



Zur Miete:
bezugsfertig
4. Quartal
2025

NH NEUE
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen

Urban und nachhaltig: Leben im Zentrum

Kalvarienbergstraße 1, 4311 Schwertberg



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

Herzlich willkommen in Schwertberg! Die charmante Marktgemeinde liegt im Bezirk Perg im unteren Mühlviertel, etwa 20 km östlich von Linz. Die malerische Lage, wo sich Hügelland und Donauebene treffen, verleiht Schwertberg eine einzigartige Atmosphäre.

Reichhaltig und vielseitig

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten treffen in Schwertberg auf ein reiches Kulturangebot. Als Teil der Klima- und Energiemodellregion im Bezirk setzt sich Schwertberg aktiv für erneuerbare Energien ein und fördert nachhaltige Projekte. Hier ist Tradition gekonnt mit modernem Lebensstil verbunden. Historische Gebäude, wie das Schloss Schwertberg oder die Burgruine Windegg, und eine bewegte Geschichte vereinen sich in Schwertberg mit zeitgemäßer Infrastruktur und lebendigem Gemeinschaftsleben.

Alles für alle

Als Lebensmittelpunkt punktet Schwertberg sowohl mit Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche, wie auch für Golden Agers und darüber hinaus mit erfolgreichen Arbeitgebern. Informieren Sie sich am besten gleich unter www.schwertberg.at.

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat.



in der Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	260 m
Bahnhof Schwertberg	620 m

Alltägliches

Drogerie	650 m
Supermarkt	570 m
Bäckerei	320 m
Trafik	300 m
Bank	240 m
Post	590 m
Apotheke	280 m
Arzt für Allgemeinmedizin	40 m

Sport & Freizeit

Vitalwelt Perg	5,58 km
Freibad Mauthausen	6,59 km
Erholungsraum Feldaist Hohensteg	5,85 km
Golfplatz	4,74 km
Fitnessstudio	250 m
Restaurant	280 m
Café	320 m
Bar/Lokal	380 m
Kino	9,84 km

Kinder & Jugend

Krabbelstube/Kindergarten	300 m
Volksschule	710 m
Mittelschule	690 m

Gut gemacht

Eingebettet ins Ortsgebiet und zu Fuß nur etwa 10 Minuten vom historischen Marktplatz entfernt, entstehen zwei drei- und vierstöckige Häuser in dorfähnlichem Aufbau. Einerseits finden hier 26 Wohnungen mit zwei, drei oder auch vier Zimmern Platz. Andererseits sind im Erdgeschoß ein Gesundheitszentrum sowie Geschäftsflächen vorgesehen. Alle Wohnungen wurden altersgerecht geplant und sind über eine Stiege oder bequem per Aufzug barrierefrei erreichbar.

Heimkommen und wohlfühlen

Ihre Wohnung bietet Ihnen als Sicherheitsliebhaber, Ruhegenießer und Aktive gleichermaßen stilvollen Raum. Günstige Raumanordnungen, großzügige Flächen und breite Durchlässe schaffen Komfort und sichere Mobilität. Mit sinnvoller Technik und gemütlicher Innenarchitektur genießen Sie Ihr Wohlfühlreich.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/schwertberg-45610>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Zwei Häuser mit 26 Mietwohnungen für altersgerechtes Wohnen
- ✓ energiebewusste Wärmedämmung
- ✓ Wohnungstrennwände mit Schalldämmung
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Warmwasser und Heizung mittels Pelletsheizung, Wärme durch Fußbodenheizung
- ✓ gesunde Wohnraumlüftung
- ✓ barrierefrei erreichbares Kellerabteil und Garage im Untergeschoß
- ✓ Wohnbauförderung möglich
- ✓ Ärztezentrum im Erdgeschoß



Miete: Haus A - Top 1 bis 10

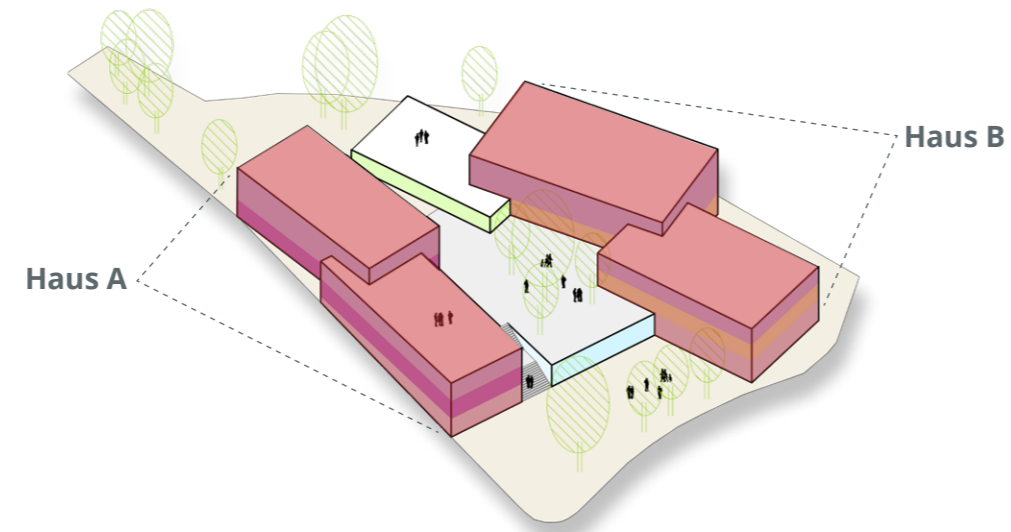
Kalvarienbergstraße 1, 4311 Schwertberg

1. und 2. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	1. OG	82,47	3	4,70	811,10	5.280,00
02	1. OG	58,50	2	4,72	575,36	3.745,00
03	1. OG	72,13	3	4,72	709,41	4.618,00
04	1. OG	54,53	2	4,79	536,31	3.491,00
05	1. OG	54,89	2	4,93	539,85	3.514,00
06	1. OG	54,85	2	4,91	539,46	3.511,00
07	1. OG	63,57	2	4,75	625,22	4.070,00
08	2. OG	89,23	4	4,72	877,59	5.712,00
09	2. OG	58,85	2	4,72	578,80	3.768,00
10	2. OG	82,46	3	4,70	811,01	5.279,00

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: 3,91 %, Stand 2. Quartal 2024.

Heizwärmebedarf: HWB_{Ref,SK} 37, f_{GEE,SK} 0,57



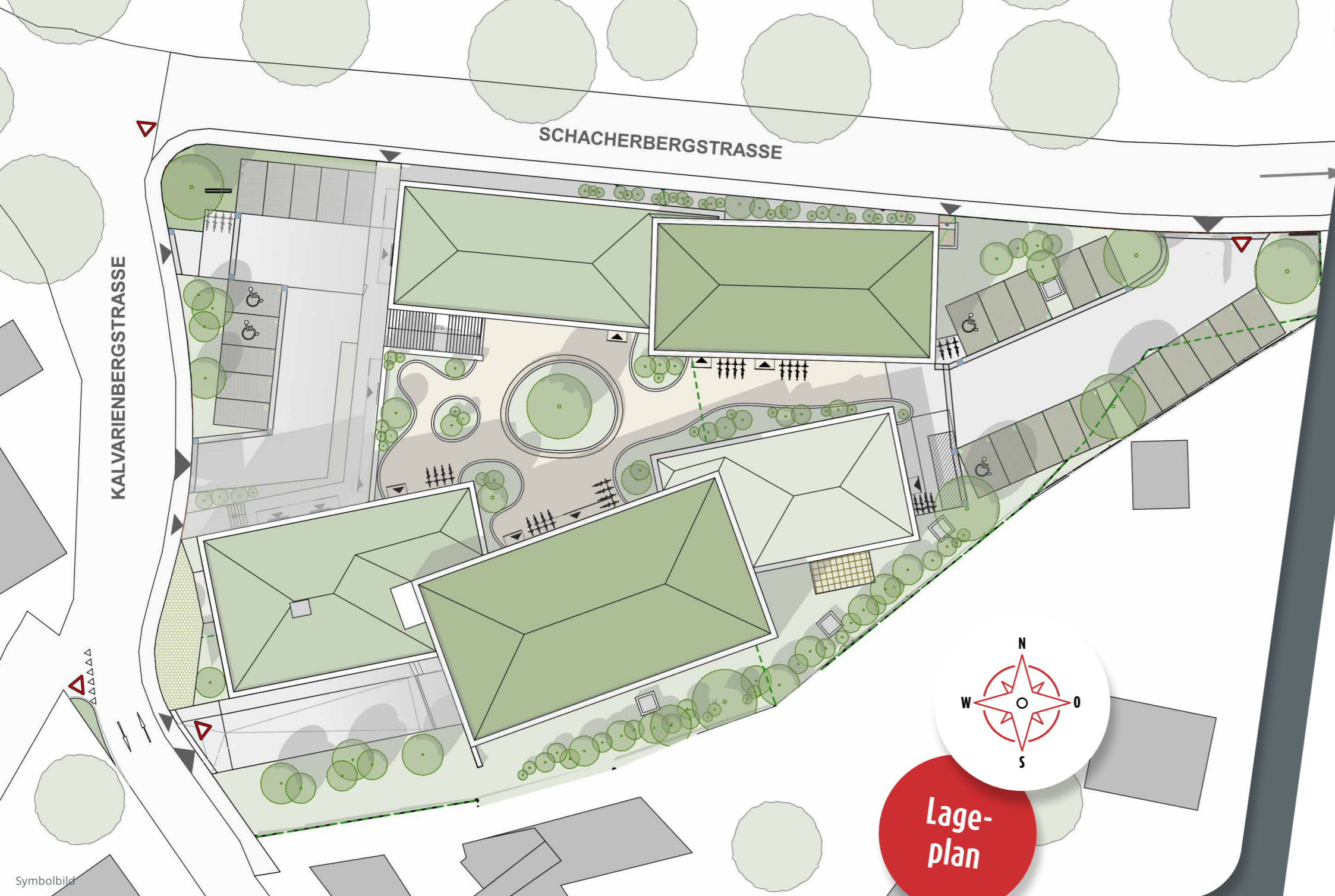
Miete: Haus B - Top 11 bis 26

Kalvarienbergstraße 1a, 4311 Schwertberg

1. und 2. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	Terrasse	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
11	1. OG	54,78	2	4,42	-	538,77	3.507,00
12	1. OG	60,04	2	4,67	-	590,50	3.844,00
13	1. OG	56,48	2	4,69	-	555,49	3.616,00
14	1. OG	56,28	2	4,55	-	553,52	3.603,00
15	1. OG	77,90	3	4,56	-	766,16	4.987,00
16	1. OG	56,25	2	4,55	-	553,23	3.601,00
17	1. OG	57,34	2	4,68	-	563,95	3.671,00
18	1. OG	64,40	2	4,67	-	633,38	4.123,00
19	1. OG	54,39	2	4,55	-	534,93	3.482,00
20	1. OG	52,97	2	4,56	-	520,97	3.391,00
21	2. OG	54,78	2	4,42	-	538,77	3.507,00
22	2. OG	60,25	2	4,67	-	592,57	3.857,00
23	2. OG	56,53	2	4,69	-	555,98	3.619,00
24	2. OG	56,40	2	4,55	-	554,70	3.611,00
25	2. OG	60,24	2	4,56	-	592,47	3.857,00
26	2. OG	55,56	2	-	7,82m ²	548,10	3.556,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohn- und Loggiafläche ohne Terrasse. 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: 3,91 %, Stand 2. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 34, f_{GEE,SK} 0,57



Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung

Typ 1

Top 6 im 1. Obergeschoß

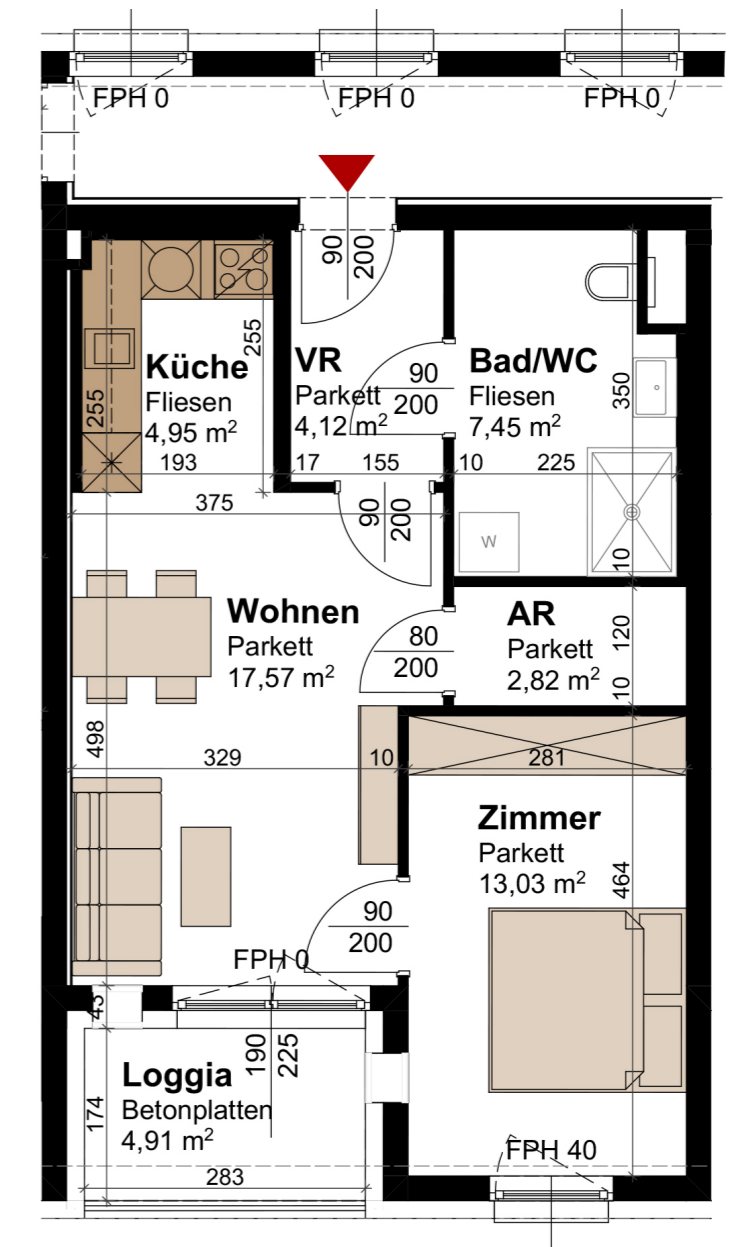
Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	54,85
Loggia in m ²	4,91



Übersicht



Lage



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

Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

Typ 2

Top 15 im 1. Obergeschoß

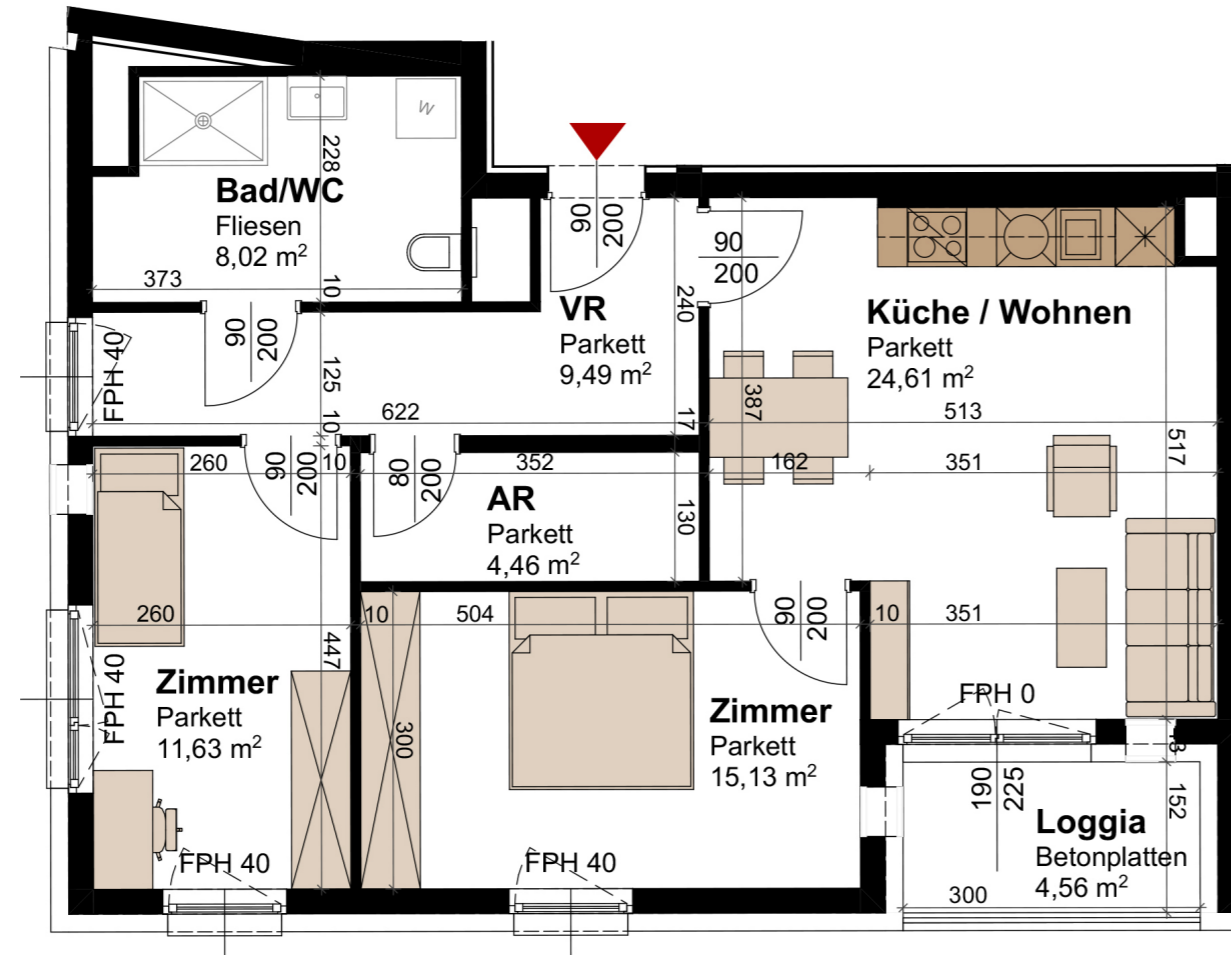
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	77,90
Loggia in m ²	4,56



Übersicht



Lage

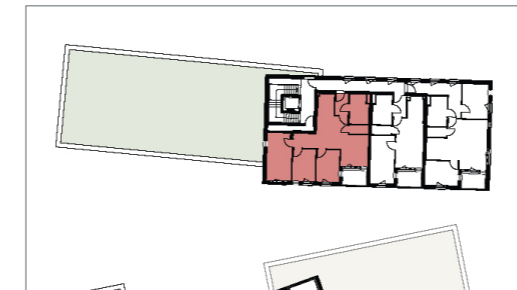


Beispiel-Grundriss:
Vier-Zimmer-Wohnung

Typ 3

Top 8 im 2. Obergeschoß

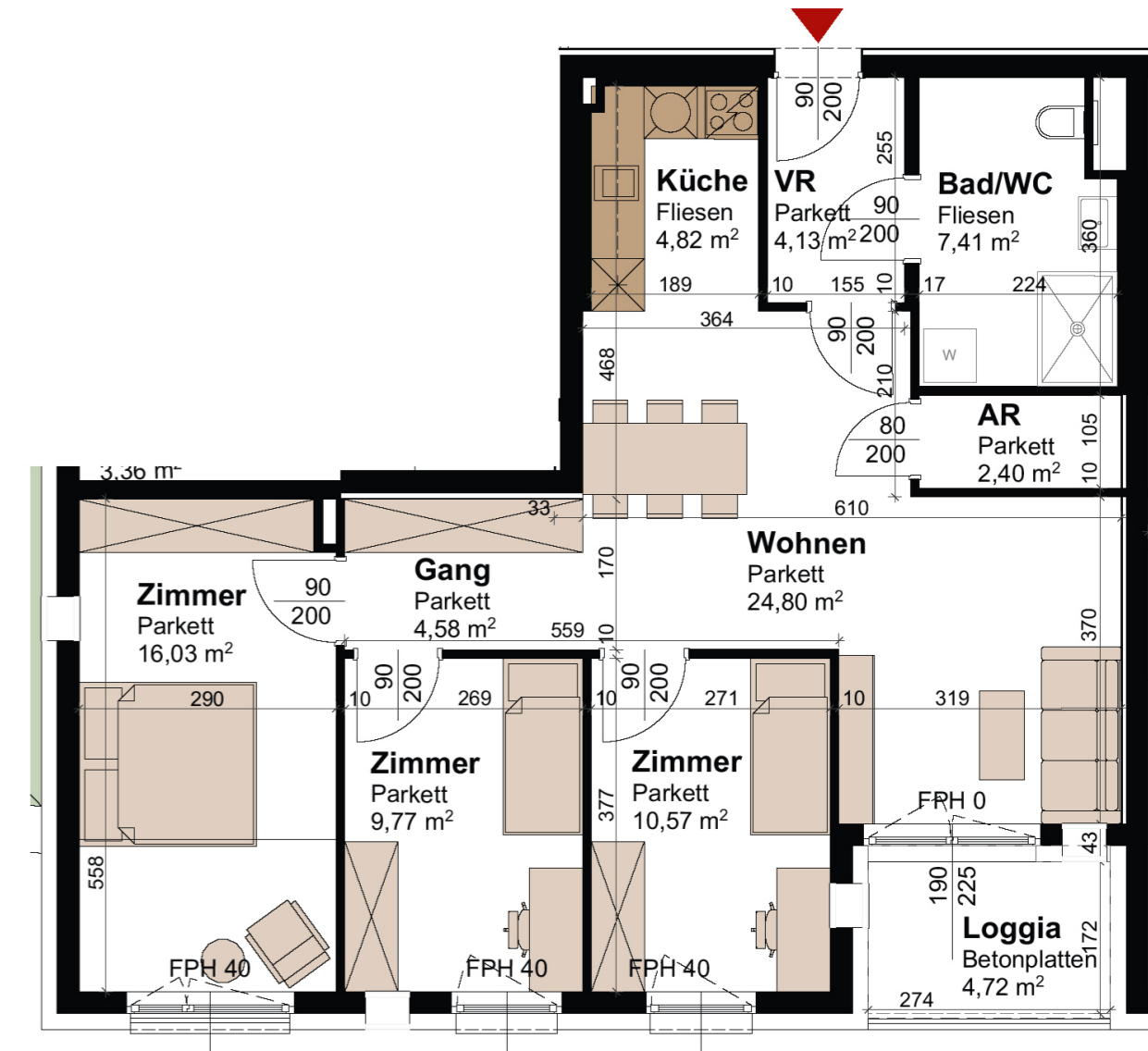
Zimmer	4
Wohnnutzfläche in m ²	89,23
Loggia in m ²	4,72



Übersicht



Lage



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 und Terrasse

Geländer aus verzinkter Stahlkonstruktion.

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. 60 x 30 cm

Loggia und Terrasse
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm

Stiegenhaus und Laubengang
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 60 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 (Raffstore).

Elektro

Stromversorgung: Netz Oberösterreich

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. Telefonleerrohr im Vorraum und Wohnzimmer.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Versorgung: Zentraler Pelletsheizkessel
Abrechnung des Heizwärmebedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

Fußbodenheizung

Das Raumthermostat im Vorraum 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.

Bad und WC werden über Abluftventilatoren entlüftet.

Sanitär

Wasserversorgung: Wasserbauhof Schwertberg
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasserbedarfes 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
- ✓ Abluftabsaugung über WC-Abluftventilator

Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 60 x 48 cm), verchromte Einlochbatterie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Duschwanne (Maße ca. 90 x 90 cm), Brausethermostat und Brausegarnitur.
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Abluftventilatoren

Bad und WC

Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 60 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

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

Müllräume im Keller.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung. Besucherparkplätze stehen im Freien zur Verfügung.

Schließanlage

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

Lift

Personenaufzug in jedem Stiegenhaus.



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: iStock, Adobe Stock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihr Ansprechpartner

Kamil Rendaszka

☎ 0732 / 65 33 01 - 708

✉ k.rendaszka@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

