



Zur Miete:  
*bezugsfertig*  
2. Quartal  
2027

**Wohnen zwischen Stadt und Natur**

Harrauer Straße 11, 4150 Rohrbach-Berg

**NH NEUE  
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen



## Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnellebigen 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

## 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 .....	170 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



## Ihre neue Heimat

Rohrbach liegt am Pöschlteich und rundherum liegt Österreich. Das alte Sprichwort bringt den Charakter der heutigen Bezirkshauptstadt im nordwestlichen 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 Verkehrswände, 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 Skigebiet 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](http://www.rohrbach-berg.at).

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



Zur Miete:  
bezugsfertig  
2. Quartal  
2027

## Gute Nachbarschaft

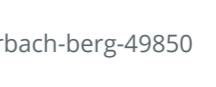
Nur zehn Fußminuten vom Hauptplatz entfernt entstehen drei Miethäuser mit insgesamt 56 Wohnungen samt Tiefgarage. Erstklassig: die nahe Infrastruktur der Bezirkshauptstadt und das unmittelbare Grün vor der Haustür. Ihr neues Zuhause im dreigeschoßigen Haus B bietet Platz für 19 Mietwohnungen. Erleben Sie ein helles, offenes Raumerlebnis und moderne Behaglichkeit. Balkone und eine überdachte Gemeinschaftsterrasse im Untergeschoß 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-oeo.at/immobilien/in-bau/rohrbach-berg-49850>



## Auf einen Blick - daheim.

- ✓ Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Optimalenergiehaus-Standard
- ✓ Balkon oder Garten
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz je Wohnung, Besucherparkflächen
- ✓ Kleinkindspielplatz, Kinderwagen- und Fahrradraum, Müllraum, Waschküche
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

# Miete: Haus B - Top 1 bis 19

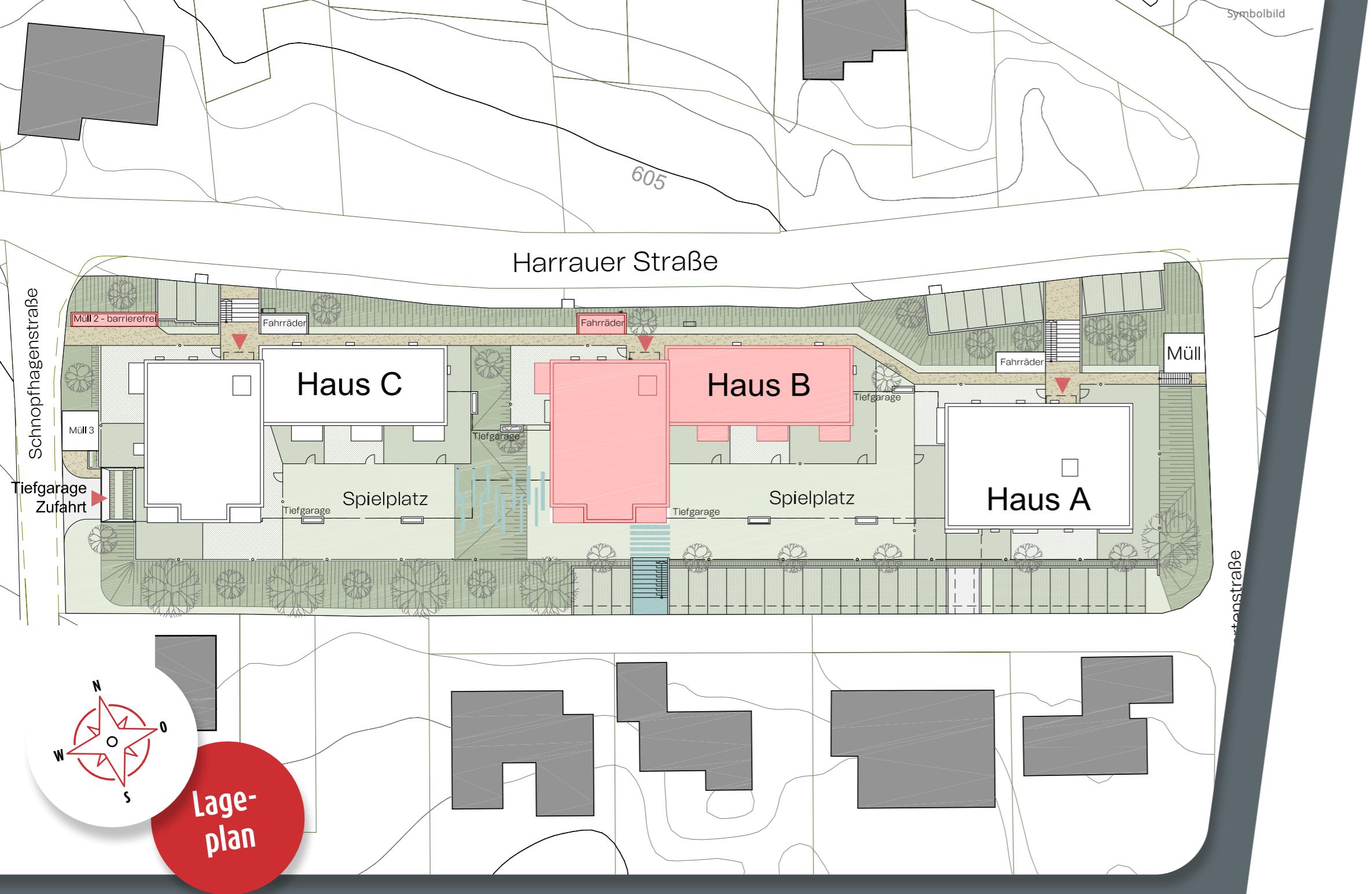
Harrauer Straße 11, 4150 Rohrbach-Berg

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	72,15	3	ca. 78,00	7,92	-	810,43	4.893,00
02	EG	54,41	2	ca. 31,00	7,92	-	596,94	3.690,00
03	EG	52,73	2	ca. 32,00	7,92	-	579,72	3.576,00
04	EG	68,72	3	ca. 65,00	7,92	-	767,00	4.661,00
05	1. OG	72,15	3	-	-	7,92	767,56	4.893,00
06	1. OG	54,41	2	-	-	7,92	579,90	3.690,00
07	1. OG	52,73	2	-	-	7,92	562,13	3.576,00
08	1. OG	71,29	3	-	-	7,88	758,44	4.835,00
09	1. OG	74,72	3	-	-	7,88	794,72	5.068,00
10	1. OG	68,72	3	-	-	7,92	731,27	4.661,00
11	2. OG	72,15	3	-	-	7,92	767,56	4.893,00
12	2. OG	54,41	2	-	-	7,92	579,90	3.690,00
13	2. OG	52,73	2	-	-	7,92	562,13	3.576,00
14	2. OG	71,29	3	-	-	7,88	758,44	4.835,00
15	2. OG	74,72	3	-	-	7,88	794,72	5.068,00
16	2. OG	68,72	3	-	-	7,92	731,27	4.661,00
17	3. OG	71,29	3	-	-	7,88	758,44	4.835,00
18	3. OG	74,72	3	-	-	7,88	794,72	5.068,00
19	3. OG	68,72	3	-	-	7,92	731,27	4.661,00

**Erläuterungen:** Flächenangaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragen-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat.

**Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,237 %, Stand 3. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf:** HWBRef,SK 41, f<sub>GEE,SK</sub> 0,70



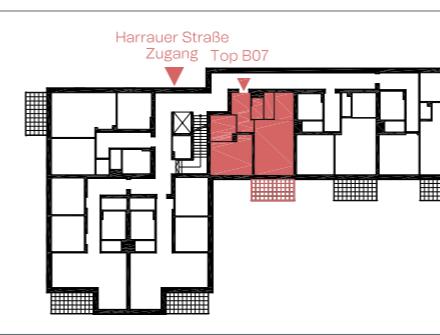


# Lage- plan

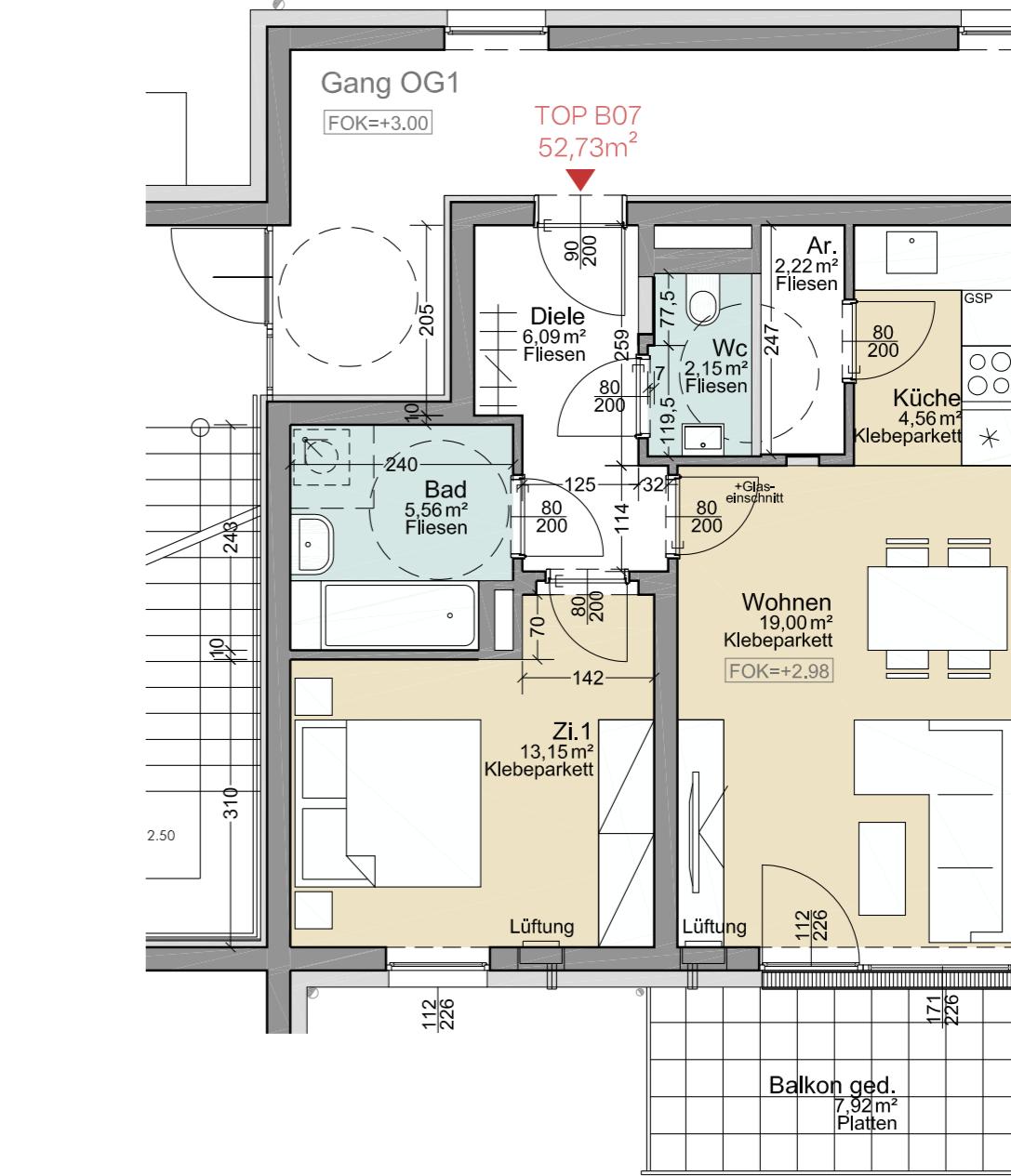
## Beispiel-Grund-Zwei-Zimmer-Wohnung

Top 7 im 1. Obergeschöf

Zimmer  
Wohnnutzfläche in m<sup>2</sup>  
Balkon in m<sup>2</sup>  
Kellerabteil in m<sup>2</sup>

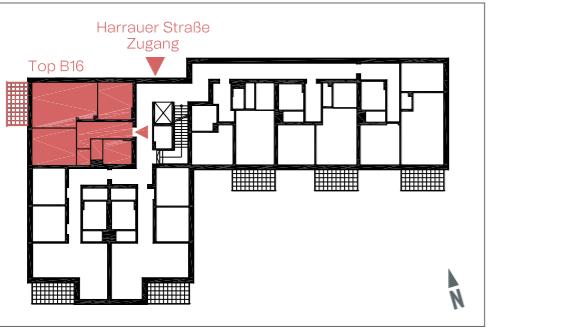


## Übersicht



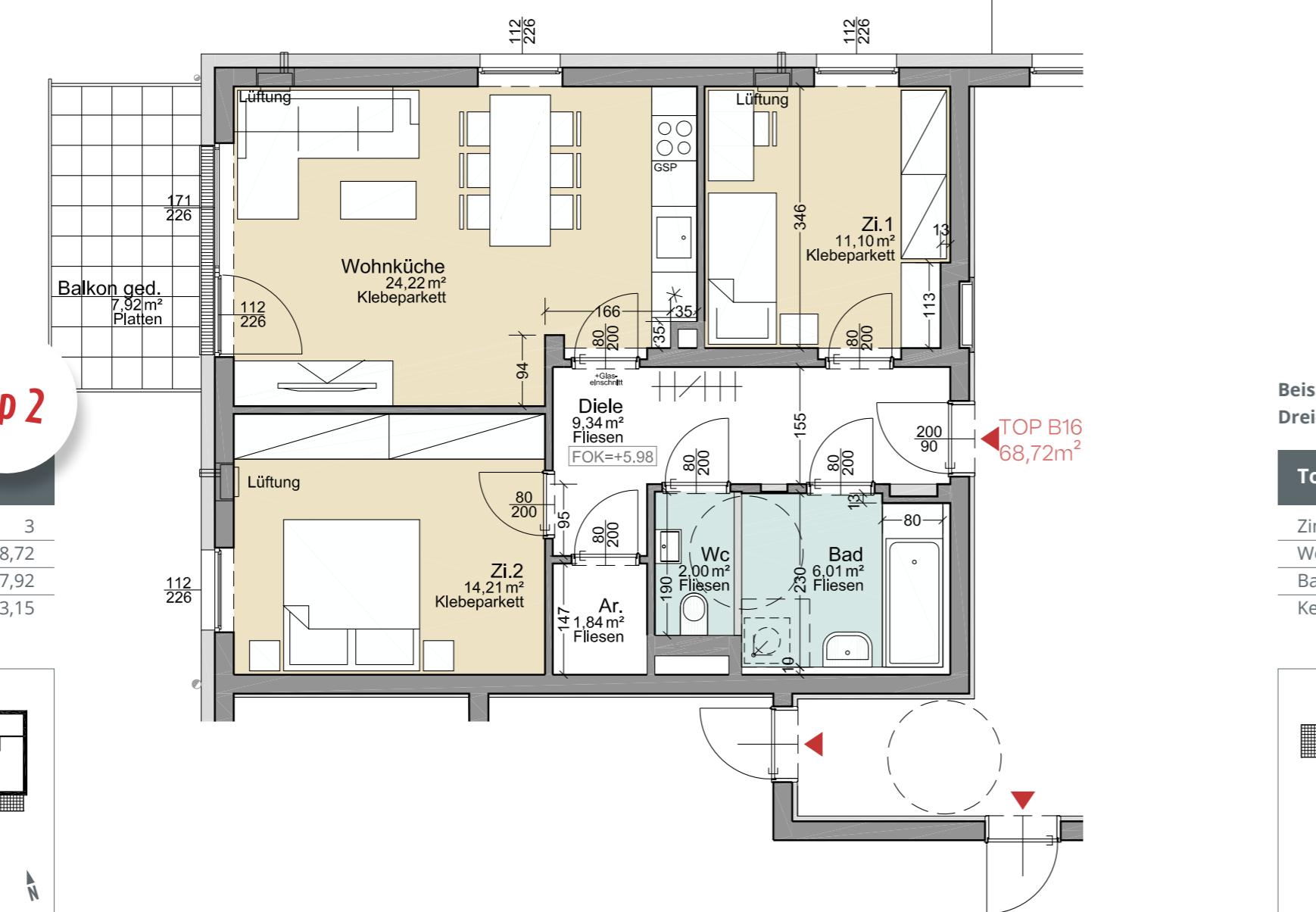
## **Beispiel-Grundriss: Drei-Zimmer-Wohnung**

Top 16 im 2. Obergeschoß	
Zimmer	
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	6
Balkon in m <sup>2</sup>	
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	



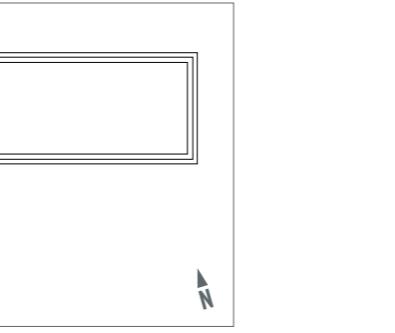
## Übersicht

p 2

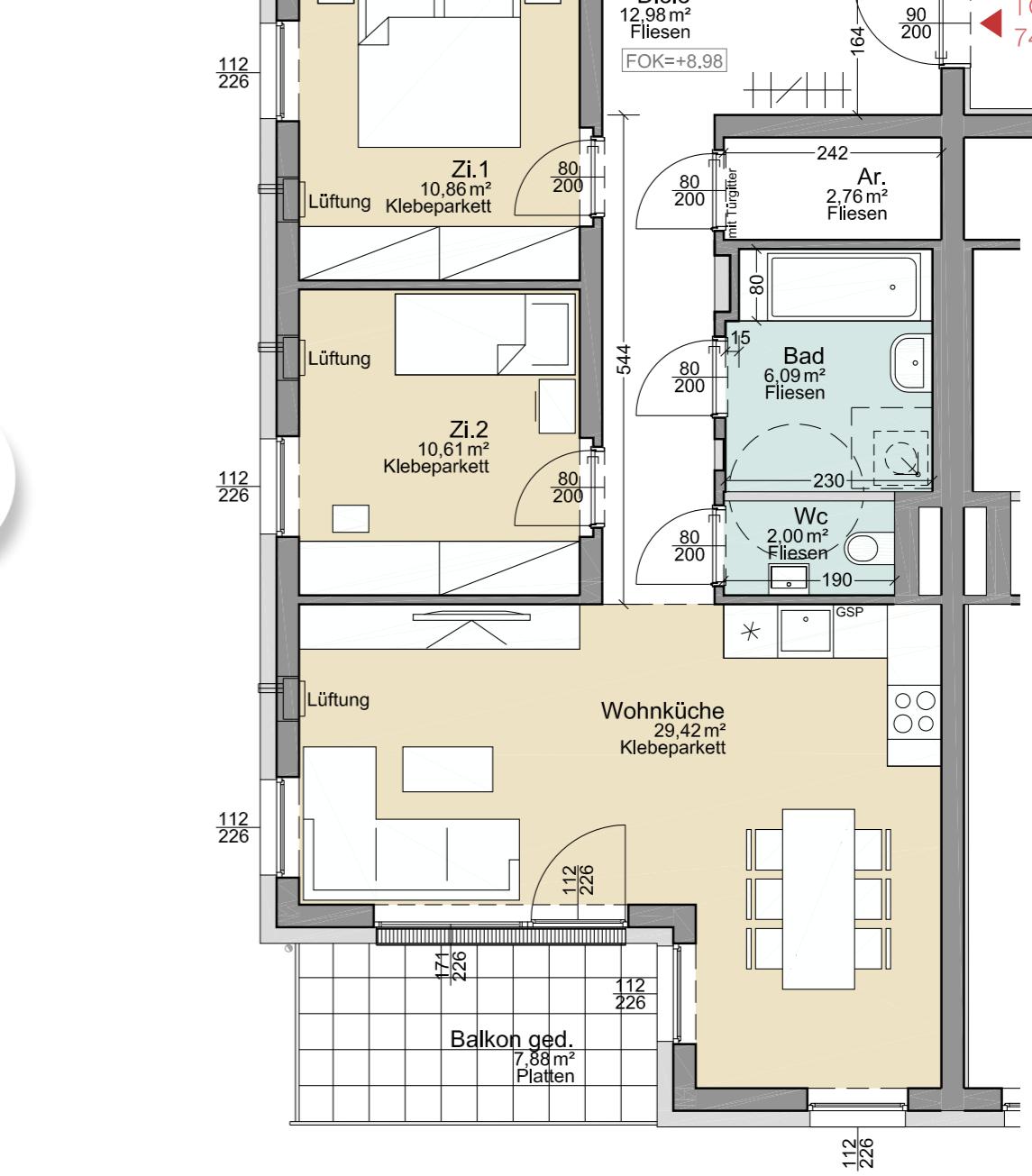


Typ 3

3
74,72
7,88
3,15



1



# 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. Geglätterter Kalkgipsputz an den Wänden. Ge spachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

## Garten und Balkon

Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Overtecplatte oder Stabgeländer.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Frisch gepflanzter Liguster dient als Sichtschutz. Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

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

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

## Böden

### Küche, Wohn- und Schlafzimmer

Parkettboden

### Bad, WC, Vorraum und Abstellraum

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

### Balkon, Terrasse

Betonplatten,  
Maße ca. 40 x 40 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.

## Sonnenschutz

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

## Fenster

Alle Fenster sind als Kunststoff-Konstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt.

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

## Elektro

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-Anschluss in den Schlafzimmern. Verteilerdose für Kabelbetreiber/ Medienverteiler und Telefon-Leerrohr im Vorraum.

## Symbolbilder



# Professionell installiert und isoliert



## Heizung und Lüftung

Versorgung: örtliches Fernwärmennetz

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: Wasserversorgung Freistadt-Rohrbach

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

✓ Tiefspülschale, WC-Sitz-/Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen  
✓ Keramik-Handwaschbecken (Kaltwasser) wenn das WC nicht im Bad integriert ist  
✓ WC-Abluftventilator

## Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte Einhand-Einlochbatterie sowie Eckventile und Abdeckrosetten, verchromter Ablauf
- ✓ 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

Weisse 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 Außenflächen und absorbieren CO<sub>2</sub>. 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). Besucherparkplätze im Freien.

## Schließanlage

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

## Wohnungseinrichtung

Wohnräume (inklusive Küche) sind unmöbliert, ausgenommen Sanitäranlagen.

## 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.

### Volljährigkeit

### Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

### Einkommensgrenzen

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,  
Telefon: (+43 732) 77 20 - 141 51,  
E-Mail: [wo.post@oee.gv.at](mailto:wo.post@oee.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 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](http://neue-heimat-ooe.at/hausverwaltung/formulare-downloads). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Hinweise

### Miet- und Preisangaben

Angeführt 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 sind Rohbaumaße angegeben. 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 gelten vorbehaltlich Satz- und Druckfehler sowie Irrtümer.

### Bilder und Fotos

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

### Impressum

Herausgeber: NEUE HEIMAT Oberösterreich, Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH., A-4020 Linz, Gärtnnerstraße 9  
Grafik: DESIGN-BURNER e.U., [www.design-burner.at](http://www.design-burner.at)  
Text: Wortwerkstatt, [www.diewortwerkstatt.at](http://www.diewortwerkstatt.at)  
Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf  
Bild: [www.visual-design.at](http://www.visual-design.at), 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  
👤 neueheimat\_ooe

**[www.neue-heimat-ooe.at](http://www.neue-heimat-ooe.at)**

