



Visualisierung © Architekturbüro Klingmüller ZT GmbH

Zur Miete:
bezugsfertig
4. Quartal
2025

**NH NEUE
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

Wohnen zwischen Stadt und Natur

Harrauer Straße 9, 4150 Rohrbach-Berg



Symbolbild



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

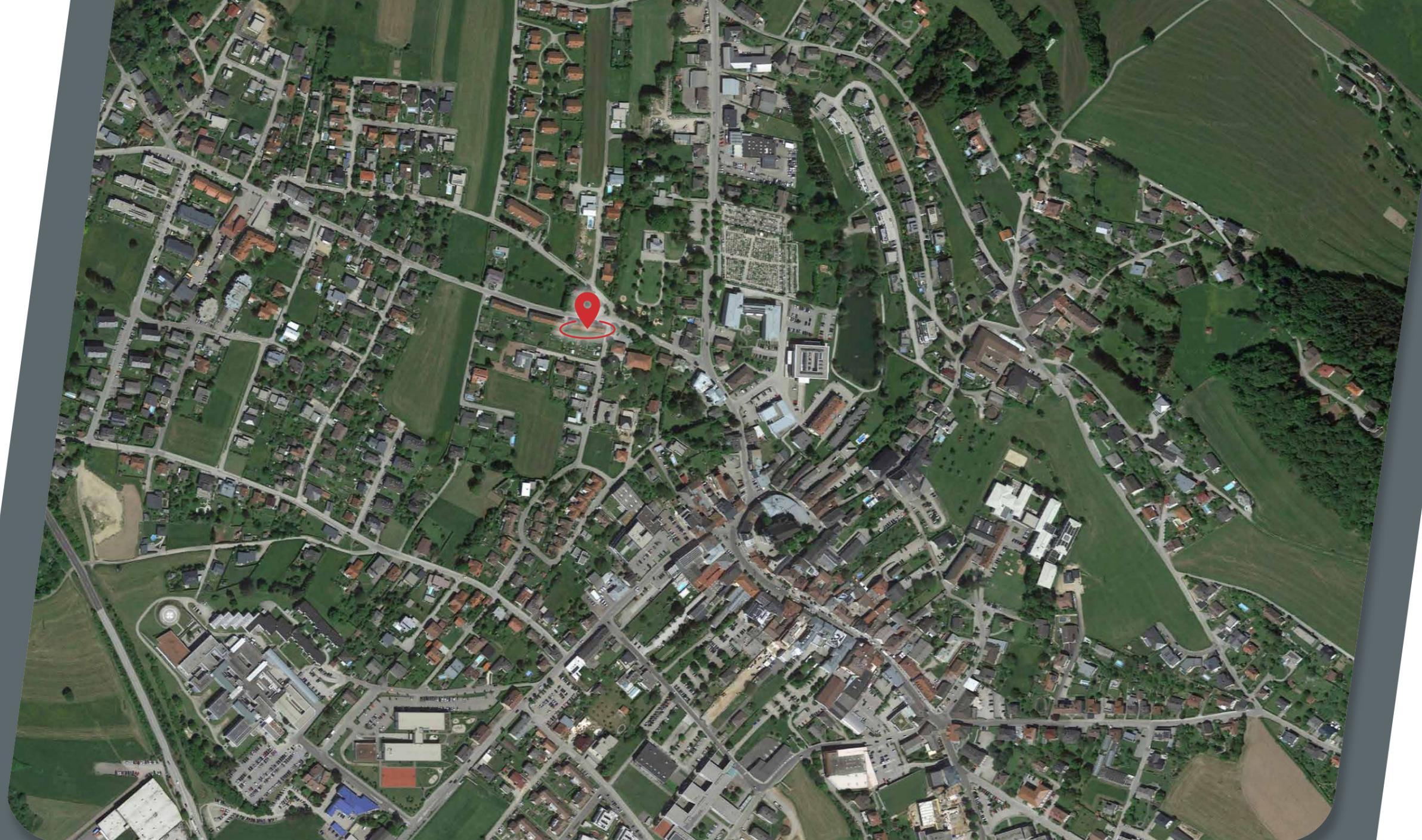
Rohrbach liegt am Pöschlteich und rundherum liegt Österreich. Das alte Sprichwort bringt den Charakter der heutigen Bezirkshauptstadt im nord-westlichen Mühlviertel mit etwa 5.000 Einwohnern bestens zum Ausdruck. Rohrbach bietet alles, was ein schöner Lebensmittelpunkt braucht: Geschäfte, Schulen, Ärzte, Kultur, Gastronomie und zahlreiche Natur- und Sportangebote. In fünf Minuten ist man zu Fuß im Grünen – und natürlich auch am Pöschlteich und im Pöschlpark.

Eine Stadt für alle

Rohrbach entstand am Kreuzungspunkt alter internationaler Verkehrswege, auf denen vor allem Handel mit Vieh und später mit Salz betrieben wurde. Linz liegt nur 45 Autominuten entfernt, Passau und Krumau etwa eine Stunde. Die Villa Sinnenreich, der Böhmerwaldpark, das Schigebiet Hochficht oder auch der Schwarzenbergsche Schwemmkanal laden zu Erlebnissen für die ganze Familie ein. Und das bekannte Rohrbacher Festbier gibt es in gemütlichen wie auch modernen Gaststätten.

Schauen Sie gleich vorbei auf: www.rohrbach-berg.at.

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	340 m
Bahnhof	800 m

Alltägliches

Drogerie	490 m
Supermarkt	610 m
Bäckerei	270 m
Trafik	270 m
Bank	290 m
Post	400 m
Apotheke	470 m
Arzt für Allgemeinmedizin	260 m

Sport & Freizeit

Jugendzentrum Movido	550 m
Freibad AquaRo	730 m
Erholungsraum Große Mühl Gattergaßling ..	3,54 km
Fitnessstudio	450 m
Restaurant	250 m
Café	270 m
Pizza/Snack	380 m
Bar/Lokal	310 m
Kino	3,86 km

Kinder & Jugend

Kindergarten	30 m
Volksschule	520 m
Berufsschule	530 m

Ungefähre Angaben der Distanzen (Luftlinie) in Kilometer bzw. Meter.



**IHRE
NEUE HEIMAT
ab Winter
2025**

Gute Nachbarschaft

Nur zehn Fußminuten vom Hauptplatz entfernt entstehen drei Miethäuser mit insgesamt 56 Wohnungen samt Tiefgarage. Erstklassig: die nahe Infrastruktur der Bezirkshauptstadt und das unmittelbare Grün vor der Haustür. Ihr neues Zuhause im viergeschoßigen Haus A bietet Platz für 17 Mietwohnungen. Erleben Sie ein helles, offenes Raumerlebnis und moderne Behaglichkeit. Balkone oder Eigengärten erweitern Ihren Wohnraum ins Freie.

Rasch überall

Ihr Zuhause ist der ideale Auftankplatz für alle schulischen, sportlichen oder kulturellen Aktivitäten in der Stadt. Und per Auto, dem Citytaxi oder auch per Bus erreichen Sie Ausflugsziele, Kulturstätten und Erholungsgebiete kurzerhand.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/rohrbach-berg-49840>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Optimalenergiehaus
- ✓ Kleinkindspielplatz, Besucherparkflächen, Fahrradraum und Müllraum
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz mit Vorkehrung für E-Ladestation (Sonderwunsch) je Wohnung
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ gesunde Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

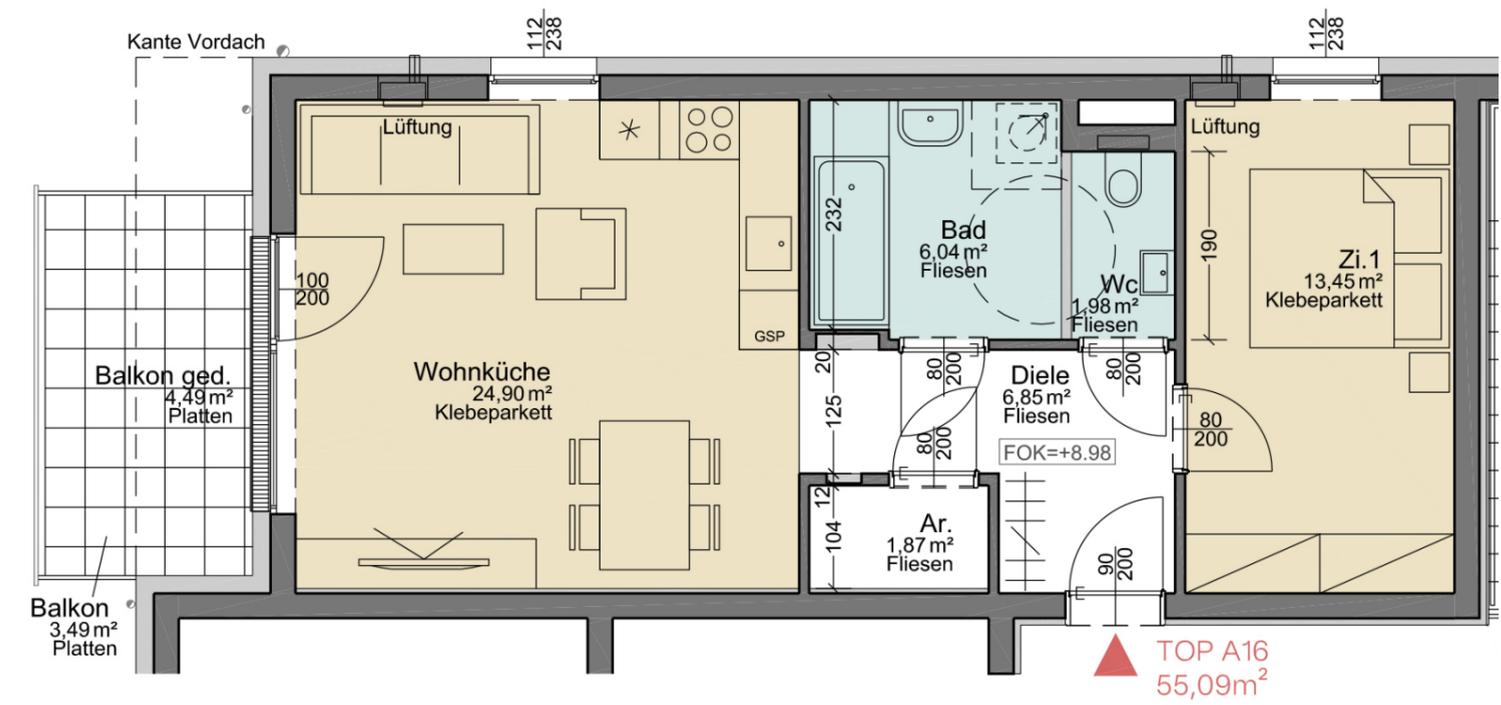
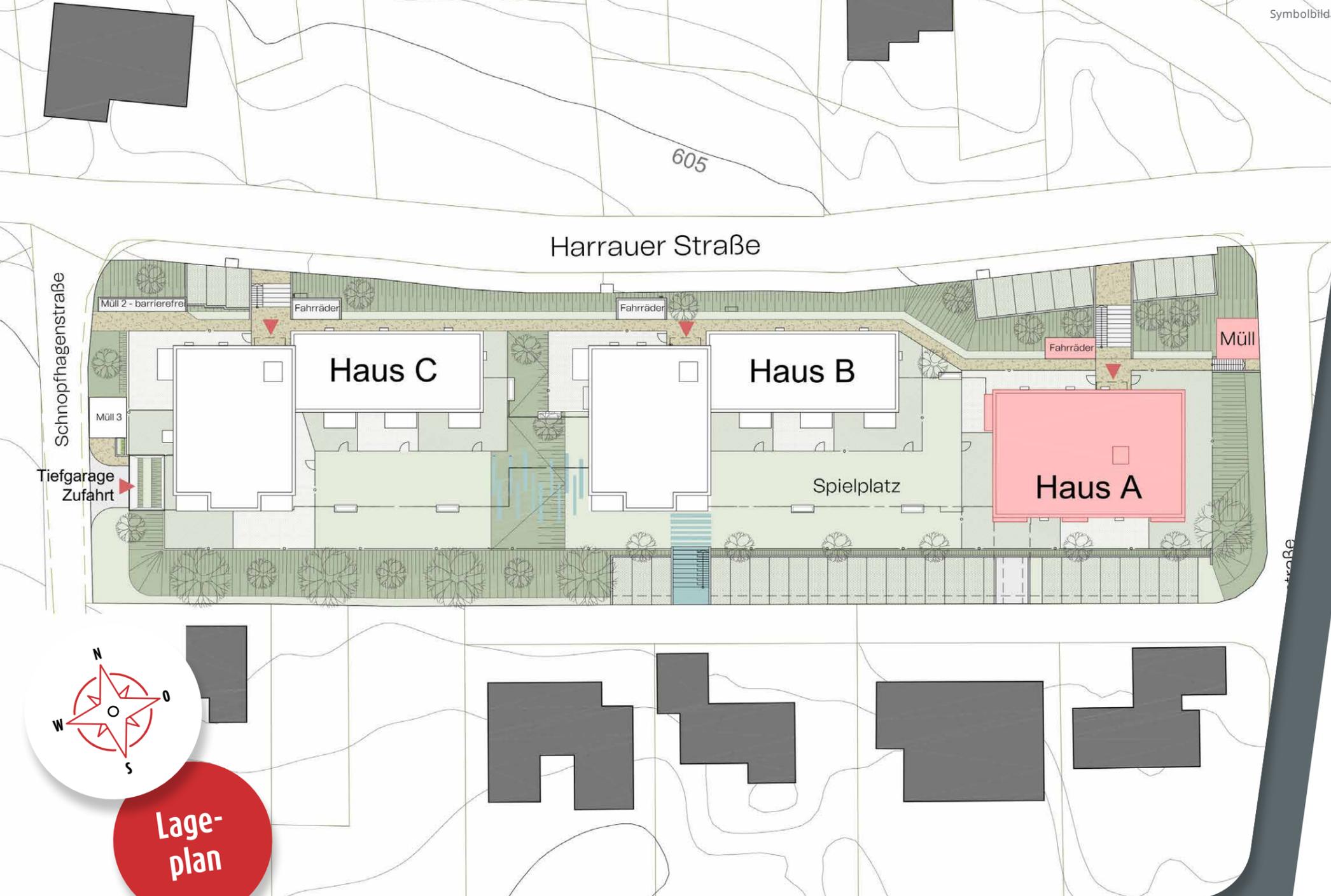
Miete

Harrauer Straße 9, 4150 Rohrbach-Berg

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	73,97	3	116,00	7,87	-	-	838,55	4.778,00
02	EG	76,67	3	44,00	1,36	5,69	-	822,84	4.952,00
03	EG	72,10	3	94,00	7,87	-	-	806,83	4.657,00
04	EG	55,09	2	63,00	7,99	-	-	612,66	3.558,00
05	1. OG	73,97	3	-	-	-	7,87	773,85	4.778,00
06	1. OG	76,67	3	-	-	5,69	1,36	798,30	4.952,00
07	1. OG	72,10	3	-	-	-	7,87	754,40	4.657,00
08	1. OG	55,09	2	-	-	-	7,99	577,52	3.558,00
09	2. OG	73,97	3	-	-	-	7,87	773,85	4.778,00
10	2. OG	76,67	3	-	-	5,69	1,36	798,30	4.952,00
11	2. OG	72,10	3	-	-	-	7,87	754,40	4.657,00
12	2. OG	55,09	2	-	-	-	7,99	577,52	3.558,00
13	3. OG	73,97	3	-	-	-	7,87	773,85	4.778,00
14	3. OG	76,67	3	-	-	5,69	1,36	798,30	4.952,00
15	3. OG	72,10	3	-	-	-	7,87	754,40	4.657,00
16	3. OG	55,09	2	-	-	7,98	7,99	577,51	3.558,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die **Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 4. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,52 %, Stand 4. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 37, f_{GEE,SK} 0,67





Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung

Typ 1

Top 16 im 3. Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	55,09
Loggia in m ²	4,49
Balkon in m ²	3,49
Kellerabteil in m ²	4,35



Übersicht

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

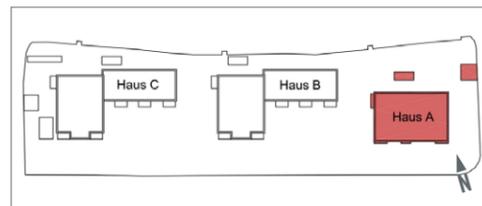
Typ 2

Top 3 im Erdgeschoß

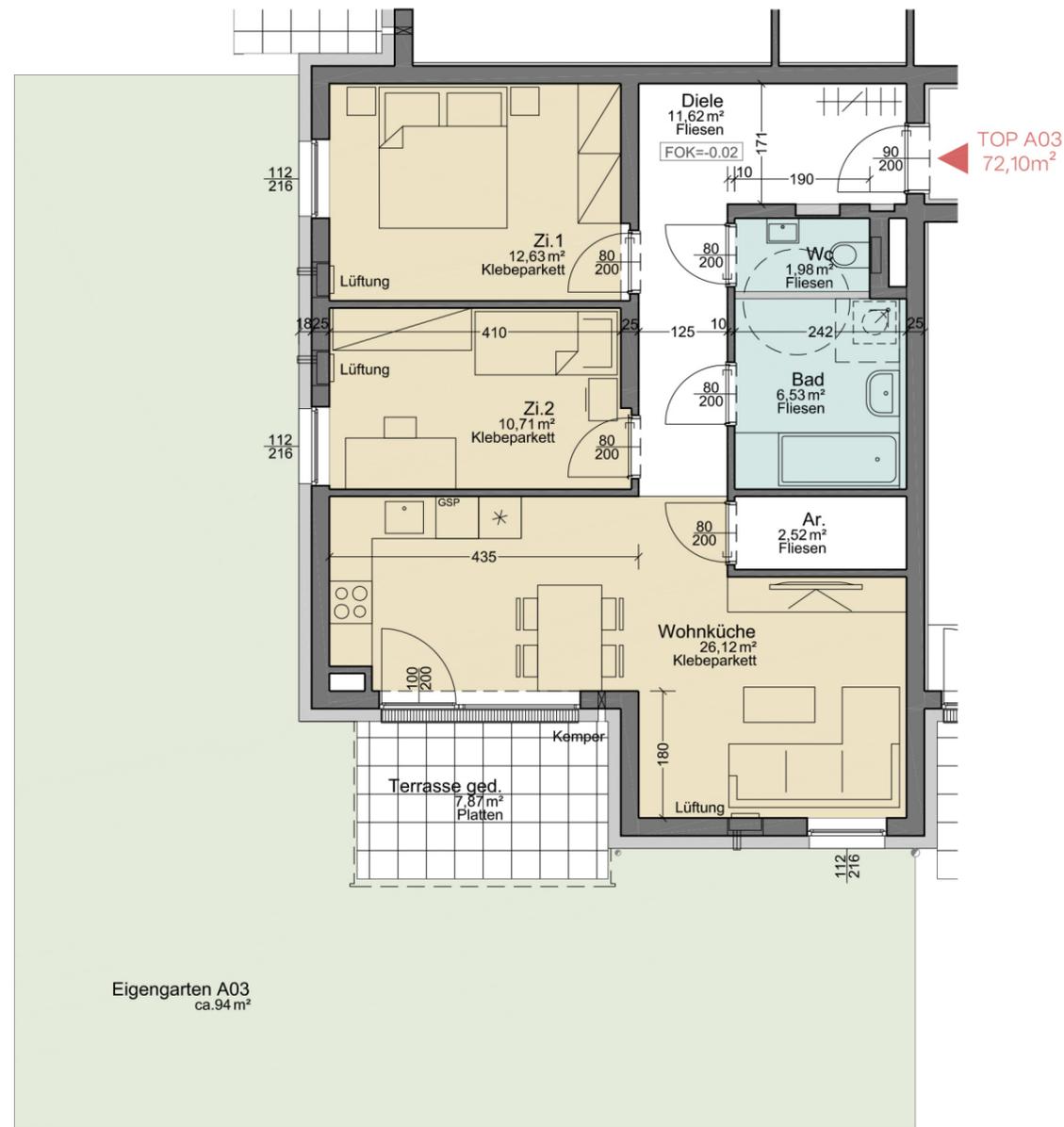
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	72,10
Terrasse in m ²	7,87
Garten in m ²	ca. 94,00
Kellerabteil in m ²	4,03



Übersicht



Lage



TOP A03
72,10m²

Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

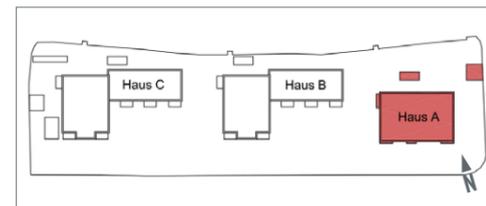
Typ 3

Top 5 im 2. Obergeschoß

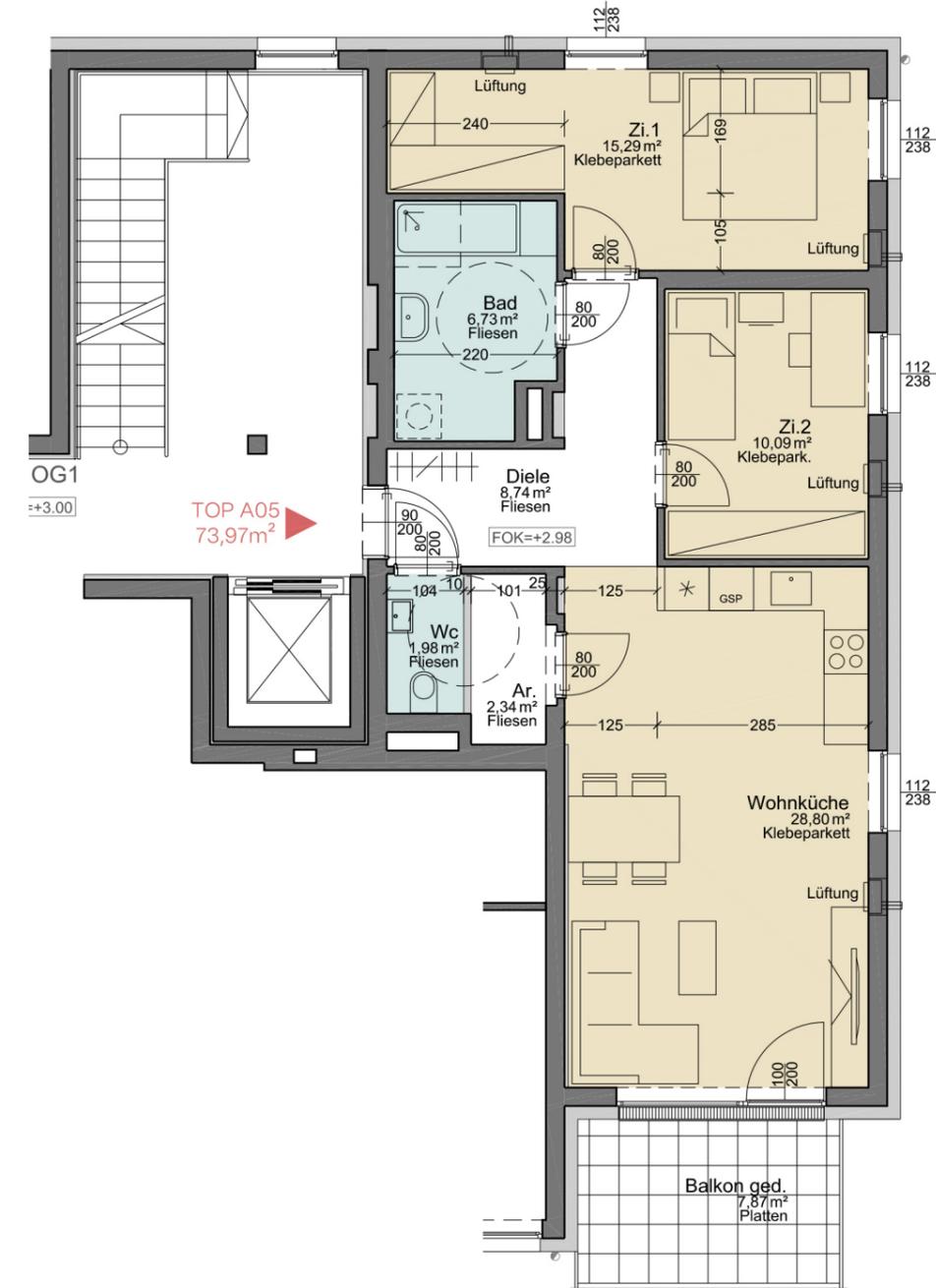
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	73,97
Balkon in m ²	7,87
Kellerabteil in m ²	3,99



Übersicht



Lage



TOP A05
73,97m²

Massiv gebaut und top ausgestattet



Decken und Wände

Flachdach.

Massivdecken aus Stahlbeton.

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

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

Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel (10 cm).

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

Garten und Balkon

Loggiengeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Overtecplatte oder Stabgeländer.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Frisch gepflanzter Liguster dient als Sichtschutz. Ein Teil des Eigengartens ist bei Einzug noch nicht benutzbar.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose. Frostsicherer Kaltwasseranschluss bei den Wohnungen mit Garten.

Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

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

Terrasse, Balkon und 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 Kunststoff-Konstruktion 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 OÖ GmbH

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

Energiesparmaßnahmen: Keller-, Tiefgaragen- und Stiegenhausbeleuchtung 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. Telefon-Leerrohr und Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Versorgung: örtliches Fernwärmenetz
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: Freistadt Rohrbach
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
- ✓ Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser), wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über WC-Abluftventilator

Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch (Maße ca. 60 x 48 cm), verchromte Einhand-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

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

Überdachter Müllraum im Bereich der Tiefgaragenabfahrt.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch). Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts kann die Tiefgarage benutzt werden. Besucherparkplätze im Freien.

Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, 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: Architekturbüro Klinglmüller ZT GmbH, Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Celina Hattenberger

☎ 0732 / 65 33 01 - 56

✉ c.hattenberger@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

