



Visualisierung © Janusch

Zur Miete:
bezugsfertig
4. Quartal
2025

**NH NEUE
HEIMAT**

Neue Heimat: Urban wohnen und leben

Negrelliweg 18, 4030 Linz

wohnen & wohlfühlen



Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnelllebigen Welt ist ein stabiler Lebensmittelpunkt von unschätzbarem Wert. Die NEUE HEIMAT Oberösterreich schafft Ihr Zuhause – Rückzugsorte, die Geborgenheit bieten und gesunde Lebens- und Wohnräume, die auch leistbar sind.

Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein, um für heute und auch für die kommenden Generationen ein lebenswertes Umfeld zu schaffen. Durchdachte Energieeffizienz und der Einsatz von zeitgemäßen Baustoffen bei unseren Wohnprojekten machen das möglich.

In diesen Informationsunterlagen finden Sie die Pläne, die Kosten und alles, was Sie über und rund um Ihr neues Zuhause wissen müssen. Unser Team ist selbstverständlich gerne für Sie da und beantwortet Ihre Fragen.

Ich freue mich, wenn Sie mit der NEUE HEIMAT Oberösterreich Ihr neues Zuhause finden.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich



Ihre Neue Heimat

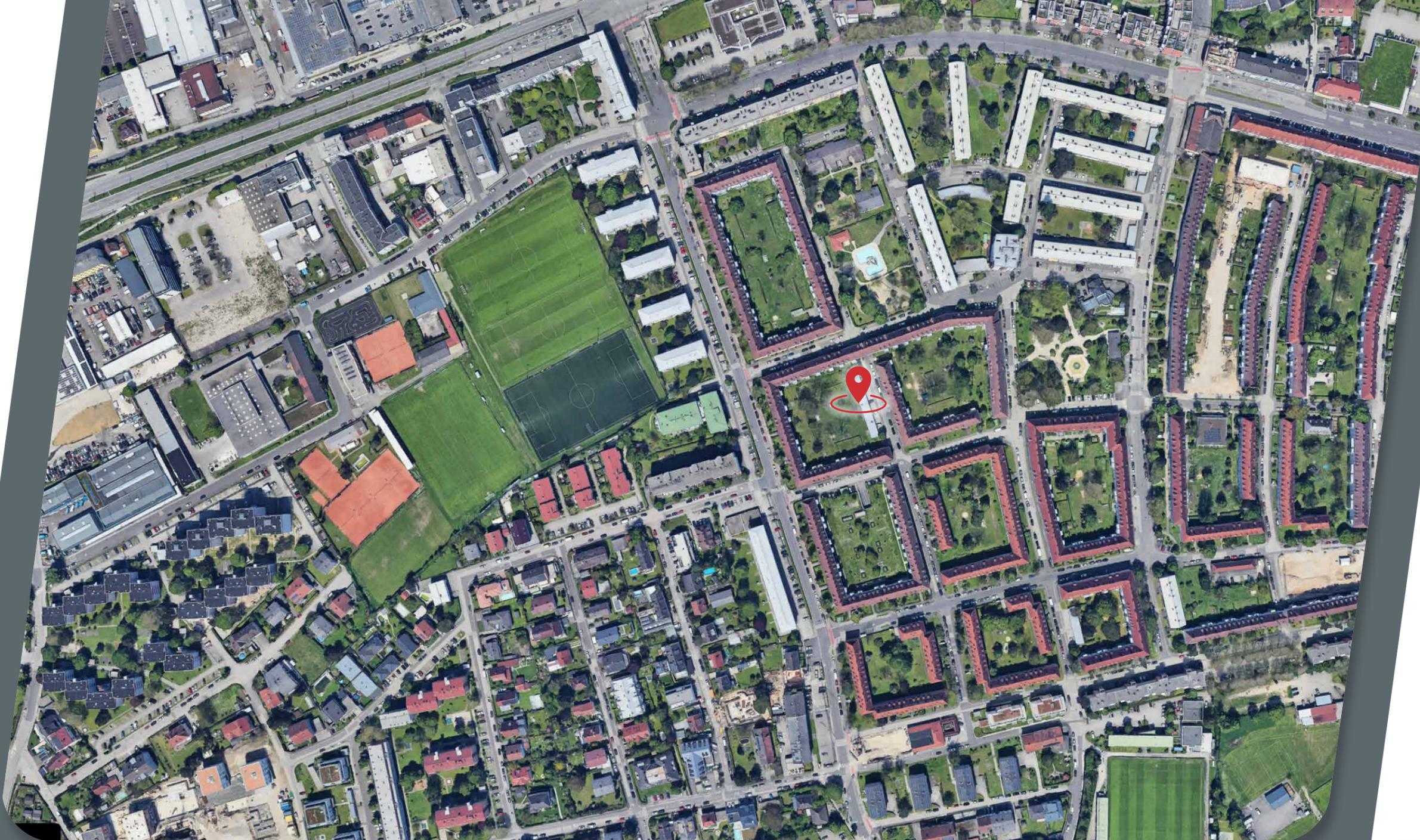
In Ihrer neuen Heimat trifft modernes und städtisches Wohnen auf Naturnähe. Der Linzer Stadtteil Neue Heimat beheimatet vor allem die Bevölkerungsgruppe der 20- bis 29-jährigen und auch die 30- bis 39-jährigen sind zahlreich vertreten. Die gute Anbindung per Bus oder Auto ans Stadtzentrum, an alle spannenden Locations der City wie auch jener der Nachbargemeinden Ansfelden und Traun machen die Neue Heimat zum perfekten Lebensmittelpunkt.

Zusätzlich entstehen im Stadtgebiet zahlreiche Radwege, um flexible Mobilität komfortabel und umweltbewusst zu fördern. So gelangen Sie in etwa 10 Minuten per Rad in die erholenden Traunauen.

Zum Leben

Die Adresse ist perfekt für einen urbanen Lebensmittelpunkt: Über die Salzburger Straße und den Franzosenhausweg sind Sie rasch auf der Autobahn. Die Bushaltestellen „Seidelbastweg“, „Neue Heimat“ oder „Laskahofstraße“ erreichen Sie in 5 Minuten, Kindergärten und Schulen, der Laskahofpark, Freizeitangebote sowie Cafés, Restaurants oder Sportstätten liegen in Fußnähe. Und Shopping im infraCenter erledigen Sie ebenfalls bequem zu Fuß.

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat.



Auf einen Blick

in der Nähe

Öffis

Bus-Stop Neupeint	160 m
Straßenbahn-Stop Auwiesen	1,73 km
Bahnhof Linz Wegscheid	730 m

Alltägliches

Drogerie	510 m
Supermarkt	290 m
Bäckerei	890 m
Trafik	180 m
Bank	110 m
Postpartner	130 m
Apotheke	340 m
Arzt für Allgemeinmedizin	240 m

Sport & Freizeit

Schörghenhubbad	1,15 km
Sportpark Auwiesen	1,40 km
Fitnessstudio	490 m
Restaurant	170 m
Café	140 m
Pizza/Snack	340 m
Bar/Lokal	260 m

Kinder & Jugend

Krabbelstube	350 m
Kindergarten	190 m
Volksschule	380 m
Mittelschule	750 m

**IHRE
NEUE HEIMAT
ab Winter
2025**

Ihr eigenes Reich

Ihr Zuhause am Negrelliweg ist Teil des dreigeschossigen Wohnhauses mit insgesamt 17 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 54 Stellplätzen sowie einer E-Ladestation. Fünf Wohnungen liegen im Erdgeschoss und je sechs im Ober- und Dachgeschoss. Luft und Sonne tanken Sie in Ihrer Loggia. Und das Beste: Gönnen Sie sich leistbares und schönes Wohnen.

Heimkommen und wohlfühlen

Einfach heimkommen und auftanken für das nächste Alltagsabenteuer! Genießen Sie die gemütliche und einladende Behaglichkeit Ihres Reiches, die funktionelle Ausstattung, das sinnvolle Rundherum inklusive der Kinderspielplätze und Ihren Platz an der Sonne.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/linz-44899>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ dreigeschoßiges Mietwohnhaus mit 15 Zweiraumwohnungen mit zirka 50 m² und 2 Dreiraumwohnungen mit etwa 75 m²
- ✓ Loggia, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz
- ✓ Wäsche/Trockenraum, Müllräume, Kinderwagen/Fahrradraum, Kinderspielplatz, Aufzug
- ✓ wohnlicher Parkettboden mit Fußbodenheizung (Fernwärme)
- ✓ energiebewusste Wärmedämmung und gesunde Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Wohnbauförderung

Miete

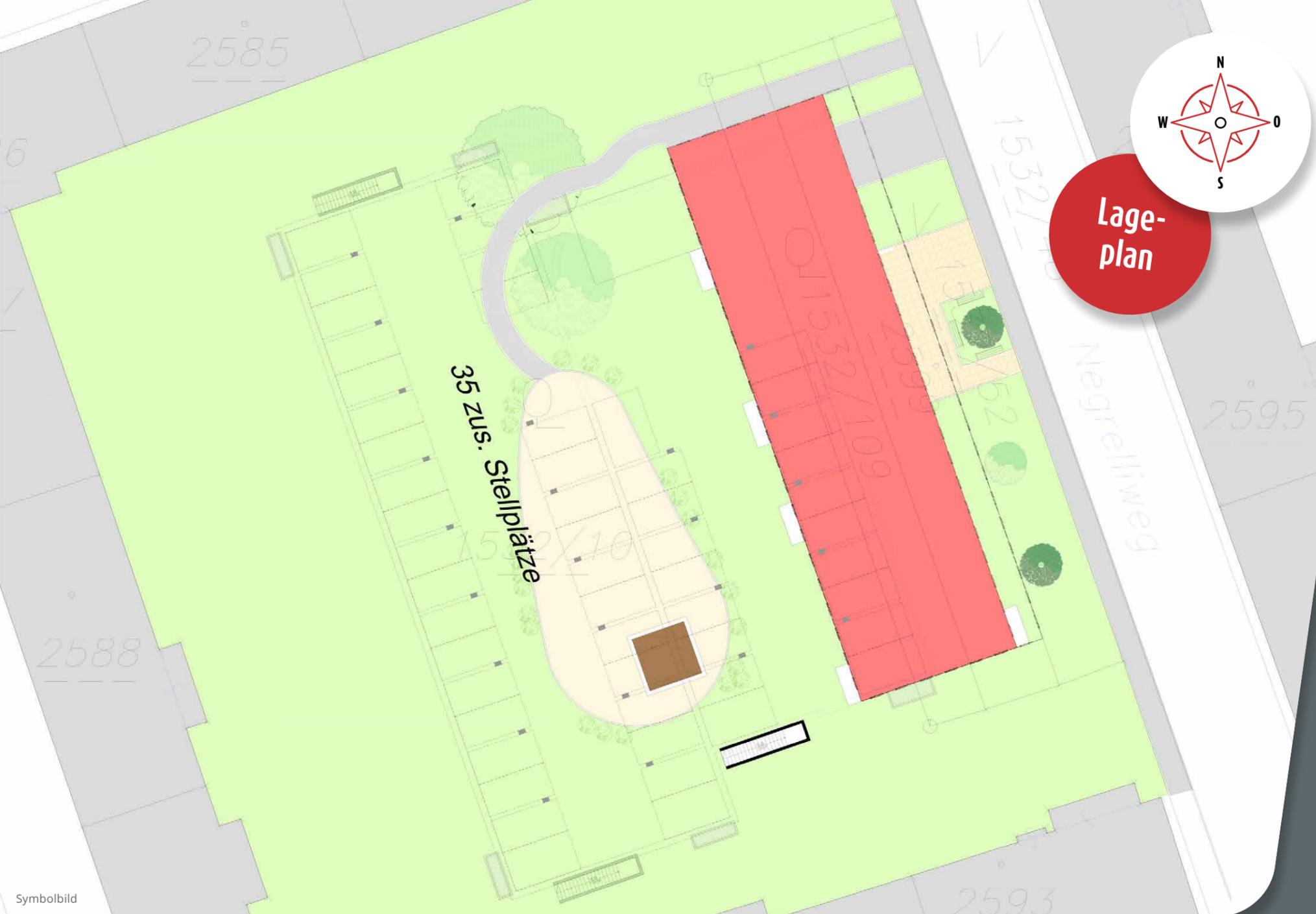
Negrelliweg 18, 4030 Linz

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	50,76	2	5,57	542,56	3.484,00
02	EG	53,37	2	6,24	570,45	3.603,00
03	EG	56,50	2	5,44	603,90	3.747,00
04	EG	53,47	2	5,34	571,52	3.607,00
05	EG	53,78	2	5,34	574,83	3.621,00
06	1. OG	76,39	3	6,20	816,46	4.660,00
07	1. OG	50,76	2	5,57	542,56	3.483,00
08	1. OG	53,37	2	6,24	570,45	3.602,00
09	1. OG	56,50	2	5,44	603,90	3.746,00
10	1. OG	53,47	2	5,34	571,52	3.607,00
11	1. OG	53,78	2	5,34	574,83	3.621,00
12	DG	76,39	3	6,20	816,46	4.660,00
13	DG	50,76	2	5,57	542,56	3.483,00
14	DG	53,37	2	6,24	570,45	3.602,00
15	DG	56,50	2	5,44	603,90	3.746,00
16	DG	53,47	2	5,34	571,52	3.607,00
17	DG	53,78	2	5,34	574,83	3.621,00

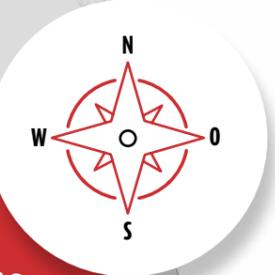
Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohn- und Loggiafläche. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 92,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 2. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,92 %, Stand 2. Quartal 2024.

Heizwärmebedarf: HWB_{Ref,SK} 36, f_{GEE,SK} 0,73





Lageplan



Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung

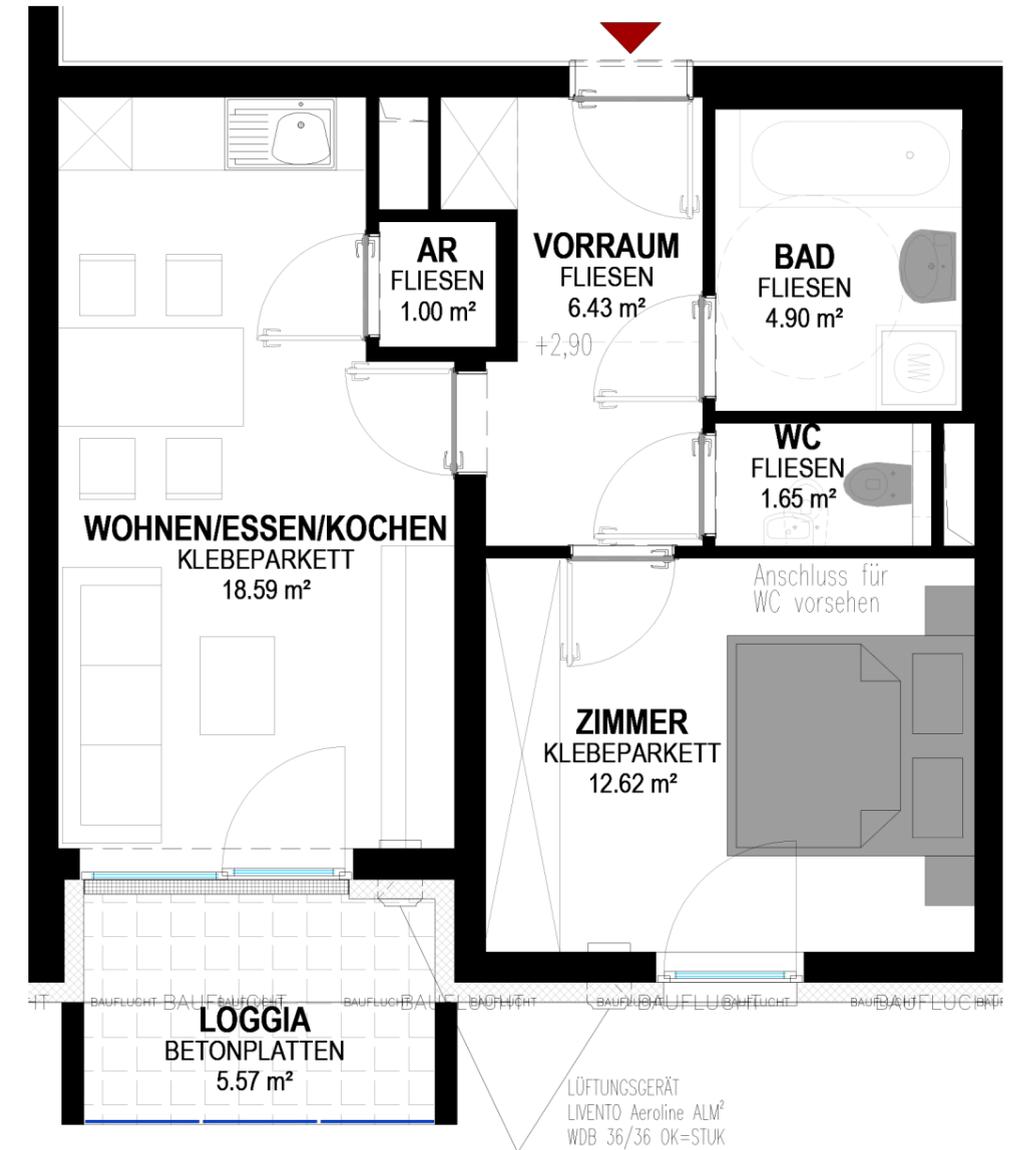
Typ 1

Top 7 im Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	50,76
Loggia in m ²	5,57
Kellerabteil in m ²	2,29



Übersicht



In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!



Massiv gebaut und top ausgestattet



Decken und Wände

Flachdach mit extensiver Begrünung.

Massivdecken aus Stahlbeton.

Außenwände aus ca. 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Hochlochziegel mit zusätzlicher Außendämmung.

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit Vorsatzschale ausgeführt.

Nichttragende Innenwände aus gebranntem Hochlochziegel (10 cm).

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich. Geglätteter Kalkgipsputz an den Wänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

Loggia

Loggiageländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit stabiler, pflegeleichter und langlebiger Verbund-sicherheitsglasscheibe mit mattweißer Folie.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

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

Loggia

Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 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 Wabeneinlage. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

Fenster

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

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

Sonnenschutz

Bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes.

Elektro

Stromversorgung: Linz AG

Gegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel im Hauseingangsbereich für eine sichere Kommunikation. Weitere Klingel vor der Wohnungseingangstür.

Energiesparmaßnahmen: Keller- und Stiegenhausbeleuchtung großteils mit Bewegungsmelder. Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Sicherungsautomat in Subverteiler im Vorraum. Stromzähler in Verteilerschränken im Kellerbereich (E-Technikraum).

Anschlussdose für fünfpoligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer, weiters Leerrohr für TV-Anschluss im Schlaf- und Kinderzimmer. IT-AE-Leerdose im Wohnzimmer.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Versorgung: 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 Einzelraumlüftungsgeräten ausgestattet, die für gute Raumluft sorgen und durch Wärmerückgewinnung Energie sparen.

Sanitär

Wasserversorgung: Linz AG

Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfes 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 Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
- ✓ Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser), wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte Einlochbatterie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Einbaubadewanne (Maße ca. 170 x 75 cm) aus emailliertem Stahlblech, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Einhandwannenbatterie und Handbrausegarnitur
- ✓ 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. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.



Abfallentsorgung

Ein Müllraum befindet sich neben der Tiefgarageneinfahrt.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung. Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation.

Schließanlage

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

Lift

Personenaufzug in jedem Stiegenhaus.



Symbolbild

Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der NEUE HEIMAT OÖ (gem. OÖ Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf geförderte Wohnungen haben förderbare Personen. Ob Sie dazu zählen, erfahren Sie unter: www.land-oberoesterreich.gv.at

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommengrenzen

Jahresbruttoeinkommen abzügl. Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

✓ 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, Tel.: 0732 / 77 20 - 14, E-Mail: post@ooe.gv.at, www.land-oberoesterreich.gv.at

Spezielle Wünsche

1. Richten Sie Wünsche mit einer Beschreibung und Planskizzen an die NEUE HEIMAT OÖ.
2. Bei positiver Beurteilung ist ein Kostenvoranschlag von den Firmen einzuholen, die wir Ihnen bekannt geben.
3. Beauftragung und Verrechnung mit den ausführenden Firmen erfolgen durch Sie (Empfehlung: in schriftlicher Form).

Sonderwünsche fallen nicht in die Instandhaltungspflicht bzw. Haftung der NEUE HEIMAT OÖ. Falls kein Mietvertrag zustande kommt oder die Wohnung später gekündigt wird, sind auf Verlangen der NEUE HEIMAT OÖ 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 in jenem Umfang ersetzt werden können, wie dies in § 20 Abs. 5 WGG festgelegt ist.

Haustiere

Prinzipiell ist eine Tierhaltung 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 Beginn der Tierhaltung bzw. Start des Mietvertrags ist unsere Zustimmung notwendig: neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Hinweise

Miet- und Preisangaben

Angeführte Kosten gelten vorbehaltlich von Zinssatzänderungen und der Endabrechnung mit dem Amt der Oö Landesregierung. Alle Angaben und Kosten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

Grundriss

In den Plänen handelt es sich um Rohbaumaße. Es wird empfohlen, Naturmaß zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen.

Ausstattung

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann sich aufgrund von technischen und wirtschaftlichen Faktoren jederzeit ändern. Alle Angaben vorbehaltlich Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer.

Bilder und Fotos

Einrichtungsgegenstände und Möbel sind als symbolische Darstellungen zu verstehen und nicht inbegriffen. Die Fotos zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Renderings sind ebenso reine Symbolbilder.

Impressum

Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnerstraße 9
 Grafik: DESIGN-BURNER e.U., www.design-burner.at
 Text: Wortwerkstatt, www.diewortwerkstatt.at
 Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf
 Bild: Janusch, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Beate Michlbauer

☎ 0732 / 65 33 01 - 702

✉ b.michlbauer@neue-heimat-ooe.at

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs-
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](https://www.facebook.com/Neue.Heimat.Oberoesterreich)

📷 [neueheimat_vermietung_verkauf](https://www.instagram.com/neueheimat_vermietung_verkauf)

www.neue-heimat-ooe.at

