



LAWOG

MEHR ALS GEWOHNT



**Geplante Fertigstellung:
Frühling 2028**



WOHNBEBAUUNG ROHR IM KREMSTAL – ERLLENWEG 2

Hochwertige Mietwohnungen – gefördert



ROHR IM KREMSTAL



Leben in Rohr im Kremstal

Die Gemeinde Rohr im Kremstal im Bezirk Steyr-Land zählt rund 1.500 Einwohner*innen und vereint ländliche Beschaulichkeit mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Als wichtiger Knotenpunkt im Kremstal verfügt der Ort über einen eigenen Bahnhof an der Pyhrnbahnstrecke. Pendler*innen profitieren hier von einer direkten Zugverbindung in den oberösterreichischen Zentralraum bis nach Linz. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich unkompliziert vor Ort erledigen. Für alles Weitere ergänzt die Nähe zu den Nachbarorten Bad Hall und Kremsmünster das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Für Familien bietet Rohr im Kremstal ein behütetes und überschaubares Umfeld. Mit einem eigenen Kindergarten und der Volksschule direkt im Ort ist für die Kinderbetreuung und die ersten Schuljahre bestens gesorgt. Mittlere und weiterführende Schulen, wie das renommierte Stiftsgymnasium Kremsmünster, befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind mit dem öffentlichen Nahverkehr unkompliziert erreichbar.

Wirtschaftlich setzt die Gemeinde auf einen gesunden Mix aus lokalen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Durch die zentrale Lage im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr ist Rohr zudem ein idealer Wohnort für Berufstätige, die in

den umliegenden Regionen arbeiten und kurze Arbeitswege schätzen.

In der Freizeit lädt die idyllische Landschaft des Kremstals zu zahlreichen Aktivitäten im Grünen ein. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege beginnen direkt im Ort, während ein reges Vereinsleben den Zusammenhalt stärkt und Sport- sowie Kulturangebote für alle Generationen bereithält. Zudem sorgt die direkte Nachbarschaft zur Kurstadt Bad Hall mit ihrem EurothermenResort, dem weitläufigen Kurpark und einem vielseitigen Kulturprogramm für ein erstklassiges Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe. ■

Generelle Informationen & Fakten

Einwohner: ca. 1.470

Fläche: 13,61 km²

Bezirk: Steyr-Land (SE)

Gerichtsbezirk: Steyr

Angrenzende Gemeinden: Kematen an der Krems, Eggendorf im Traunkreis, Sipbachzell, Kremsmünster, Pfarrkirchen bei Bad Hall, Schiedlberg

OBJEKT- BESCHREIBUNG

Bildungsangebot

Vor Ort:

Gemeindekindergarten Rohr, Volksschule Rohr im Kremstal.

Umland:

Mittelschulen und Polytechnische Schulen in Bad Hall oder Kremsmünster, Höhere Schulen wie das renommierte Stiftsgymnasium Kremsmünster sowie berufsbildende Schulen (HLW, HTL, HAK) in Kirchdorf, Steyr, Wels oder Linz.

Wichtige Vereine

- Sportunion Rohr im Kremstal (u.a. Fußball, Stocksport, Tennis)
- Freiwillige Feuerwehr Rohr im Kremstal
- Musikverein Rohr im Kremstal
- Landjugend Rohr
- Siedlerverein Rohr
- Goldhaubengruppe Rohr

In Rohr im Kremstal (Linzer Straße) errichtet die LAWOG eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 89 Wohneinheiten und einem teilweise überdachten Parkdeck.

Der erste Bauabschnitt umfasst zwei viergeschoßige Gebäude in Massivbauweise: Der 1. Bauabschnitt besteht aus Haus 1 mit 18 Wohnungen und Haus 2 mit 21 Wohnungen. Die Wohnanlage wird mit Förderungsmitteln der Wohnbauförderung des Landes OÖ errichtet.

Besonderer Wert wird auf Barrierefreiheit gelegt. Der Zugang zu den Gebäuden im Erdgeschoß ist stufenlos, und alle Etagen lassen sich über das zentrale Treppenhaus sowie den Aufzug barrierefrei erreichen. Für den ersten Bauabschnitt stehen insgesamt 60 teils überdachte PKW-Stellplätze im Freien und im Parkdeck zur Verfügung.

Die Gebäude sowie die Kellerersatzräume überzeugen

durch eine solide Massivbauweise. Die tragenden Außen-, Innen- und Zwischenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk und – wo konstruktiv notwendig – aus Beton. Das äußere Erscheinungsbild wird durch eine moderne Vollwärmeschutz-Dämmfassade mit Reibputz sowie hochwertige Kunststofffenster und -türen geprägt. Dank des rund 16 cm starken Wärmedämmverbundsystems und modernster technischer Energiesparmaßnahmen werden die Mindestanforderungen an die Energiekennzahl sicher eingehalten.

Abgerundet wird die Architektur durch bekiesete Flachdächer. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über eine Luftwärmepumpe. Zudem sind die Objekte bereits an alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Internet etc.) der direkt angrenzenden Erschließungsstraße angebunden.

OBJEKTBILD



FINANZIERUNG

WOHNUNG	ANZAHL RÄUME	WOHN- FLÄCHE	FREI- FLÄCHEN	GESAMT- FLÄCHE	GARTEN	MIETZINS*	EIGEN- MITTEL**
EG/1	2-RW	50 m ²	8 m ²	58 m ²	28 m ²	€ 700	€ 2.840
EG/2	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²	63 m ²	€ 930	€ 3.700
EG/3	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²	63 m ²	€ 930	€ 3.700
EG/4	2-RW	49 m ²	8 m ²	57 m ²		€ 610	€ 2.810
EG/5	3-RW	69 m ²	8 m ²	77 m ²	30 m ²	€ 890	€ 3.660
1.OG/6	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²		€ 860	€ 3.980
1.OG/7	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²		€ 860	€ 3.980
1.OG/8	2-RW	48 m ²	8 m ²	56 m ²		€ 590	€ 2.770
1.OG/9	2-RW	50 m ²	8 m ²	58 m ²		€ 640	€ 2.840
1.OG/10	2-RW	49 m ²	8 m ²	57 m ²		€ 610	€ 2.810
1.OG/11	3-RW	69 m ²	8 m ²	77 m ²		€ 850	€ 3.940
2.OG/12	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²		€ 860	€ 3.980
2.OG/13	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²		€ 860	€ 3.980
2.OG/14	2-RW	48 m ²	8 m ²	56 m ²		€ 590	€ 2.770
2.OG/15	2-RW	50 m ²	8 m ²	58 m ²		€ 640	€ 2.840
2.OG/16	2-RW	49 m ²	8 m ²	57 m ²		€ 610	€ 2.810
2.OG/17	3-RW	69 m ²	8 m ²	77 m ²		€ 850	€ 3.940
3.OG/18	2-RW	49 m ²	8 m ²	57 m ²		€ 590	€ 2.810
3.OG/19	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²		€ 830	€ 3.980
3.OG/20	3-RW	70 m ²	8 m ²	78 m ²		€ 830	€ 3.980
3.OG/21	2-RW	50 m ²	8 m ²	58 m ²		€ 570	€ 2.830

*) Der Mietzins wird nach Maßgabe der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kostendeckend kalkuliert und enthält neben den Kosten der Finanzierung sämtliche Nebenkosten wie Beiträge zur Erhaltung und Verbesserung, Betriebskosten, Verwaltungskosten und zugeordnete PKW-Stellplätze im Parkdeck bzw. im Freien (inkl.USt.). Der Mietzins versteht sich vorbehaltlich der Veränderung am Kapitalmarkt (Zinsanpassung) zum Zeitpunkt der Übergabe. Der auf Basis der aktuellen Zinssituation ermittelte Mietzins versteht sich vorbehaltlich der Veränderung am Kapitalmarkt und wird bei der Übergabe an das zu diesem Zeitpunkt geltende Zinsniveau angepasst.

**) Bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung werden die Eigenmittel mit einer einprozentigen Abwertung pro Jahr wieder rückerstattet. Die LAWOG behält sich vor, mit einem Versorgungsunternehmen einen Wärmeliefervertrag zur Heizungs- und/oder Warmwasserversorgung direkt abzuschließen. Annahmewert Heiz- und Warmwasserkosten: ca. € 1,44/m² Wohnnutzfläche (inkl.USt.) (nicht im Mietzins enthalten). Bei bestimmten sozialen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit zum Bezug von Wohnbeihilfe. Geringfügige Abweichungen der Wohnnutzflächen sind nicht auszuschließen.

EINRICHTUNGSBEISPIELE



Erlenweg 2

Miete – gefördert

GRUNDRISS | DETAILINFORMATIONEN

- Einreichplanung: Architekt Ableidinger
- Polierplanung: LAWOG
- Raumflächen beziehen sich auf Rohbaumaße
- Fensterbemaßungen sind Architekturlichte
- Türbemaßungen sind Durchgangslichte
- Naturmaße nehmen
- Planungsstand laut Plan vom 03.06.2026
- Änderungen und Druckfehler vorbehalten

$HWB_{Ref,SK} : 33 \text{ kWh/m}^2 \text{a}$ $f_{GEE,SK} : 0,57$

Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich

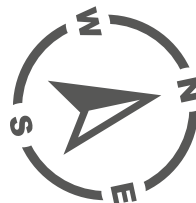
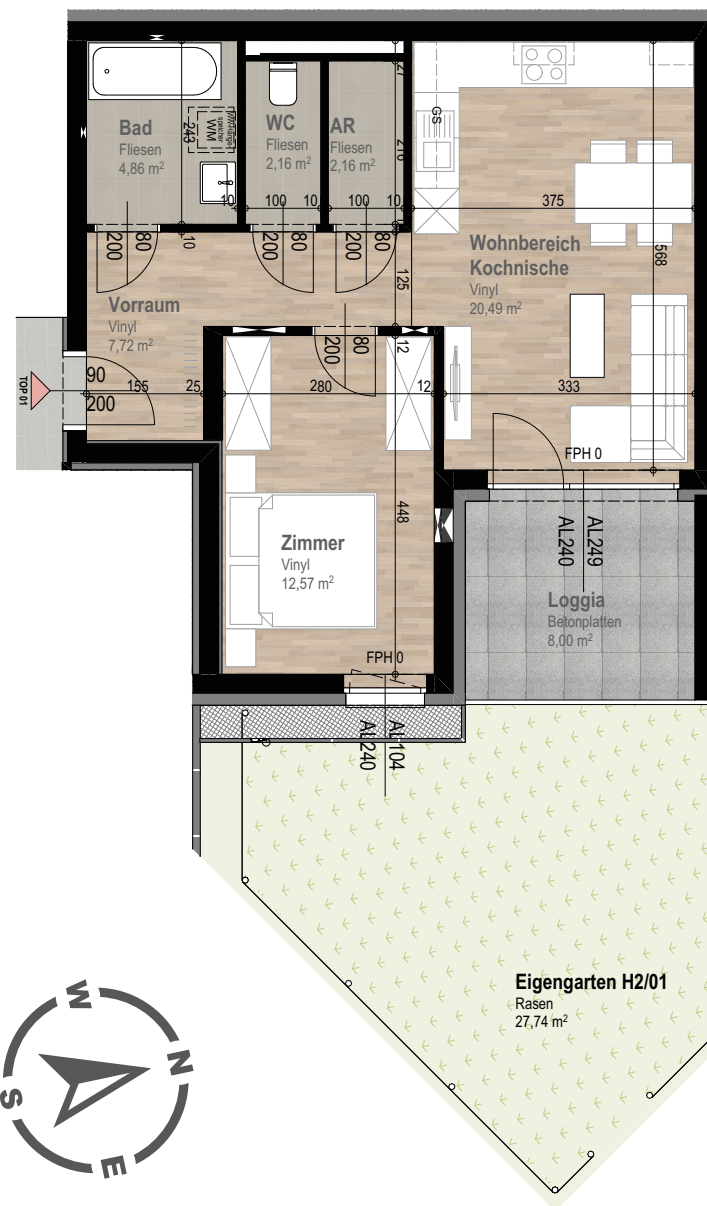
Mehr als gewohnt

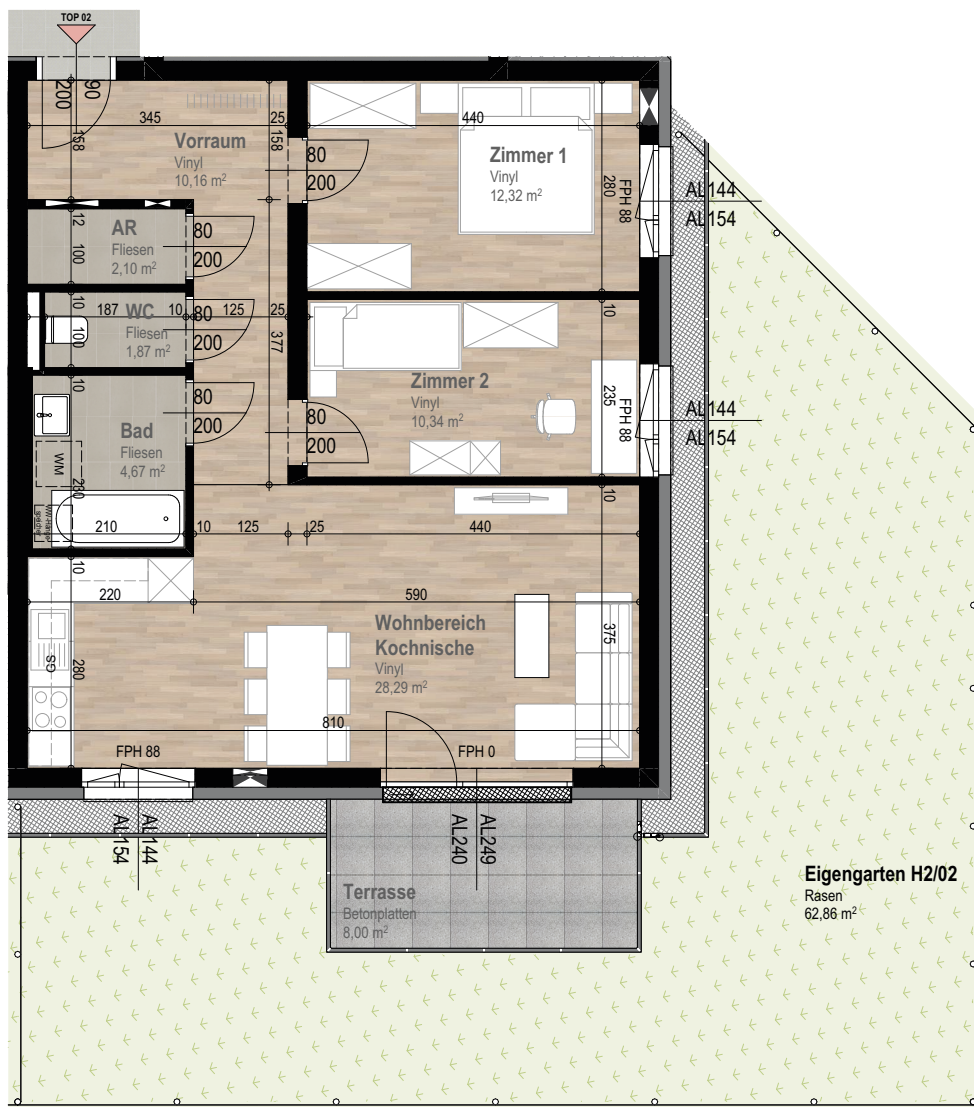


WOHNUNG 01

EG

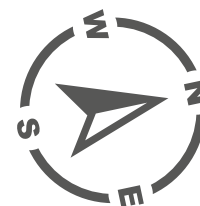
Zimmer:	2
Wohnfläche:	50 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	58 m²





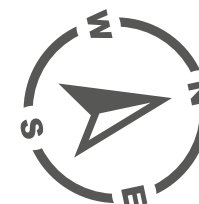
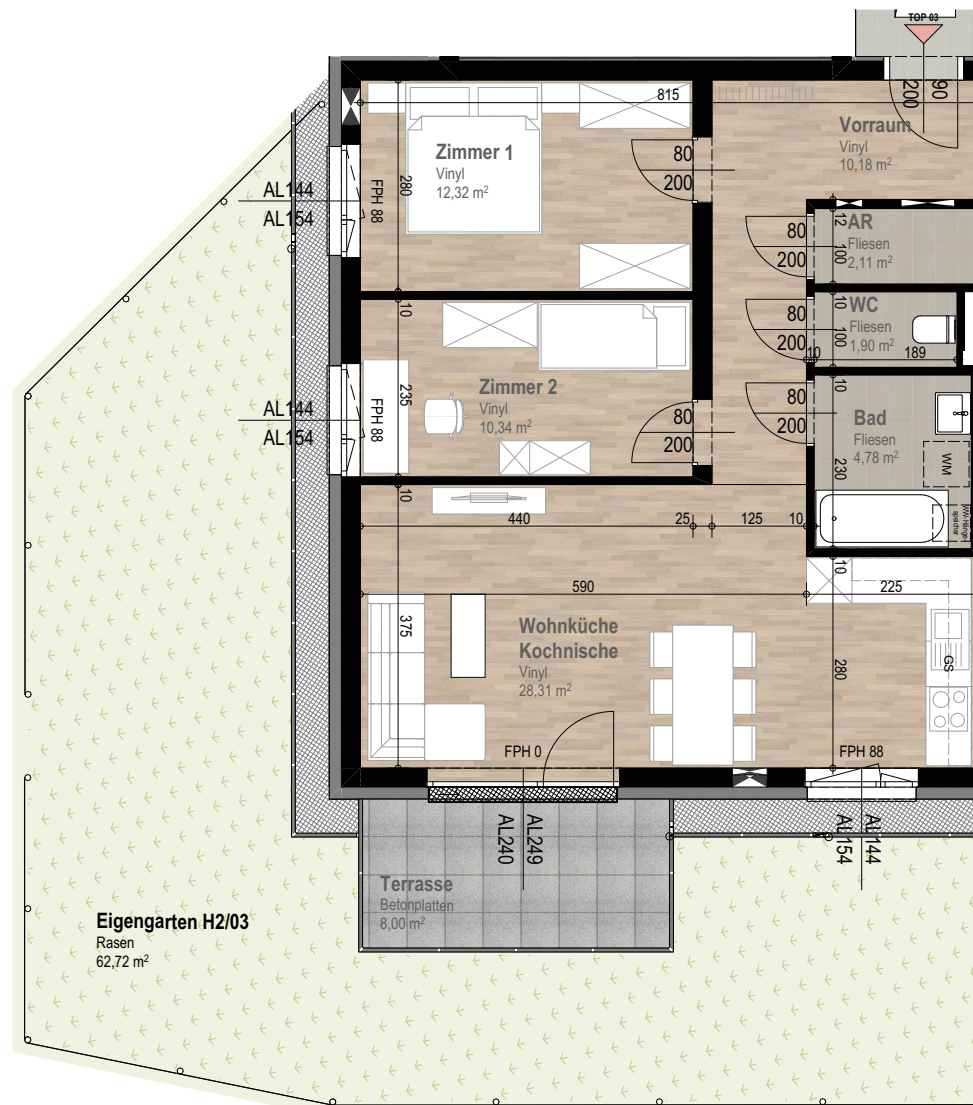
WOHNUNG 02 EG

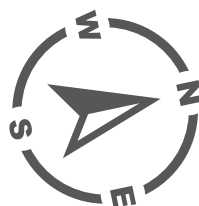
Zimmer:	3
Wohnfläche:	70 m²
Freifläche:	8 m²
Summe:	78 m²



WOHNUNG 03 EG

Zimmer: 3
Wohnfläche: 70 m²
Freifläche: 8 m²
Summe: 78 m²





WOHNUNG 04 EG

Zimmer:	2
Wohnfläche:	49 m²
Freifläche:	8 m²
Summe:	57 m²





WOHNUNG 06

1. OG

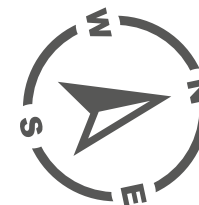
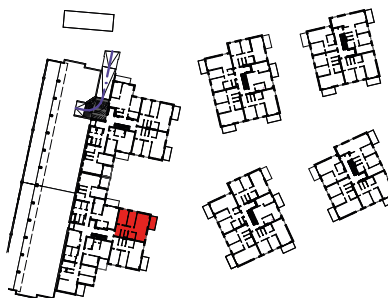
Zimmer:	3
Wohnfläche:	70 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	78 m²



WOHNUNG 07

1. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 70 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 78 m²





Maßstab 1:100

WOHNUNG 08

1. OG

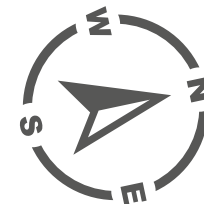
Zimmer:	2
Wohnfläche:	48 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	56 m²



WOHNUNG 09

1. OG

Zimmer: 2
 Wohnfläche: 50 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 58 m²



WOHNUNG 10

1. OG

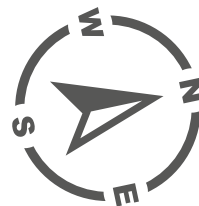
Zimmer:	2
Wohnfläche:	49 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	57 m²

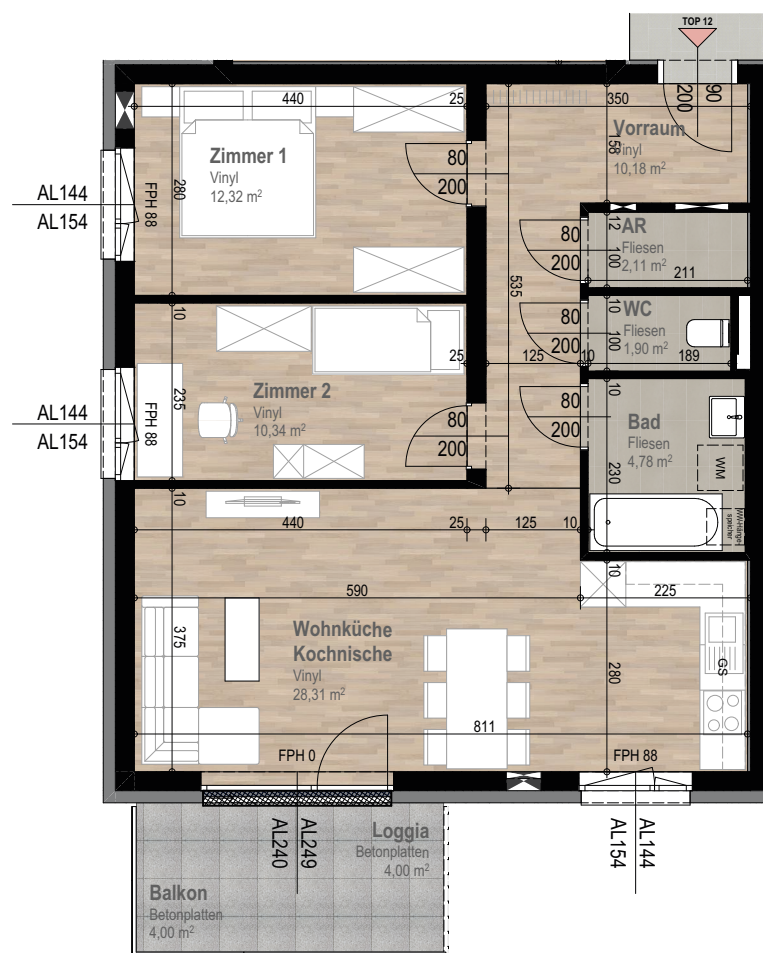


WOHNUNG 11

1. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 69 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 77 m²

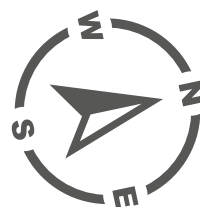
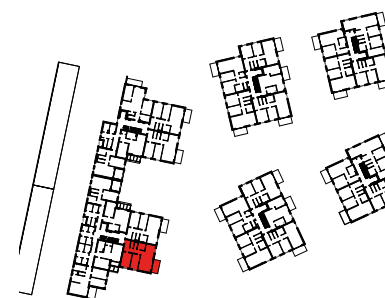




WOHNUNG 12

2. OG

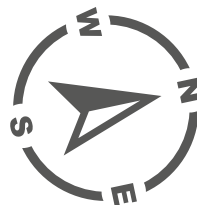
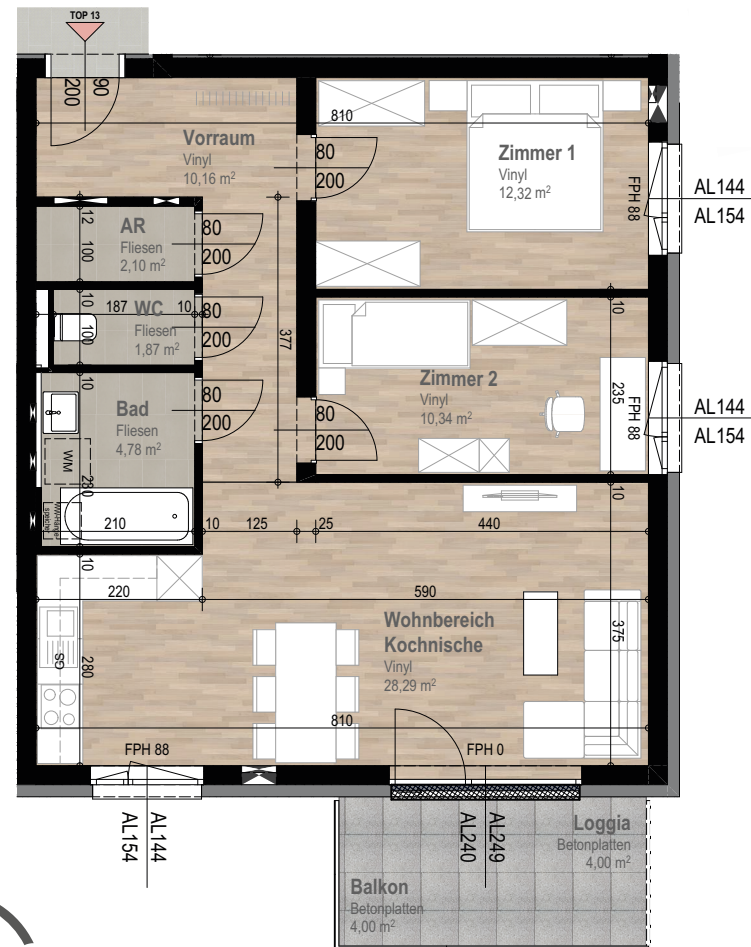
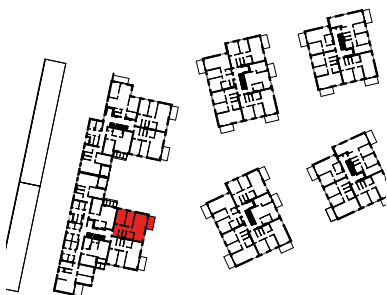
Zimmer:	3
Wohnfläche:	70 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	78 m²

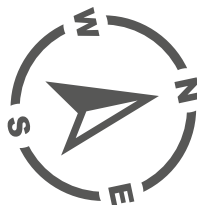


WOHNUNG 13

2. OG

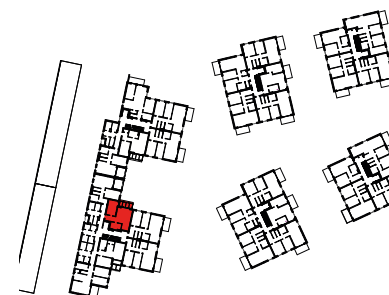
Zimmer: 3
 Wohnfläche: 70 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 78 m²





WOHNUNG 14 2. OG

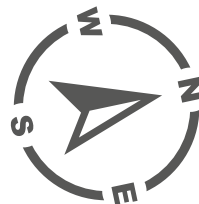
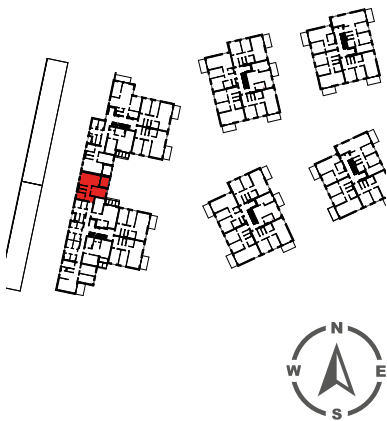
Zimmer:	2
Wohnfläche:	48 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	56 m²

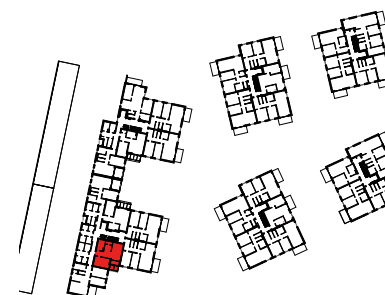


WOHNUNG 15

2. OG

Zimmer:	2
Wohnfläche:	50 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	58 m²

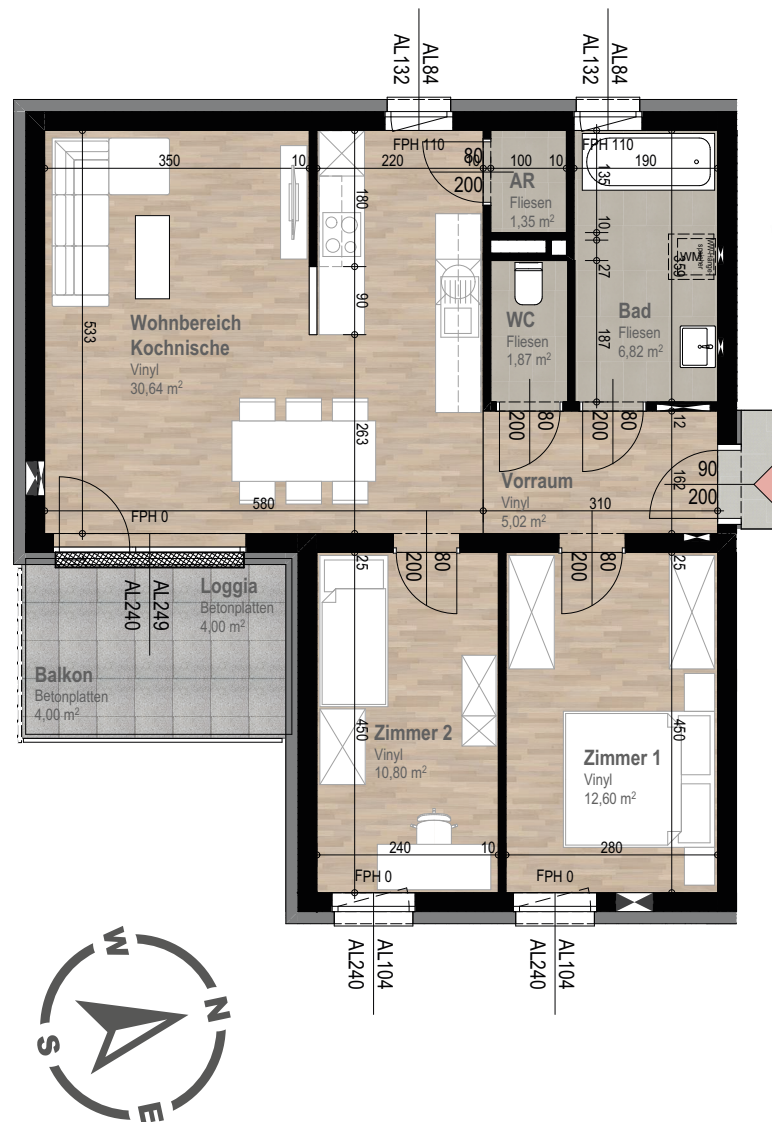
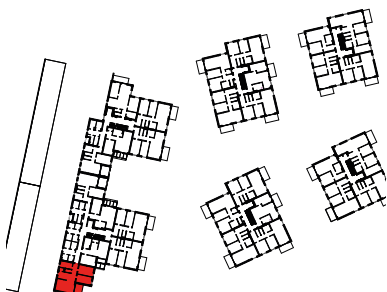


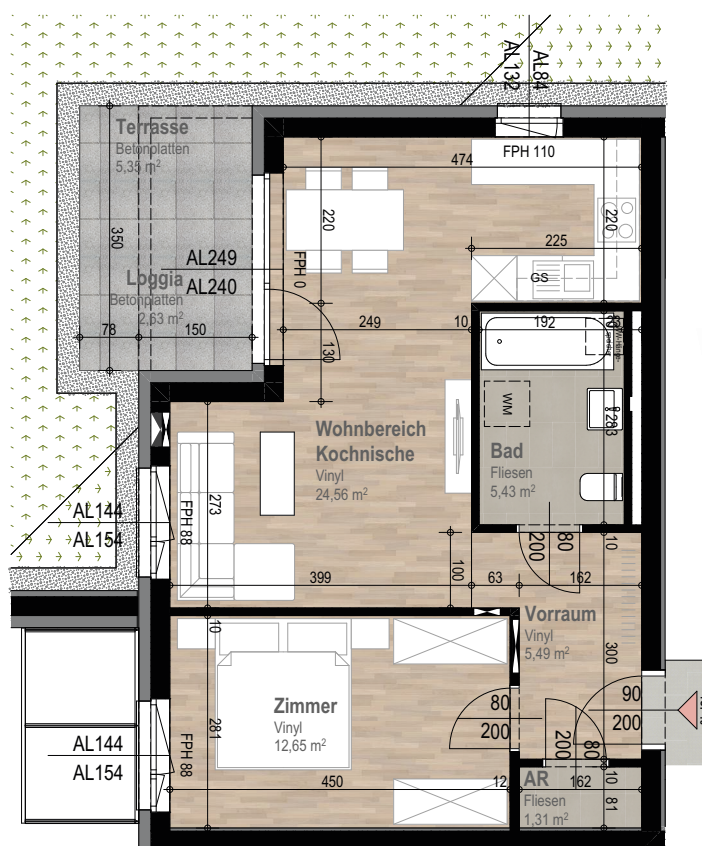


WOHNUNG 17

2. OG

Zimmer: 3
 Wohnfläche: 69 m²
 Freifläche: 8 m²
Summe: 77 m²





WOHNUNG 18

3. OG

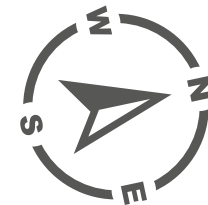
Zimmer:	2
Wohnfläche:	49 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	57 m²

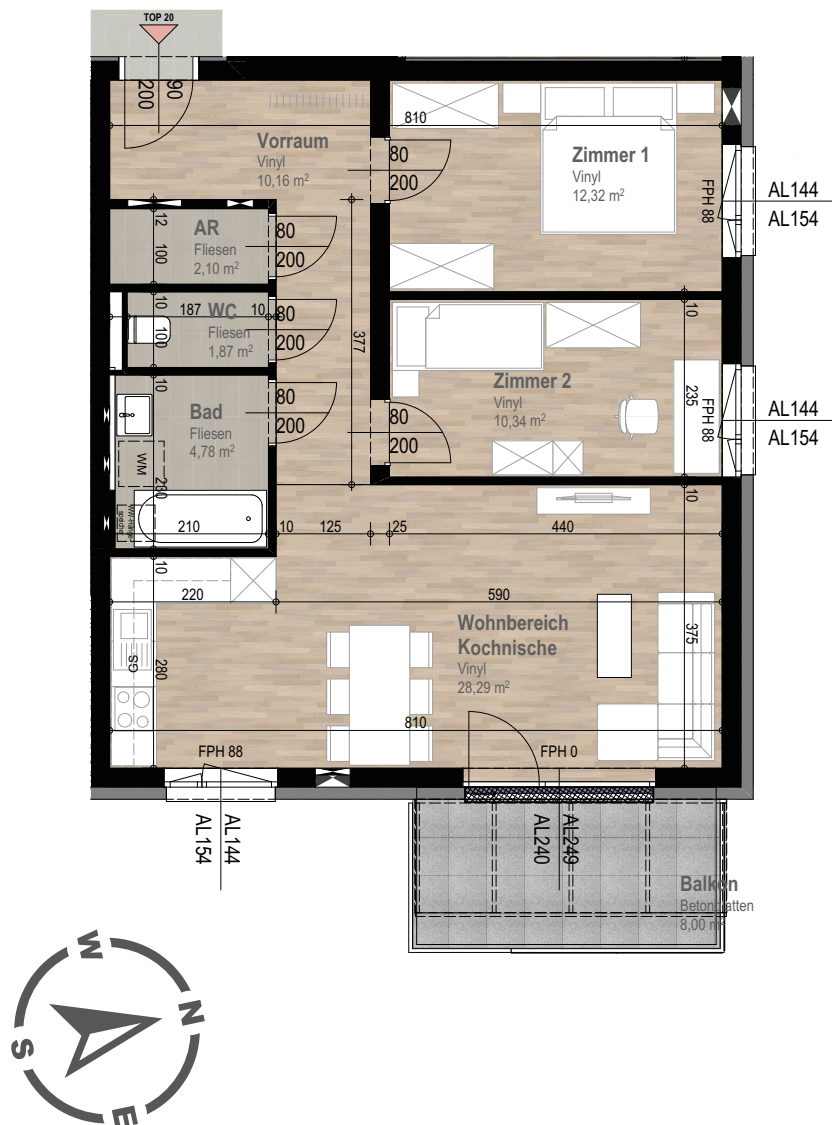


WOHNUNG 19

3. OG

Zimmer:	3
Wohnfläche:	70 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	78 m²

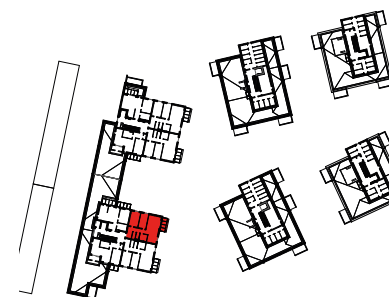




WOHNUNG 20

3. OG

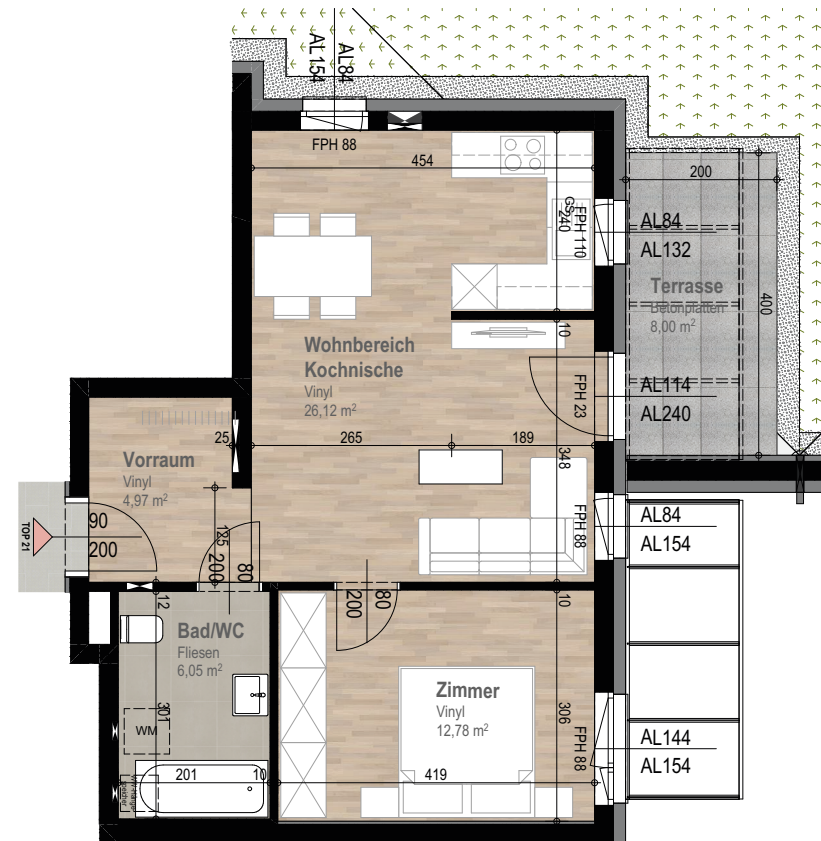
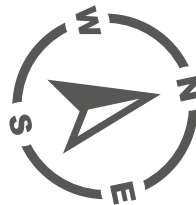
Zimmer:	3
Wohnfläche:	70 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	78 m²



WOHNUNG 21

3. OG

Zimmer:	2
Wohnfläche:	50 m ²
Freifläche:	8 m ²
Summe:	58 m²



NOTIZEN

DIE AUSSTATTUNG IHRER NEUEN WOHNUNG



Abbildungen sind Symbolfotos

Jede Wohnung wird gemäß nachstehendem Ausstattungsumfang bezugsfertig ausgestattet, wobei allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung, begründet durch technische bzw. wirtschaftliche Erfordernisse und behördliche Vorschriften, der LAWOG vorbehalten bleiben.

1. WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Vollbautüre in Stahlzarge, Oberfläche innen und außen weiß beschichtet, Drückergarnitur mit Profilzylinder, einbruchshemmend (Widerstandsklasse RCII), Türspion.

2. INNENTÜREN

Wabentürblätter in Stahlzargen, Oberfläche weiß lackiert, Drückergarnitur mit Buntbartschloss bzw. WC-Beschlag.

3. FENSTER UND BALKONTÜREN

Die Wohnung wird mit weißen Kunststofffenstern mit Mehrkammerprofilen, Falzdichtungen und Dreh- bzw. Drehkippschlägen ausgestattet. (Fenster, bei welchen keine Absturzgefahr besteht, werden den dzt. geltenden Vorschriften entsprechend ohne Sicherheitsglas ausgeführt.)

Zur Montage eines Sonnenschutzsystems sind entsprechende Fensterstockverbreiterungen vorgesehen. Der Sonnenschutz selbst (Behang samt Konstruktionsteile) ist nicht im Ausstattungsumfang enthalten (Sonderwunsch siehe Sonderwunschkatalog).

Die Innenfensterbänke sind aus beschichteten Fensterbänken. Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium.

4. FUSSBÖDEN

Vinyl Boden: Wohnen/Küche, Schlaf-, Kinderzimmer, Vorraum, Abstellraum (teilweise)

Keramische Fliesen: WC, Bad, AR (teilweise) – Format 30/60 cm, grau

Betonplattenbelag mit offenen Fugen: Balkone, Loggien und Terrassen

5. WANDOBERFLÄCHEN

Keramische Fliesen: Bad (Format 20/40 cm, weiß – bis ca. 2,0 m über Fußbodenoberkante)

WC (Format 30/60 cm, grau – wie Boden – nur an Rückwand ca. 1,2 m über Fußbodenoberkante)

Gemalte Oberfläche: Im gesamten Wohnbereich wird ein Wand- und Deckenanstrich in Weiß ausgeführt.

6. SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN

Küche: Kalt-, Warmwasseranschluss (inkl. Kombieckventil für Geschirrspüler)

Bad: Waschbecken (weiß) mit Armatur (Format ca. 60/47 cm), Einbauwannen (weiß) mit Füll- und Brausearmatur (Format 170/75 cm)

Waschmaschinenanschluss

WC: Wand WC-Schale (weiß) mit Unterputzspülkasten

DIE AUSSTATTUNG IHRER NEUEN WOHNUNG

7. BEHEIZUNG / WARMWASSER

Die Gebäude werden mit einer Wärmepumpe ausgestattet, und die Wohnungen mittels einer Fußbodenheizung beheizt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt wohnungsweise mittels Hängespeichern (Warmwasserboiler) in den Bädern.

8. LÜFTUNG

Die Wohneinheit wird mit dezentralen Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung in den Wohn- und Schlafräumen be-, bzw. entlüftet.

Absaugung der innenliegenden Sanitärräume (Bad, WC) über die Wohnraumlüftungsgeräte.

9. ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallation der Wohnung beginnt ab dem Elektrounterverteiler. Im Lieferumfang sind Schalter und Steckdosen enthalten. Lampen (ausgenommen Außenleuchte Loggia/Terrasse/Balkon) und Elektrogeräte sind nicht enthalten.

10. PKW-ABSTELLPLÄTZE

Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz im Parkdeck

zugeordnet. Jeder 3- Raum-Wohnung ist ein zweiter, nicht überdachter Stellplatz im Freien bzw. im Parkdeck zugeteilt.

11. KELLERABTEIL BZW. KELLERERSATZRAUM:

Jeder Wohnung ist ein Kellerersatzraum zugeordnet.

12. ALLGEMEINEINRICHTUNGEN

- Personenlift zur stufenlosen Erreichbarkeit aller Etagen.
- Fahrradabstellraum und Kinderwagenraum.
- Waschküche samt Trockenraum.
- Im EG befindet sich eine Hausbriefachanlage.
- Grünanlage samt Kleinkinderspielfeld.
- Müllentsorgung nach Vorgaben des örtlichen Entsorgungsunternehmens.

13. SONSTIGES

TV- bzw. Internetversorgung:

Für Telefon, Kabelfernsehen und Internet sind in der Wohnung entsprechende Leerverrohrungen (siehe Pkt. Elektroinstallationen) vorgesehen.

Die Wohnanlage wird an das Netz der Breitband OÖ angeschlossen. Die Anschlussverträge sind von jedem Wohnungsmieter im gewünschten Umfang direkt abzu-

schließen. Die aktuellen Tarife können der Internetseite entnommen werden.

13. SONDERWÜNSCHE

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende grundsätzliche Informationen zu geben.

Änderungen auf Wunsch des Mieters sind grundsätzlich möglich, sofern diese im Sonderwunschkatalog angeführt sind, keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen. Wände, Installations-schächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hausein-gangstüren sind in ihrer Lage unveränderbar.

WAS GESCHIEHT MIT IHREN MONATLICHEN ZAHLUNGEN?

Rücklage - Reparaturfonds

Anteiliger Ansparbetrag für laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an den allgemeinen Teilen der Wohnanlage.

Verwaltungskosten

Entgelt für unsere Verwaltungstätigkeit (Büro- und Personalaufwand).

Betriebskosten

Werden eingehoben, um die laufenden Kosten (z.B. Kanal- und Müllgebühren, Grundsteuer, Objektversicherung, Lift, Allgemeinstrom usw.) zu bezahlen.

Ebenso enthalten sind die Kosten für den Winterdienst, die Innenreinigung der Stiegenhäuser, der allgemeinen Flächen und die Pflege der Außenanlagen.

Umsatzsteuer

Steuersatz nach gültiger Gesetzeslage.



Mehr als gewohnt

KOMPETENZ UND ERFAHRUNG



Über 70 Jahre LAWOG

Im Auftrag des Landes OÖ und der Mitgliedsgemeinden schafft die LAWOG seit über 70 Jahren Wohnqualität in unserem Bundesland. Mit über 18.000 geförderten Miet-, Eigentums-, und Mietkaufwohnungen sowie Reihenhäusern ist die LAWOG seit 1953 die langjährige Partnerin von rund 230 Gemeinden in Oberösterreich.

Kompetenz und Kundenorientierung

Über 28.500 Verwaltungseinheiten werden von der LAWOG betreut. Das setzt hohe Kompetenz und unbürokratische Lösungen voraus. Ständige Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungen garantieren den bautechnisch letzten Stand und somit auch hohe Wohnqualität zu leistbaren Preisen.

Projektmanagement im Kommunalbau

Zahlreiche Projekte von öffentlichen Bauten, wie Gemeindeämter, Bauhöfe, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Krabbelstuben usw. wurden durch die LAWOG abgewickelt. Die Erhöhung der Lebensqualität der Senioren ist der LAWOG ein besonderes Anliegen. Mit über 60 realisierten Alten- und Pflegeheimen in OÖ ist das Unternehmen Marktführer in unserem Bundesland.

Die erste Adresse für LAWOG-KundInnen –
die Gebäudeverwaltung.

Mehr als gewohnt

IHRE ANSPRECHPARTNER

Die Leistungen im Überblick:

- Objektmanagement
- Kundenbetreuung
- Wohnungsübergabe
- Großinstandsetzung

Kontakt/Information

LAWOG

Garnisonstraße 22, 4021 Linz

Nicole Fattinger

Tel.: +43 732 9396 231

www.lawog.at

rohr@lawog.at

Geplante Fertigstellung:

Frühling 2028

WOHNBEBAUUNG ROHR IM KREMSTAL, **ERLENWEG 2**



LAWOG | eingetr. Genossenschaft m.b.H.

Garnisonstraße 22, 4021 Linz, Tel.: +43 732 9396-0, Fax: +43 732 9396-261

Web: www.lawog.at | E-Mail: rohr@lawog.at

Mehr als gewohnt