



Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

Zur Miete:
bezugsfertig
4. Quartal
2026

**NH NEUE
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

Naturnah wohnen im Kleinstadtzentrum

Bahnhofstraße 7, 4230 Pregarten



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

Die Geschichte Pregartens im unteren Mühlviertel steht auf hartem Granit und edler Bronze. Hügelgräber in der Nähe des heutigen Städtchens mit etwa 5.500 Einwohnern weisen auf frühen Wohlstand hin. Die Bodenschätze der Region, darunter Kupfer und Zinn zur Bronzeherstellung, die Lage an bedeut-samen Handelswegen und die landwirtschaftlich fruchtbaren Böden boten dafür beste Grundlagen. Pregarten war zudem Heimat der ersten oberöster-reichischen Steingutfabrik, die heute als Kulturhaus Bruckmühle Gäste mit nationaler und internationaler Kunst und Kultur inspiriert.

Gut zum Leben

Pregarten bietet alle Annehmlichkeiten einer Klein-stadt mittig zwischen Linz, Perg und Freistadt, in gu-ter Nachbarschaft zum Technologiehub Hagenberg, dazu noch wildschöne Naturnähe im Feldaisttal und eine perfekte logistische Anbindung via Schnellstra-ße, S-Bahn und Bus. Spaß und Bewegung für die gan-ze Familie ist mit Möglichkeiten für Minigolf, Schwim-men, Tennis, Beachvolleyball oder Bogensport in Pregarten quasi vorprogrammiert. Besuchen Sie Pre-garten gleich online: www.pregarten.at.

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der
Nähe

Auf einen Blick

Öffis	
Bus-Stop	110 m
Bahnhof	520 m

Alltägliches	
Drogerie	140 m
Supermarkt	190 m
Bäckerei	190 m
Trafik	110 m
Bank	40 m
Post	40 m
Apotheke	110 m
Arzt für Allgemeinmedizin	110 m

Sport & Freizeit	
Lagune Pregarten	570 m
Erholungsraum Feldaist Hohensteg	4,19 km
Fitnessstudio	960 m
Restaurant	90 m
Café	120 m
Pizza/Snack	240 m
Bar/Lokal	170 m

Kinder & Jugend	
Kindergarten	410 m
Volksschule	450 m
Mittelschule	540 m
Fachhochschule Hagenberg	1,90 km

**IHRE
NEUE HEIMAT**
4. Quartal
2026

Gute Nachbarschaft

Mittig im Zentrum und in bester Nähe zu Nahversorgern, Ärzten, zum Kindergarten, den Schulen und den öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht ein gefälliges dreistöckiges Wohnhaus mit 18 Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen für Singles, junge Paare, Familien und die Generation 60+. Durch die L-Form des Gebäudes entsteht eine heimelige Hofatmosphäre mit Spiel- und Begegnungszonen. Zusätzlich steht eine Tiefgarage zur Verfügung.

Für-immer-Zuhause

Ihre Wohnung mit einem Zimmer bis zu vier Räumen bietet ein buntes Miteinander genauso wie einen ruhigen Rückzugsplatz, einen wohligen Sonnenort, modernes offenes Wohnen und gesunde Haustechnik für ein „Für-immer-Zuhausegefühl“.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/pregarten-49928>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ dreistöckiges Mietwohnhaus mit Begegnungshof
- ✓ 18 Wohnungen mit Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach
- ✓ gesunde Einzelwohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ barrierefrei erschlossen
- ✓ Kinderwagen- und Fahrradräume
- ✓ Wohnbauförderung

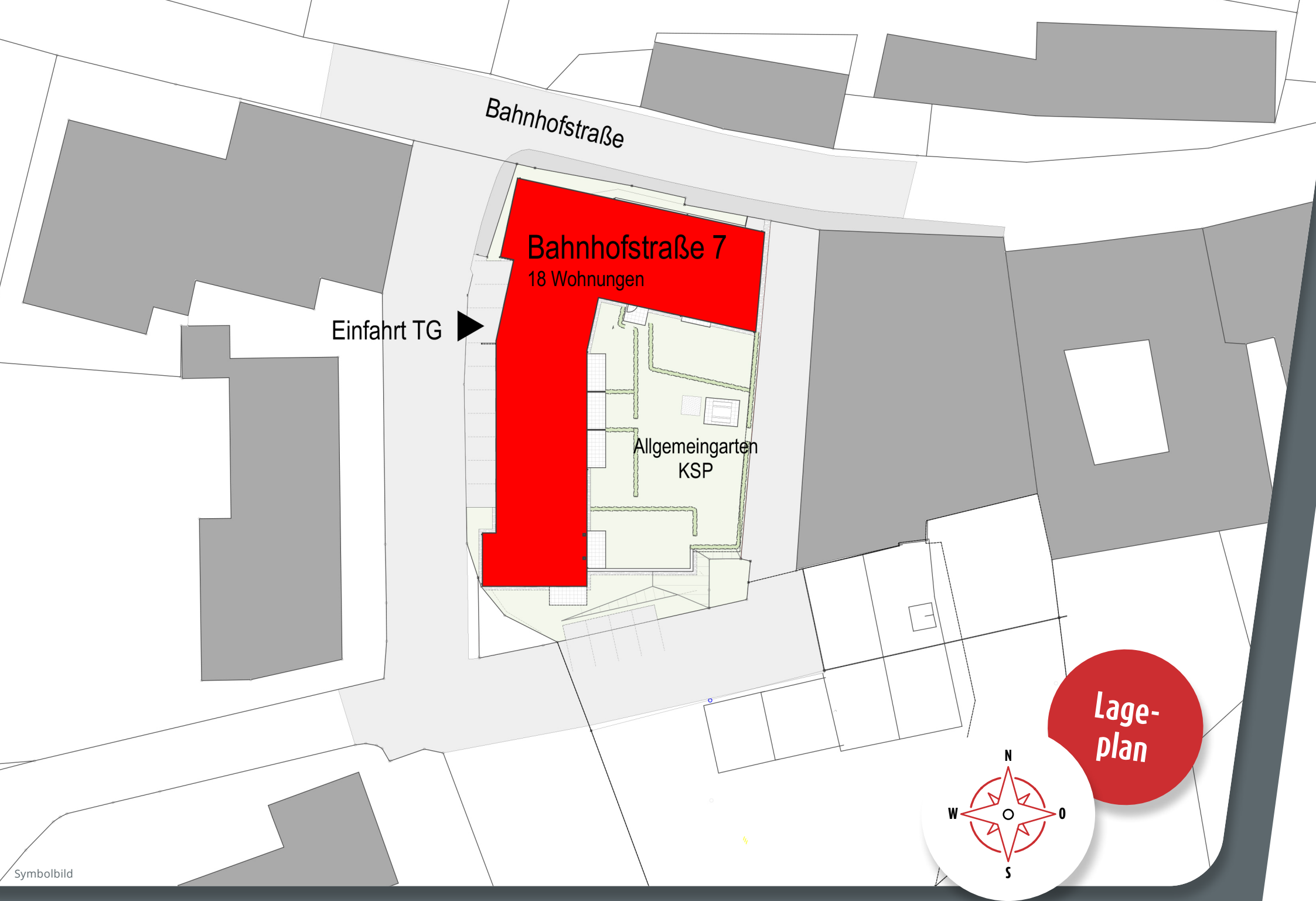
Miete

Bahnhofstraße 7, 4230 Pregarten

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	69,76	3	ca. 60,00	8,00	-	-	793,99	4.728,00
02	EG	49,42	2	ca. 35,00	8,00	-	-	559,28	3.350,00
03	EG	32,67	1	ca. 12,00	8,00	-	-	364,50	2.214,00
04	EG	69,16	3	ca. 33,00	8,00	-	-	770,80	4.687,00
05	EG	73,01	3	ca. 64,00	7,98	-	-	831,48	4.949,00
06	OG	69,76	3	-	-	-	8,00	756,83	4.728,00
07	OG	49,42	2	-	-	-	8,00	537,60	3.350,00
08	OG	32,67	1	-	-	-	8,00	357,07	2.214,00
09	OG	69,16	3	-	-	-	8,00	750,36	4.687,00
10	OG	81,12	4	-	-	8,00	-	874,31	5.498,00
11	OG	86,99	4	-	-	-	7,98	942,52	5.896,00
12	DG	69,72	3	-	-	-	8,00	756,40	4.725,00
13	DG	49,42	2	-	-	-	8,00	537,60	3.350,00
14	DG	32,67	1	-	-	-	8,00	357,07	2.214,00
15	DG	69,16	3	-	-	-	8,00	750,36	4.687,00
16	DG	81,12	4	-	-	8,00	-	874,31	5.498,00
17	DG	86,91	4	-	-	-	7,98	941,66	5.890,00
18	UG	69,72	3	ca. 26,00	8,00	-	-	772,50	4.725,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia, ohne Garten und Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 93,70 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 1. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,24 %, Stand 1. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 43, f_{GEE,SK} 0,59



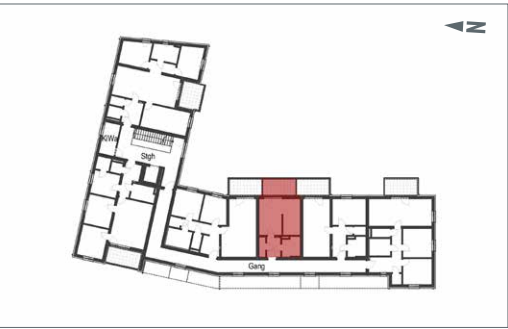


Beispiel-Grundriss:
Ein-Zimmer-Wohnung

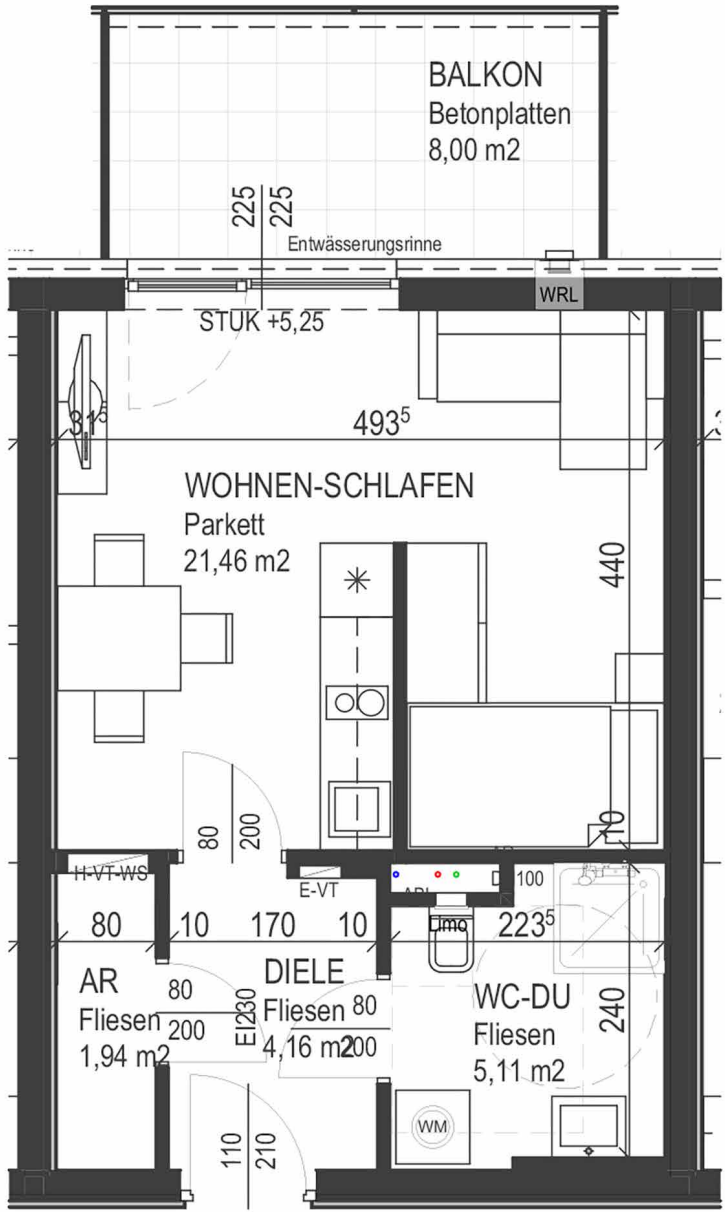
Typ 1

Top 8 im Obergeschoß

Zimmer	1
Wohnnutzfläche in m²	32,67
Balkon in m²	8,00
Kellerabteil in m²	3,00



Übersicht



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

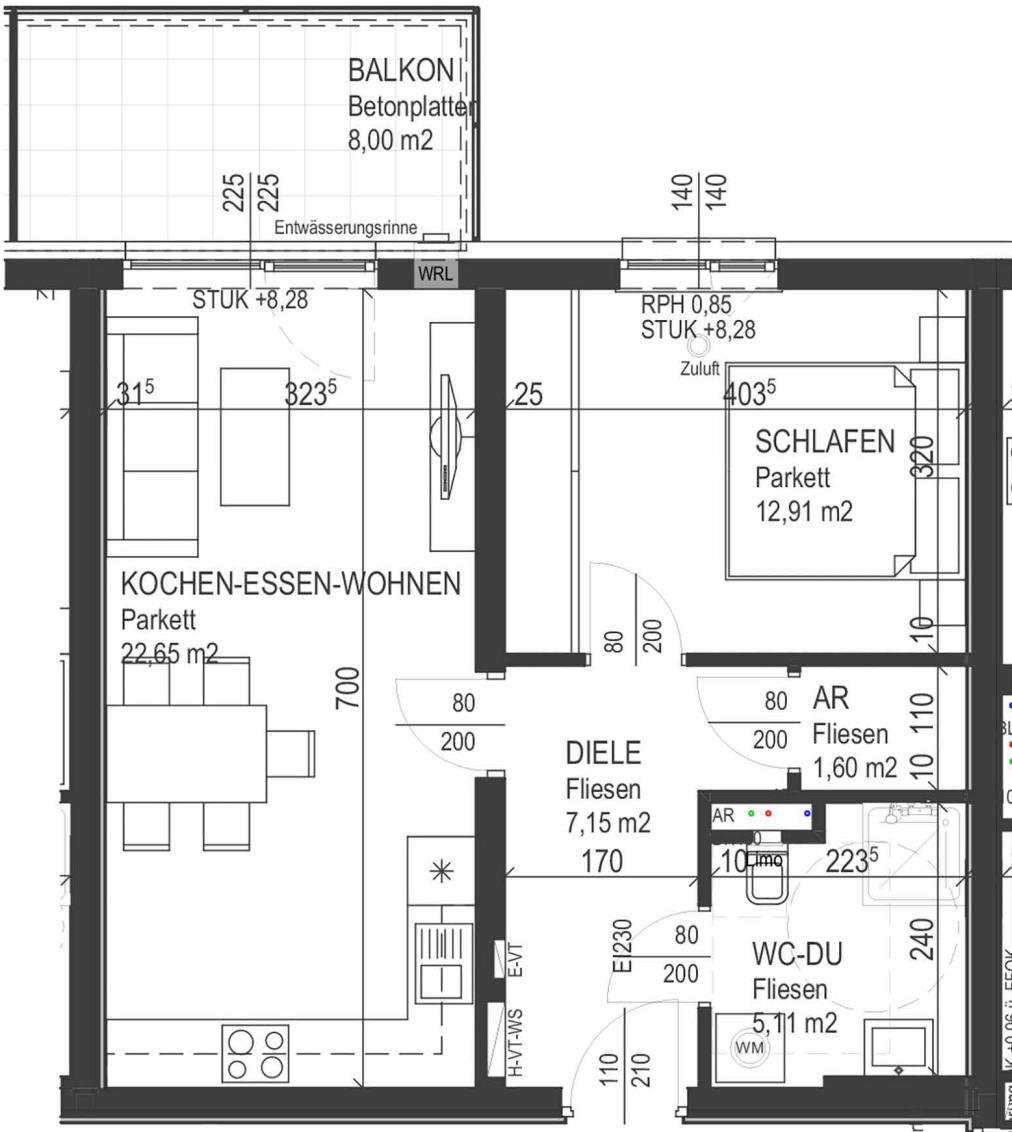
Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung

Top 13 im Dachgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m²	49,42
Balkon in m²	8,00
Kellerabteil in m²	3,80



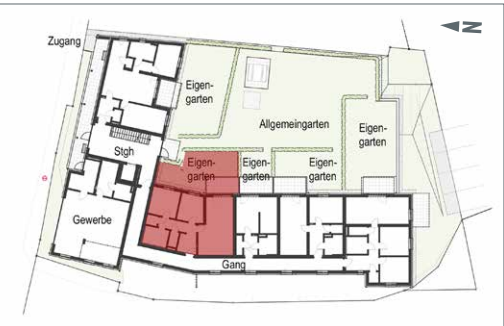
Übersicht



Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

Top 4 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m²	69,16
Garten in m²	ca. 33,00
Terrasse in m²	8,00
Kellerabteil in m²	4,77



Übersicht



Massiv gebaut und top ausgestattet



Decken und Wände

Hauptdach als Steildach und die angrenzenden Kleinflächen als Flachdächer.

Massivdecken aus Stahlbeton, Dachschrägen aus Holz.

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, Balkon und Loggia

Balkon- und Loggiageländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Maxplatte.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Frisch gepflanzter Liguster dient als Sichtschutz.

Zur Absturzsicherung werden nach Notwendigkeit auf Grünflächen Doppelstabmattenzäune errichtet. Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

Wandauslass für Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose. Frostsicherer Kaltwasseranschluss bei den Eigengärten.

Böden

Küche, Abstellraum, Gang, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

Bad, WC, Diele und Abstellraum
Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 60 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. Wohnzimmertür zusätzlich mit Glasausschnitt. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

Fenster

Alle Fenster sind als Kunststoff-Konstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

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

Sonnenschutz

Eine bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes.

Leerrohre für die Jalousiesteuerung, für eine mögliche Sonderwunschnachrüstung auf Funkbetrieb, werden vorgesehen.

Elektro

Stromversorgung: Linz Netz 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, weiteres Leerrohr für TV/Telefon-Anschluss in den Schlafzimmern. Telefon-Leerrohr und Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum. IT-AE-Leerdose im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luftwärmepumpe kombiniert mit einer Photovoltaikanlage am Dach, welche die Stromversorgung unterstützt. Dadurch sinken die laufenden Kosten und die Energieunabhängigkeit steigt. 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

Versorgung: örtliches Wassernetz
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Die Abrechnung des Warmwasserbedarfes erfolgt 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 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 (Ausführung für Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen)
- ✓ Duschwanne (Maße ca. 90 x 90 cm) mit Klarglas-Duschkabine, Brausethermostat und Brausegarnitur (Ausführung für Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen)
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

Bad und WC

Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 60 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

In Pregarten gibt es ein Bringsystem für die Müllentsorgung.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch). Besucherparkplätze im Freien.

Schließanlage

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

Lift

Personenaufzug im 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 sowie 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: 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.neue-heimat-ooe.at)

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

www.neue-heimat-ooe.at

