



bezugsfertig  
im 3. Quartal  
2024

**NH NEUE  
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

## Top Mietwohnungen mit Balkon und Garage

Tafernstraße 2, 4522 Sierning



## Zuhause ist da, wo man sich wohlfühlt

Häuser und Wohnungen sind Rückzugsorte, wo wir uns geborgen fühlen und es miteinander gut haben: im gemeinsamen Familienleben, beim Feiern mit Freunden oder beim Tratsch mit dem Lieblingsnachbarn. Garten oder Balkon sind wichtige Bereiche unseres Zuhauses, wo wir uns oft am liebsten aufhalten und Zeit und Raum vergessen können. Wohnen beeinflusst unser ganzes Leben.

Die NEUE HEIMAT Oberösterreich gestaltet Räume. Wir setzen Ressourcen bewusst ein. Wir minimieren den Energieverbrauch. Wir bewahren die Umwelt. Was einst als nebensächlich galt, ist zum Grundgedanken unseres Alltags geworden: Nachhaltigkeit. Für uns bedeutet das, ein gesundes Wohnerlebnis zu schaffen und zum Wohl der Menschen zu handeln.

Wie Sie bei uns wohnen, entspannen und Homeoffice „machen“ können – bei Schönwetter im Garten oder auf dem Balkon mit Blick ins Grüne – erfahren Sie hier. Details erhalten Sie von unserem engagierten Beraterteam.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner  
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

## Grünlage in Stadtnähe

Sierning liegt am wunderschönen Naturerholungsgebiet Steyr Fluss im Traunviertel. Im wachsenden Ortsteil Pichlern vermietet die NEUE HEIMAT Oberösterreich Erstbezugs-Wohnungen in einer Siedlung in Waldnähe. Eingebettet im Städtedreieck Steyr-Wels-Linz und verkehrstechnisch bestens angebunden ist die bedeutende Marktgemeinde eine begehrte Wohnadresse für ein abwechslungsreiches Leben.

In und um Sierning locken eine Fülle reizvoller Outdooraktivitäten: im Nationalpark Kalkalpen Schluchtwandern, in der Steyr paddeln, Kanufahren, fischen oder Schwimmen gehen ins Naturschutzgebiet „Untere Steyr“. Sierninger Radtouren führen etwa entlang des Steyrtal- oder Voralpenradwegs, Wanderungen bis nach Christkindl entlang der Steyrtal-Museumsbahn-Trasse oder durch den romantischen Hametwald.

Die größte Gemeinde in Steyr-Land bietet alles für ein tolles Leben: ein vielfältiges Angebot an Kindergärten, Krabbelstube, Spielgruppen, Schulen, Ärzten, ein Krankenhaus sowie Bauern- und Supermärkte und eine ausgezeichnete traditionelle Gastro-Szene. In Sierning ist zu jeder Jahreszeit etwas los: sei es beim Markt für Kunsthandwerk im Schloss oder beim beliebten „Rudenkirtag“ mit Tanz und Gesang. Wer in besonderer Fortgehlauene ist, trifft in nur zehn Minuten auf edle Läden, Bars und Lokale im Architekturjuwel Steyr, ein Anziehungspunkt weit über die Region hinaus. „Am Land“ leben und in Null-Komma-Nichts in der Stadt sein: möglich in den Wohnungen der NEUE HEIMAT.



in der Nähe

## Auf einen Blick

### Öffis

Bus Stop .....	130 m
Bahnhof Aschach an der Steyr .....	1,1 km

### Einkaufen

Lidl .....	2,2 km
Hofer .....	2,2 km
Eurospar .....	2,2 km
Bäckerei .....	2,4 km
Drogerie DM .....	2,3 km
Bank .....	2,8 km
Post .....	2,6 km

### Sport & Freizeit

UNESCO-Weltkulturerbe „Untere Steyr“ .....	3,6 km
Nationalpark Kalkalpen .....	36,7 km
Schlosspark .....	10,3 km
Hametwald/Romantikstraße .....	4,0 km
Fitnessstudio .....	2,7 km
Gasthaus .....	410 m
Café/Eis .....	2,5 km

### Kinder & Jugend

Freibad Sierning .....	2,3 km
Steyrtal-Museumsbahn/Letten .....	2,2 km
Funcourt Sierning/Skatepark .....	1,9 km



## Ihr neues Zuhause

Jede der gut angelegten Wohnungen hat einen Balkon mit Blick in die Natur. Alle geräumigen Drei-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein (Kinder-)Zimmer auf rund 75 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind südöstlich ausgerichtet und erhalten viel Sonnenlicht. Vor dem Haus lädt ein Kinderspielplatz zu Spaß und Abenteuern ein.

Das neue Mehrfamilienhaus besticht durch seine solide Bauweise und eine qualitativ hochwertige Ausstattung. So sind alle Wohnungen mit einer behaglichen Fußbodenheizung, schönem Parkett und modernen Fliesen ausgestattet. Weiterer Pluspunkt: die sehr gute Energiebilanz dank Massivbauweise und Wärmedämmung. Geheizt wird mit Pellets als erneuerbare Energiequelle, die als effizient und nahezu CO<sub>2</sub>-neutral gilt.

Die hauseigene Tiefgarage ermöglicht nicht nur Parken rund um die Uhr. E-Autos können mittels intelligentem Lastmanagement Strom tanken: Bei Bedarf lassen Bewohner am Stellplatz eine Ladestation installieren. Zusätzlich gibt es zwölf Außenparkplätze.

Anmeldung für eine der zwölf Erstbezugs-Wohnungen: [www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau](http://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau).

## Vorzüge

- ✓ Barrierefreie Top-Erstbezugs-Wohnung in Ruhelage
- ✓ Balkon
- ✓ Kinderspielplatz
- ✓ Tiefgaragenfixplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation
- ✓ Fußbodenheizung mit Parkett
- ✓ Erneuerbare Energie: Pellets
- ✓ Lift
- ✓ Massivbau mit Optimalenergiestandard
- ✓ Wohnbauförderung

**bezugsfertig**  
voraussichtlich  
3. Quartal 2024

**Baubeginn**  
bereits erfolgt

# Miete

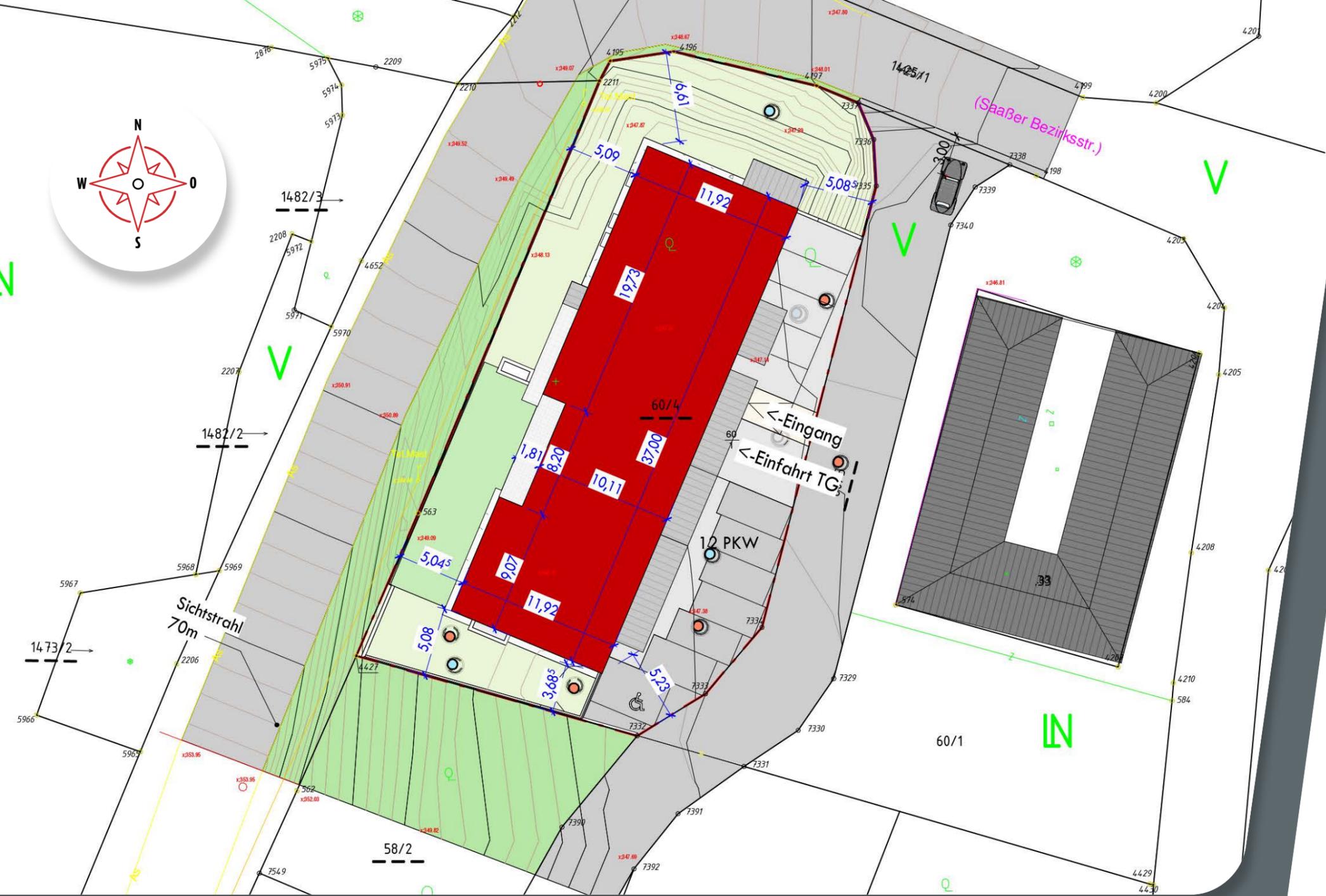
Tafernstraße 2, 4522 Sierning

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	75,07	3	8,00	743,61	4.520,00
02	EG	74,89	3	8,00	741,84	4.508,00
03	EG	74,84	3	8,00	741,35	4.505,00
04	EG	75,12	3	8,00	744,10	4.522,00
05	1. OG	75,12	3	8,00	744,10	4.522,00
06	1. OG	74,96	3	8,00	742,53	4.514,00
07	1. OG	74,84	3	8,00	741,35	4.505,00
08	1. OG	75,12	3	8,00	744,10	4.522,00
09	2. OG	75,12	3	8,00	744,10	4.522,00
10	2. OG	74,96	3	8,00	742,53	4.513,00
11	2. OG	74,84	3	8,00	741,35	4.505,00
12	2. OG	75,12	3	8,00	744,10	4.522,00

**Erläuterungen:** Angaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Einbeziehung des Balkons. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten**. Dazu kommt ein **vorläufiger Tiefgaragen-Mietzins** von ca. 87,50 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 2. Quartal 2023, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens (variabel): 4,73 % / Stand 2. Quartal 2023.

**Heizwärmebedarf** HWB<sub>Ref,SK</sub> 34, f<sub>GEE,SK</sub> 0,70



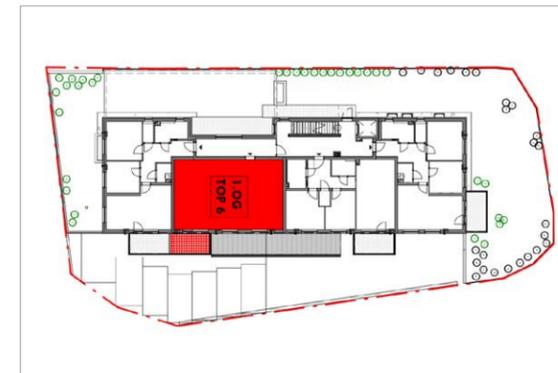


Beispiel-Grundriss  
Drei-Zimmer-Wohnung

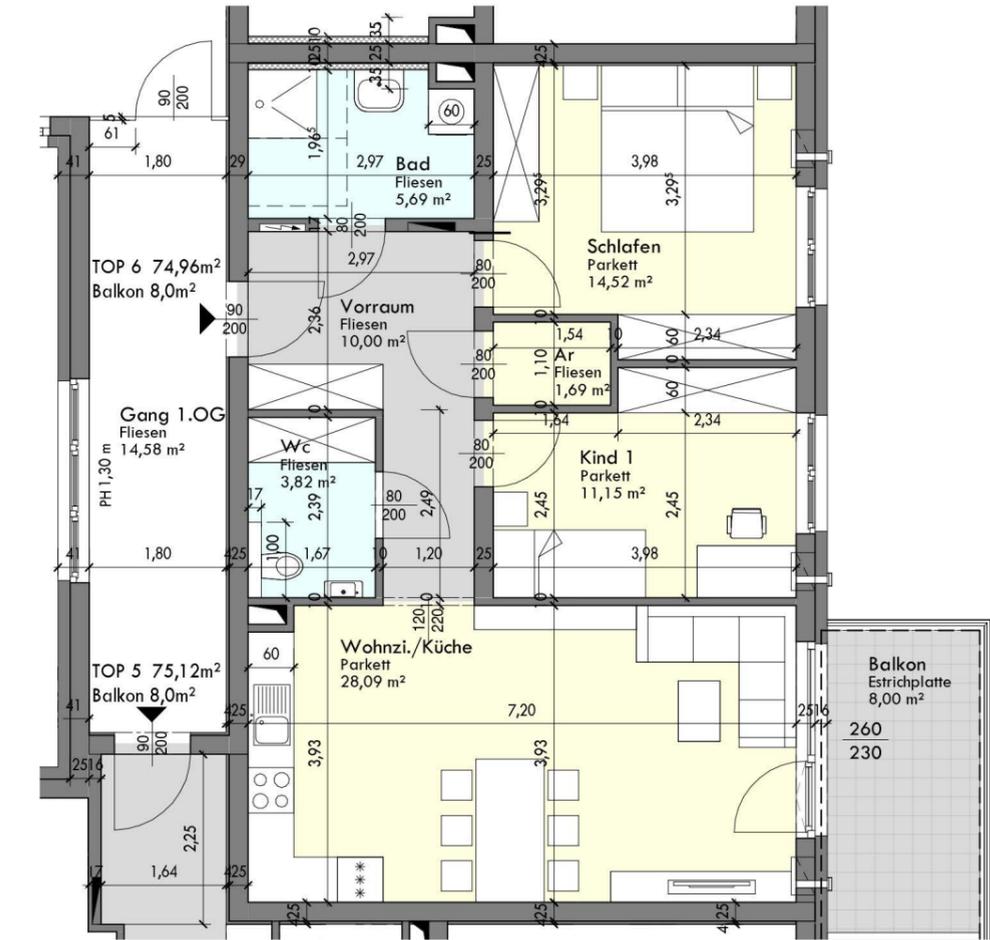
**Typ 1**

Top 6 im 1. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	74,96
Balkon in m <sup>2</sup>	8,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	3,04



Übersicht



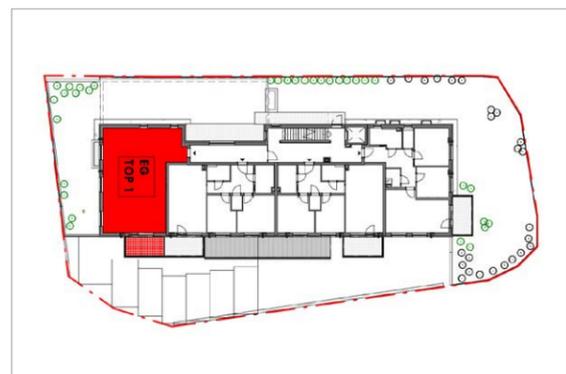
In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Beispiel-Grundriss  
Drei-Zimmer-Wohnung

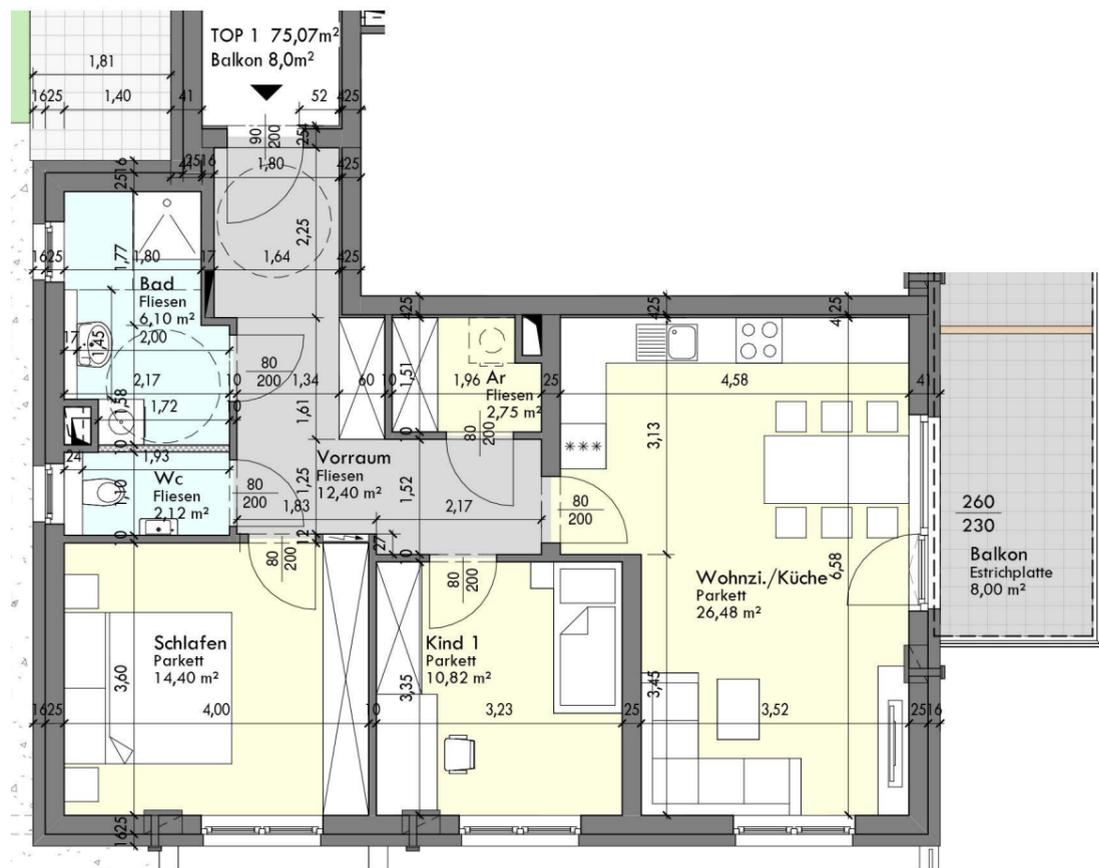
**Typ 2**

Top 1 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	75,07
Balkon in m <sup>2</sup>	8,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	4,62



Übersicht



Beispiel-Grundriss  
Drei-Zimmer-Wohnung

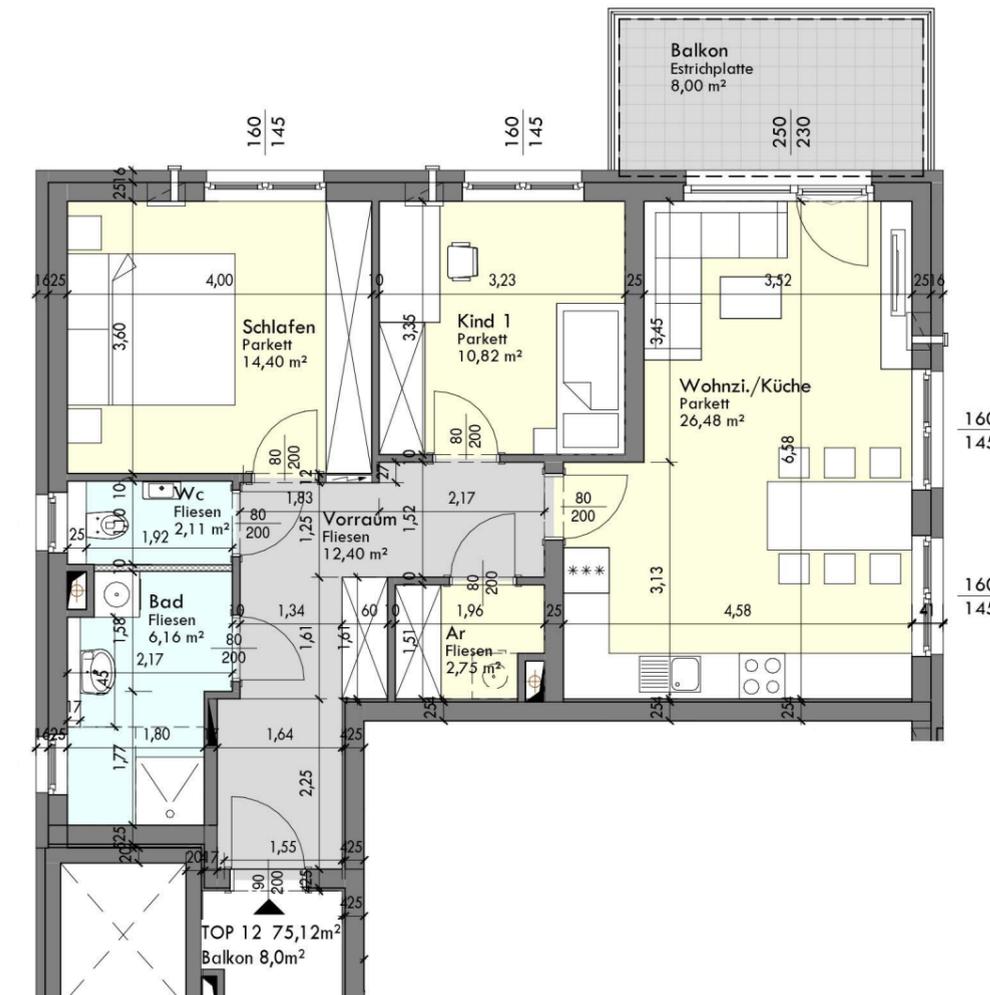
**Typ 3**

Top 12 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	75,12
Balkon in m <sup>2</sup>	8,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	2,77



Übersicht



## Massiv gebaut und top ausgestattet



### Elektro

Stromversorgung: Energie AG

Gegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel im Hauseingangsbereich für eine sichere Kommunikation. Eine 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 Keller (E-Technikraum).

Anschlussdose für fünf-poligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche.

### Decken und Wände

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 gebranntem Hochlochziegel (10 cm).

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

### Balkon

- ✓ Stabile, pflegeleichte und langlebige Maxplatte/ Glasfüllung oder Lochblech auf verzinkter Stahlkonstruktion
- ✓ Wandauslass für Wandleuchte, Lichtschalter im Wohnzimmer
- ✓ Schukosteckdose für außen geeignet

### Türen

Hauseingangstüre mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder.

Weißes Wohnungseingangstüre mit Türschloss, Türspion und aufbruchsicherem Zylinder. Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Weiß beschichtete Innen-Vollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. WC-Türen mit Beschlägen, 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.

### Böden

**Küche, Wohn- und Schlafzimmer**  
Parkett geklebt

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

**Balkon**  
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm, im Splittbett verlegt

**Stiegenhaus und Laubengang**  
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm



## Professionell installiert und isoliert



### Nahwärme: erneuerbare Energie

Ein zentraler Pelletsheizkessel beheizt die Fußböden. Pellets bestehen hauptsächlich aus Abfällen der Holzindustrie. Eine umweltfreundliche Heizform, die auch die Energieunabhängigkeit steigert.

Das Ein-Raumthermostat im Wohnzimmer dient zur Temperaturregelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Fußbodenheizungsverteiler manuell eingestellt.

### Hauszentrale Wohnraumlüftungsanlage

Jede Wohnung ist mit Einzelraumlüftungsgeräten ausgestattet, die für gute Raumluft sorgen und durch Wärmerückgewinnung Energie sparen.

### Optimalenergiebauweise

Wohngeschoße überwiegend in Ziegel mit Vollwärmeschutz ausgeführt.

Heizwärmebedarf  $HWB_{Ref,SK} 34, f_{GEE,SK} 0,70$

### Sanitär

Wasserversorgung: Wasserleitungsnetz Gemeinde Sierning. Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeter-schlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfs 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, wo das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

### Badezimmer in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte Einlochbatterie, verchromter Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Duschwanne (Maße ca. 90 x 90 cm) mit Einbausystem-Rahmen, Brausermostat und -garnitur (Duschkabine auf Sonderwunsch)
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

### Bad und WC

#### Boden

Hellgraue Keramikfliesen, graue Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

#### Wand

Weißer Keramikfliesen mit weißer Verfugung, Maße ca. 40 x 20 cm, Wände im Bad bis ca. 2 m und im WC bis ca. 1,2 m Höhe verflies.

### Sonstige Ausstattung

#### Spielen und erholen

Kinderspielplätze mit Spielgeräten im begrünten Hof.

#### Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen den Innenhof und absorbieren CO<sub>2</sub>. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.



#### Parken

Fixer Tiefgaragenplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für eine E-Ladestation und zwölf Außenparkplätze.

#### Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, Briefkasten, Tiefgarage (Schlüsselschalter).

#### Stauraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung, Abstellraum für Kinderwägen und Fahrräder.

#### Trockenraum

#### Müllraum

#### Lift



## Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der NEUE HEIMAT OÖ (gem. OÖ Wohnungsförderungsgesetz 1993, aktuell geltende Fassung). Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben förderbare Personen. Ob Sie dazu zählen, erfahren Sie unter [www.gefoerderte-wohnungen.at/oberoesterreich](http://www.gefoerderte-wohnungen.at/oberoesterreich)

### Volljährigkeit

### Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

### Einkommengrenzen

Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

- ✓ bei einer Person 39.000 Euro
- ✓ bei zwei Personen 65.000 Euro
- ✓ für jede weitere Person ohne Einkommen 6.000 Euro

### Wohnrechte

Binnen sechs Monaten ab Bezug der geförderten Wohnung sind die Wohnrechte an der bisherigen Wohnung aufzugeben.

### Information & Ansuchen

Oö Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel.: 0732 77 20 - 14, E-Mail: [post@ooe.gv.at](mailto:post@ooe.gv.at), [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://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 erfolgt 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](http://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 & 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.  
Inhalt: Marketing/Birgit Reitbauer,  
Grafik: DESIGN-BURNER e.U., [www.design-burner.at](http://www.design-burner.at),  
Druck: online Druck GmbH, A-2351 Wr. Neudorf



wohnen & wohlfühlen



## Ihr Ansprechpartner

**Peter Mayer-Leitner, MSc**

☎ 0732 / 65 33 01 - 57

✉ [p.mayer-leitner@neue-heimat-ooe.at](mailto:p.mayer-leitner@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](http://www.neue-heimat-ooe.at)

