

Lebensräume

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT SEIT 1909



NEUBAUPROJEKT IN TRAUN Mühlenstraße 22 A-C

„Wohnglück“ TRAUN

36 Mietwohnungen von ca. 54 – 87 m²

16 Minuten nach Linz

26 Minuten nach Wels



Wohnglück Traun **Leistbares Wohnen mit Qualität**

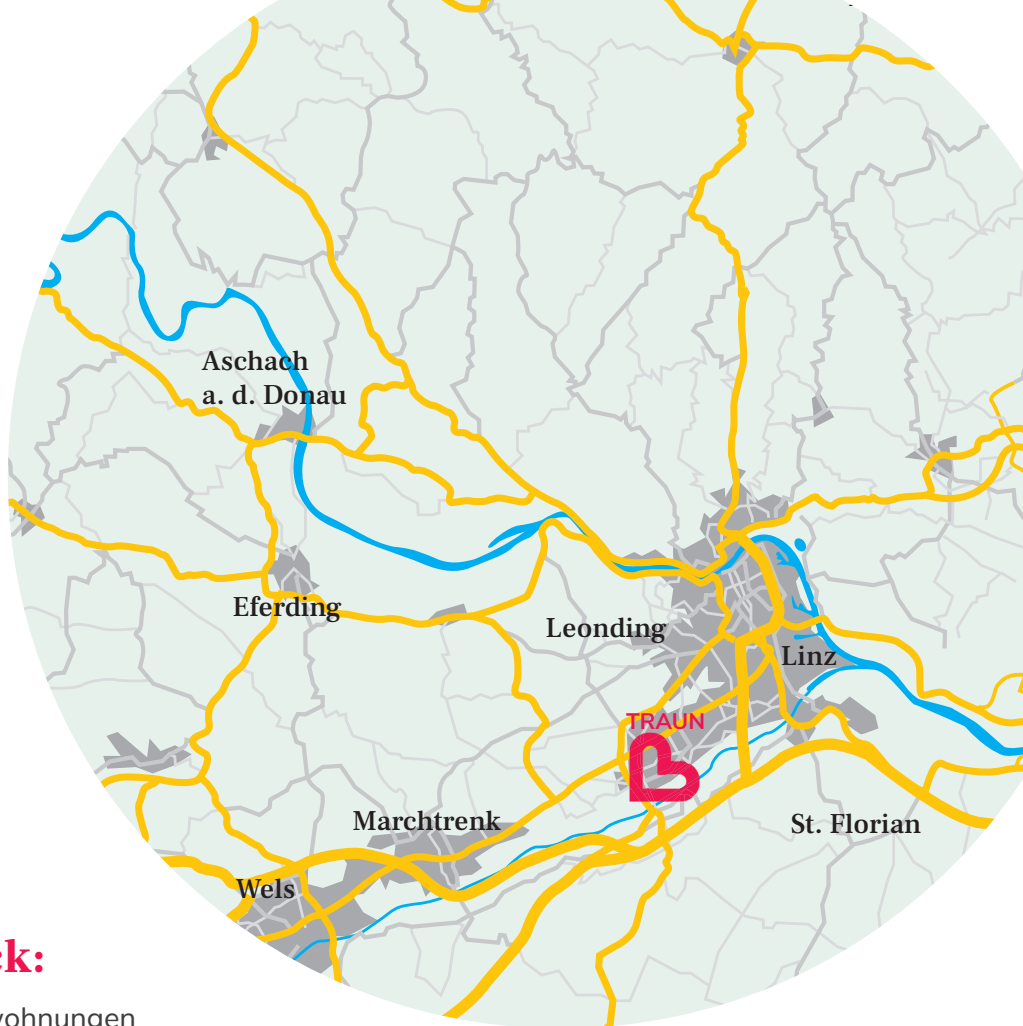
In der Mühlenstraße entsteht ein modernes Wohnprojekt mit 36 geförderten, barrierefrei anpassbaren Mietwohnungen für Menschen, die lebensnahen Wohnraum mit hoher Lebensqualität suchen, in einem Umfeld, das Natur und beste Infrastruktur vereint.

Die Wohnanlage umfasst durchdacht geplante 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen, die sowohl für Singles, Paare als auch Familien geeignet sind. Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Jeder Wohnung ist ein PKW Tiefgaragenabstellplatz zugeteilt. Großzügige Grünflächen, ein Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten sowie Gemeinschaftsräume sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Lage punktet mit der Nähe zum Naherholungsgebiet Trauner Au und die umliegenden Grünräume und Spazierwege versprechen Erholung direkt vor der Haustüre. Aber auch öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Das Wohnprojekt „Wohnglück Traun“ steht für ein zeitgemäßes Wohnkonzept, das leistbares Wohnen und eine hochwertige, moderne Ausstattung miteinander verbindet. Hier entsteht ein neues Stück Zuhause – offen, freundlich und nachhaltig gedacht.

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





Projektüberblick:

- Gesamtanlage: 36 Mietwohnungen
- Wohnflächen zwischen 54 und 87 m² (inkl. Loggia)
- durchdachte Grundrisse
- moderne Ausstattung
- sonnige Loggien, gemütliche Eigengärten
- 1 Tiefgaragenplatz und 1 Kellerabteil pro Wohnung
- Aufzugsanlage mit Haltestellen in jeder Etage
- Haus A: HWB 35, fGEE < 0,72
- Haus B: HWB 35, fGEE < 0,73
- Haus C: HWB 35, fGEE < 0,72
- Baufertigstellung: 4. Quartal 2026

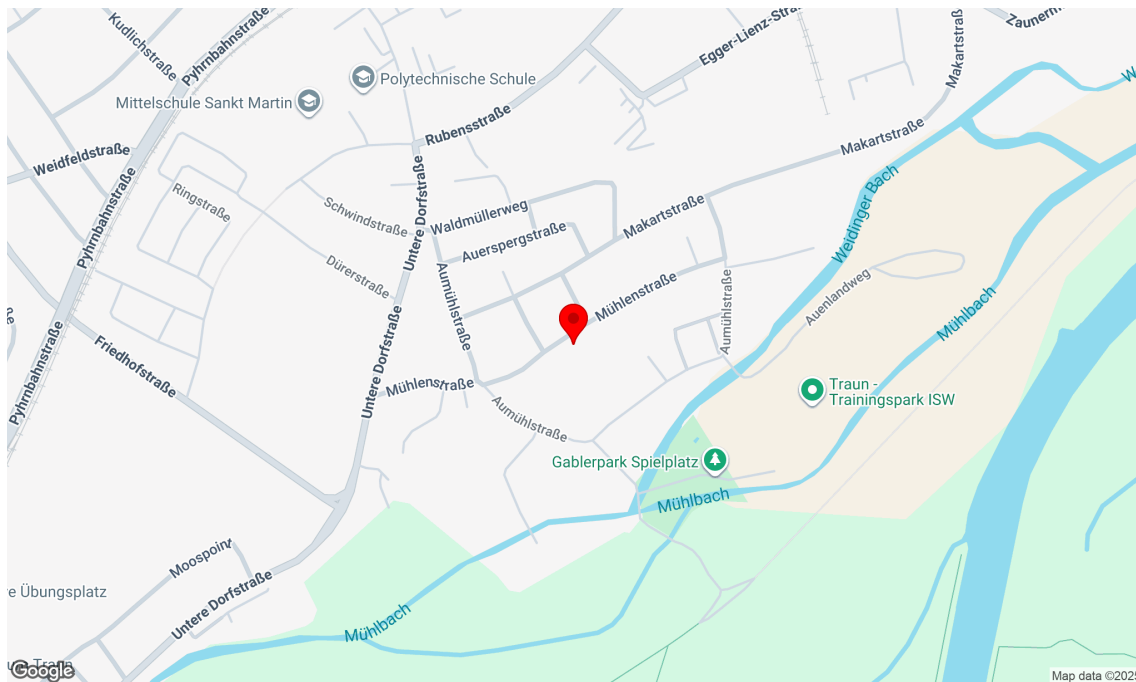


Ideal für Menschen, die...

- ...leistbaren Wohnraum suchen,
- ...die Natur lieben, aber nicht auf Infrastruktur verzichten möchten,
- ...einen modernen, zukunftsfähigen Lebensraum schätzen.

Lage

Mühlenstraße 22 A-C, 4050 Traun



Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt	ca. 0,8 km
Apotheke	ca. 1,5 km
Krankenhaus	ca. 5,8 km

Nahversorgung

Supermarkt	ca. 0,9 km
Bäckerei	ca. 1 km
Einkaufszentrum	ca. 2,8 km

Verkehr

Bus	ca. 0,2 km
Straßenbahn	ca. 2,5 km
Bahnhof St. Martin	ca. 0,6 km
Autobahnanschluss	ca. 2,2 km
Flughafen	ca. 5,8 km

Kinder und Schulen

Kindergarten	ca. 0,4 km
Volksschule	ca. 0,6 km
Mittelschule	ca. 0,5 km
Polytechnische Schule	ca. 0,5 km
BRG/BHAK/BHAS Traun	ca. 1,7 km
HTBLA Traun	ca. 1,7 km

Sonstige

Bank	ca. 0,7 km
Geldautomat	ca. 0,7 km
Post	ca. 2,6 km
Polizei	ca. 2,6 km



**Wo sich Dein Herz
wohlfühlt,
ist Dein Zuhause.**



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Produkte je nach Verfügbarkeit

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

Beheizung/Warmwasser:

- Fernwärme
- Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung
- Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Fernwärme (365 Tage im Jahr)

Fenster:

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

Loggia:

- Estrichplatten, 40 x 40 cm in Splittbett verlegt

Wohnungseingangstür:

- Geprüfte Schallschutztür weiß; 3-fach Verriegelung, einbruchshemmend samt Sicherheitsbeschlag; Klimaklasse 3
- Durchgangslichte 90/200

Innentüren:

- Wabentüren mit Einstemmschloss, Oberfläche weiß beschichtet, Durchgangslichte 80/200
- verglast mit Einscheibensicherheitsglas zwischen Wohnbereich und Vorraum

Wandoberfläche:

- Dispersionsanstrich weiß; Oberflächenqualität Q2

Fußböden:

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

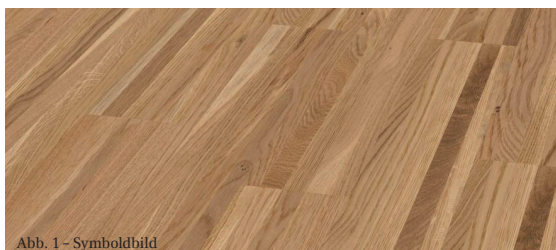


Abb. 1 - Symbolbild

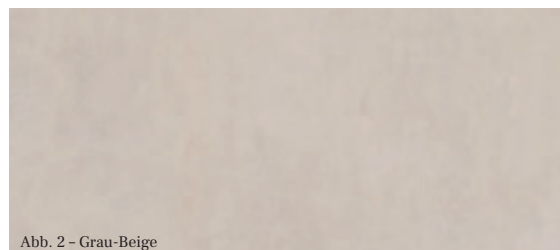


Abb. 2 - Grau-Beige

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)
- bei 3 Wohnungen (2 Zimmer): Dusche ca. 120x80 cm + Glasabtrennung (Walk In)
- Thermostat-Wannenauslass (Abb. 4)
- Waschtisch weiß mit Einhebelmischer (Abb. 5)
- Brausegarnitur (Abb. 6)
- Waschmaschinenanschluss
- weißes Wand-Tiefspül-WC samt Sitzbrett und Deckel (Abb. 7)
- Handwaschbecken im WC



Abb. 3



Abb. 4



Abb. 6



Abb. 7



Abb. 5

Allgemeinflächen:

- Wasch- und Trockenraum im UG
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten
- Müllsammelraum an der Straße neben dem Hauptzugangsweg
- Lift; Haltestellen in allen Wohngeschossen
- Kinderspielfläche; Kommunikationsbereich
- oberirdische Parkplätze

Zubehör:

- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenplatz pro Wohnung
- Internet mit Glasfaser Power
- Kabel-TV Anschluss

Sonstiges:

- Schaltermaterial reinweiß
- 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 den Freiflächen
- Sprechanlage mit Haustüröffner im Vorzimmer
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnräumen inkl. Abluft in WC, Bad und Küche

Lageplan



2 Zimmer

ca. 54 m²

Haus A – Typ B
Haus B – Typ B
Haus C – Typ B

3 Zimmer

ca. 74 - 75 m²

Haus A – Typ A, Typ C, Typ D
Haus B – Typ A, Typ C, Typ D
Haus C – Typ A, Typ D*

4 Zimmer

ca. 73 - 87 m²

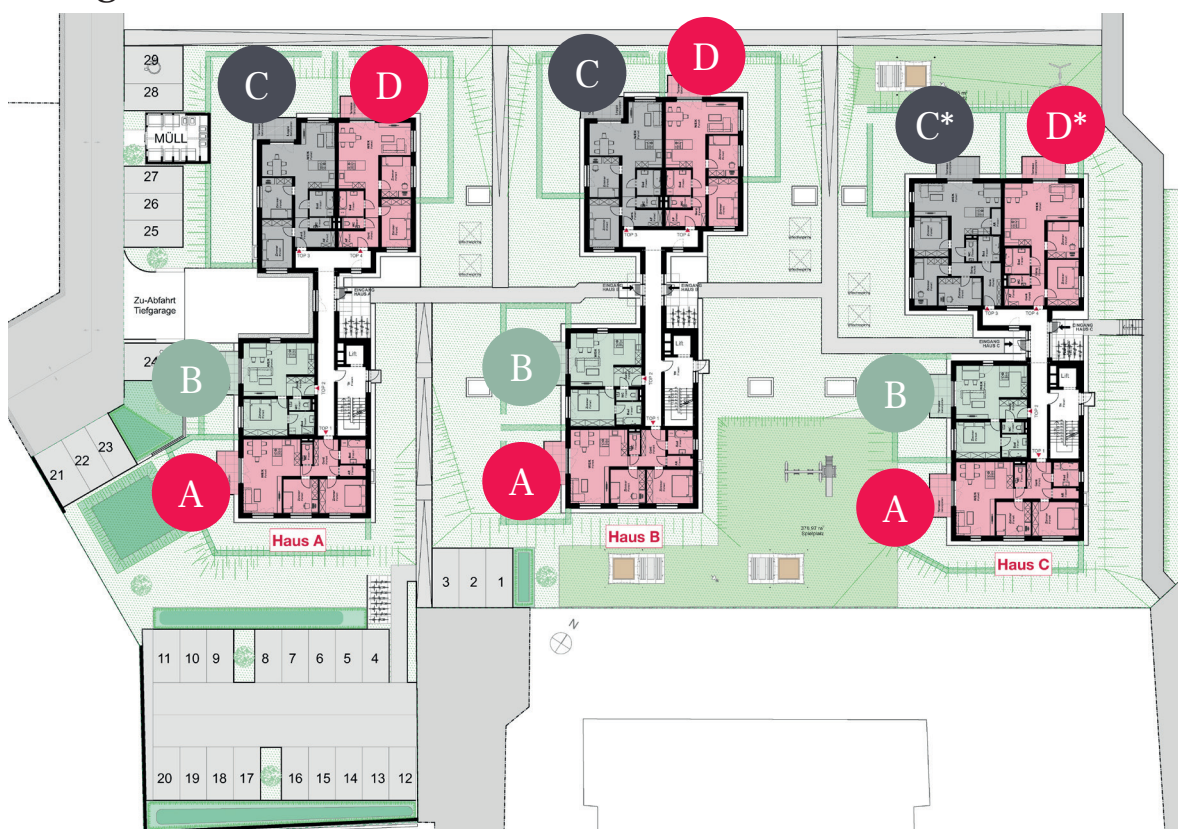
Haus C – Typ C*



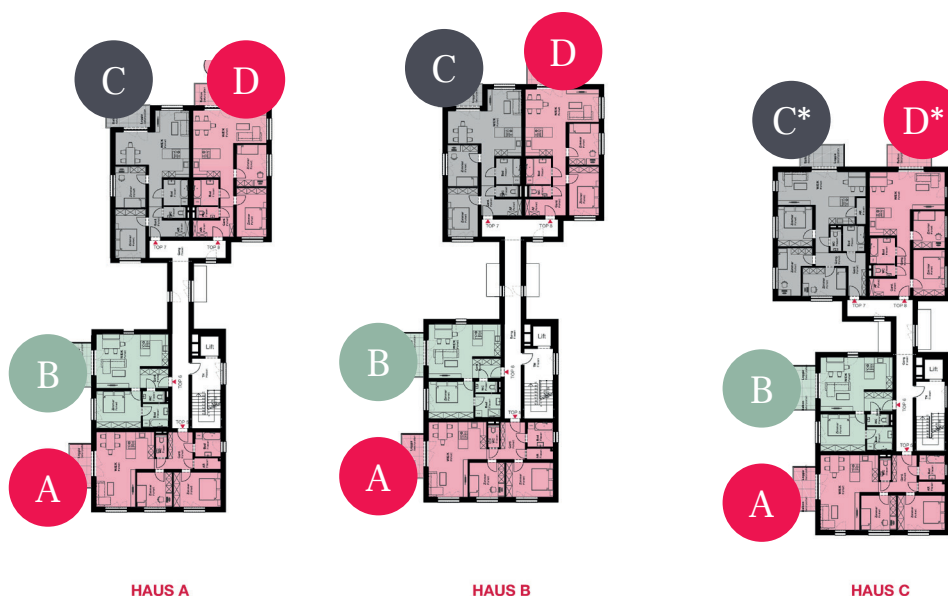
Stockwerke

36 Wohnungen – 2 bis 4 Zimmer

Erdgeschoß

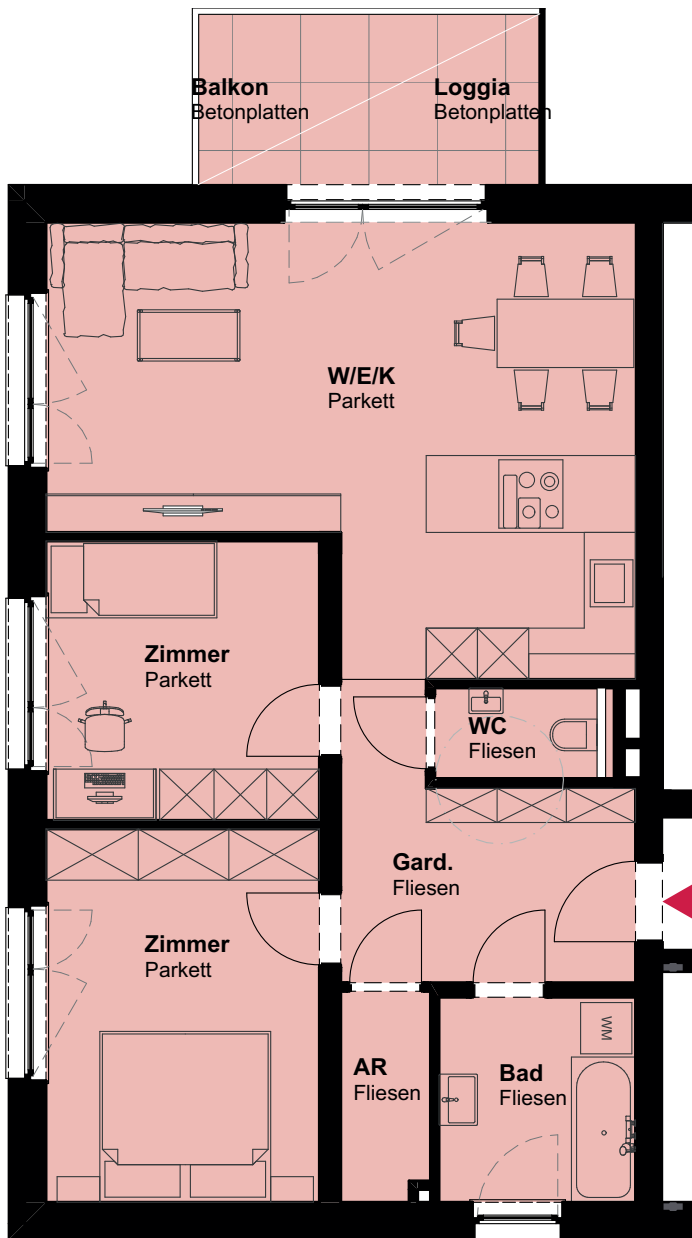


1. & 2. Obergeschoß



Typ A

3 Zimmer



9x in „Wohnglück Traun“

Haus A	Haus B	Haus C
Top 1: EG	Top 1: EG	Top 1: EG
Top 5: 1.OG	Top 5: 1.OG	Top 5: 1.OG
Top 9: 2.OG	Top 9: 2.OG	Top 9: 2.OG

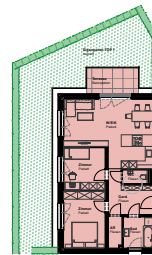
ca. 75 m² Wohnnutzfläche

8 m² Terrasse/Balkon/Loggia

ca. 88 m² Eigengarten (Haus A – Top 1)

ca. 50 m² Eigengarten (Haus B – Top 1)

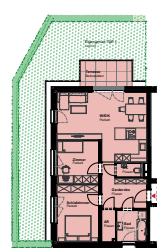
ca. 79 m² Eigengarten (Haus C – Top 1)



Haus A
Top 1



Haus B
Top 1



Haus C
Top 1



Typ B

2 Zimmer



9x in „Wohnglück Traun“

Haus A	Haus B	Haus C
*Top 2: EG	Top 2: EG	Top 2: EG
Top 6: 1.OG	*Top 6: 1.OG	Top 6: 1.OG
Top 10: 2.OG	Top 10: 2.OG	*Top 10: 2.OG

* Folgende Wohnungen sind mit Dusche ausgestattet:

Haus A – Top 2
Haus B – Top 6
Haus C – Top 10

ca. 54m² Wohnnutzfläche

8m² Terrasse/Balkon/Loggia

ca. 24m² Eigengarten (Haus A – Top 2)

ca. 62m² Eigengarten (Haus B – Top 2)

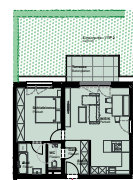
ca. 48m² Eigengarten (Haus C – Top 2)



Haus A
Top 2



Haus B
Top 2



Haus C
Top 2



Typ C

3 Zimmer



6x in „Wohnglück Traun“

Haus A	Haus B
Top 3: EG	Top 3: EG
Top 7: 1.OG	Top 7: 1.OG
Top 11: 2.OG	Top 11: 2.OG

ca. 73 m² Wohnnutzfläche

8 m² Terrasse/Balkon/Loggia

ca. 136 m² Eigengarten (Haus A - Top 3)

ca. 90 m² Eigengarten (Haus B - Top 3)



Haus A
Top 3

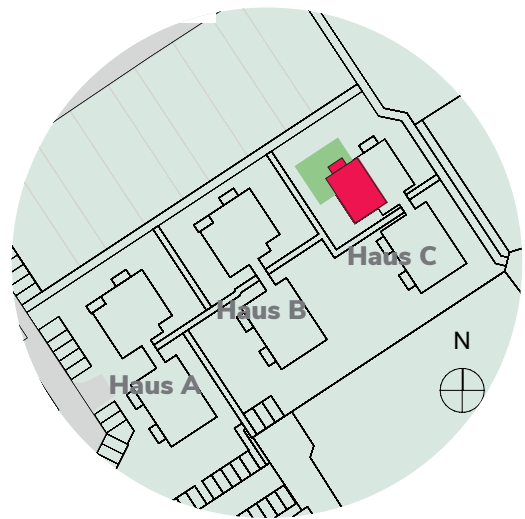


Haus B
Top 3



Typ C*

4 Zimmer



3x in „Wohnglück Traun“

Haus C

Top 3: EG

Top 7: 1.OG

Top 11: 2.OG

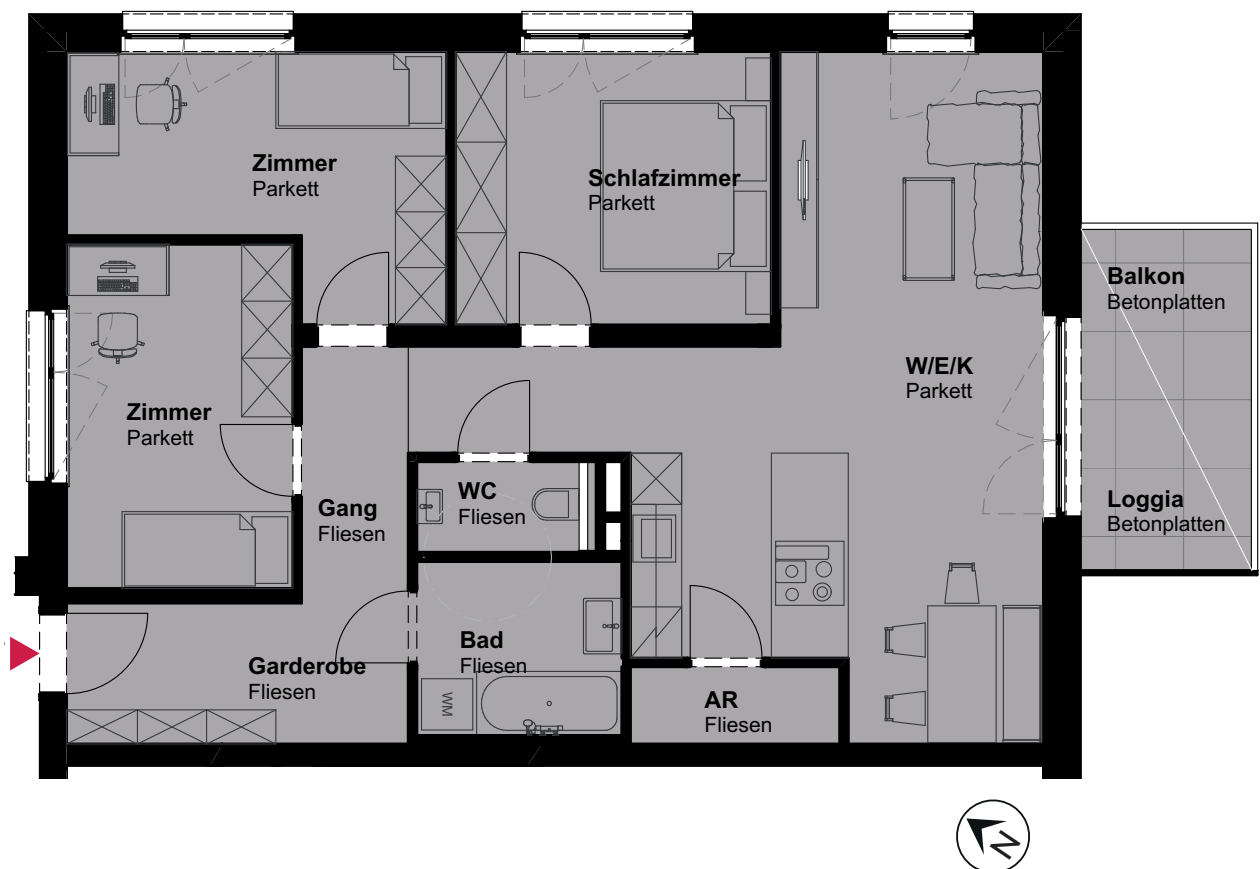
ca. 87 m² Wohnnutzfläche

8 m² Terrasse/Balkon/Loggia

ca. 88 m² Eigengarten (Haus C - Top 3)



Haus C
Top 3



Typ D

3 Zimmer



6x in „Wohnglück Traun“

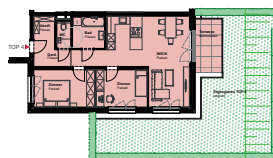
Haus A	Haus B
Top 4: EG	Top 4: EG
Top 8: 1.OG	Top 8: 1.OG
Top 12: 2.OG	Top 12: 2.OG

ca. 74 m² Wohnnutzfläche

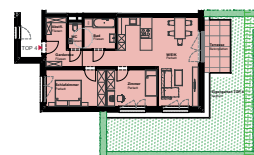
8 m² Terrasse/Balkon/Loggia

ca. 90 m² Eigengarten (Haus A - Top 4)

ca. 68 m² Eigengarten (Haus B - Top 4)



Haus A
Top 4



Haus B
Top 4



Typ D*

3 Zimmer



3x in „Wohnglück Traun“

Haus C

Top 4: EG

Top 8: 1.OG

Top 12: 2.OG

ca. 75 m² Wohnnutzfläche

8 m² Terrasse/Balkon/Loggia

ca. 42 m² Eigengarten (Haus C - Top 4)



Haus C
Top 4



„WOHNGLÜCK TRAUN“

Mühlenstraße 22 A-C

36 Mietwohnungen von ca. 54 – 87 m²

Lebensräume 

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT SEIT 1909

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



Version August 2025