
für unsere Kund:innen



**Soziale
Verantwortung**



Sicherheit
für unsere Kund:innen

Linz, Bürgerstraße 5

6 Eigentumswohnungen

provisionsfrei



Projektinfo



BERATUNG & VERKAUF

Jasmin Gattringer

Tel. 050 8888 183
ja.gattringer@giwog.at

Freiflächen

Kultur

Grünflächen

Shopping

Ärzte

Zentrumsnähe

urbanes Wohnen

Öffentliche Verkehrsmittel

→ Sie finden uns außerdem hier:

GIWOG Kundencenter

Welser Straße 41

4060 Leonding

Tel. 050 8888

kundencenter@giwog.at

www.giwog.at



GEMEINNÜTZIGE
BAUVEREINIGUNGEN
OBERÖSTERREICH



weil Wohnen Leben ist

Fassung vom 08. September 2026

Diese Broschüre und die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich.
Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.
Eine Haftung ist ausgeschlossen. Die in der Broschüre dargestellten Bilder,
Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen.