



Zur Miete:
bezugsfertig
2. Quartal
2026

Naturnah wohnen in der „Neue Mitte“

Kühtreiber-Straße 7, 4232 Hagenberg im Mühlkreis







Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnelllebigen Welt ist ein stabiler Lebensmittelpunkt von unschätzbarem Wert. Die EGW Oberösterreich, die zur NEUE-HEIMAT-Oberösterreich-Gruppe gehört, 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 EGW Oberösterreich Ihr neues Zuhause finden.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

Zuhause in Hagenberg

Die Marktgemeinde Hagenberg im Mühlviertel, 20 km nordöstlich von Linz, geht auf die „Föste im Machland“ zurück – eine Burg, die bereits im 11. Jahrhundert urkundlich erwähnt wurde. Heute beherbergt die zum Schlosskomplex erweiterte Burg das Universitätsinstitut RISC und der Meierhof wurde zu einem Softwarepark adaptiert.

Hagenberg hat sich in den letzten Jahren von einem kleinen Ort zu einem dynamischen Technologie-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickelt. Eine gelungene Mischung aus moderner Infrastruktur und historischem Flair. Ein Ort zum Wohlfühlen für Technikinteressierte wie auch Naturfreunde, Forscher und Kulturinteressierte.

„Neue Mitte“ für alle

Hagenberg ist mit seiner naturnahen Lage, einem vitalen Ortszentrum – die „Neue Mitte“ – mit vielfältiger Gastronomie und Geschäften, einem umfassenden Bildungsangebot, spannenden Arbeitgebern in der Region und einer guten Straßen-, Bahn- und Busanbindung ein idealer Lebensmittelpunkt. Sportlich locken die „Bewegungsarena“ und zwei Sportvereine.

Also, machen Sie sich gleich auf den Weg nach www.hagenberg.at!

Herzlich willkommen!





in der
Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop Hagenberg Teichberg	240 m
Bahnhof Pregarten	2,04 km

Alltägliches

Drogerie	2,38 km
Supermarkt	890 m
Bäckerei	450 m
Trafik	760 m
Bank	700 m
Postpartner	720 m
Apotheke	720 m
Arzt für Allgemeinmedizin	720 m

Sport & Freizeit

Lagune Pregarten	2,94 km
Erholungsraum Feldaist Hohensteg	6,56 km
Fitnessstudio	3,23 km
Restaurant	350 m
Café	750 m
Pizza/Snack	720 m
Bar/Lokal	630 m
Kino	6,97 km

Kinder & Jugend

Krabbelstube/Kindergarten	390 m
Volksschule	720 m
Mittelschule	2,92 km
Fachhochschule Hagenberg	580 m

Zuhause angekommen

Am Ortsausgang von Hagenberg entstehen drei viergeschoßige Wohnhäuser mit insgesamt 77 Mietwohnungen zwischen 49 bis 75 m² Wohnfläche, die mit einer Tiefgarage verbunden sind. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wohlfühl-Garten oder einen schicken Balkon. Machen Sie es sich gemütlich in der zeitgemäß und hell ausgestatteten Wohnung mit der wohligen Wärme der zentralen Pelletsheizung und der gesunden Einzelraumlüftung.

Lebendige Nachbarschaft

Die drei Wohnhäuser liegen gegenüber dem Agrarbildungszentrum in ländlicher Umgebung. Spielplätze für Kleinkinder und ein separater für Größere laden zum Toben und Laufen ein. Die Tiefgarage bietet Platz für 77 Stellplätze, sowie Keller-, Fahrrad- und Technikräume. Weitere 48 Außenstellplätze sind auf dem Grundstück verteilt.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/hagenberg-14060>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ freundliche, leistbare Wohnungen zwischen 49 und 75 m²
- ✓ viergeschoßiger Massivziegelbau mit Vollwärmeschutz, Schallschutzziegeln (oder Beton) zwischen den Wohnungen
- ✓ barrierefrei erreichbare Wohnungen mittels Lift - Ausführung nach den Kriterien des anpassbaren Wohnbaus
- ✓ Fußbodenheizung und Einzelraumlüftung
- ✓ Balkon oder Garten zu jeder Wohnung
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung
- ✓ Kleinkinderspielplatz und großer Kinderspielplatz
- ✓ Wohnbauförderung



**IHRE
NEUE HEIMAT
ab Frühling
2026**



Miete: Top 1 bis 15

Kühtreiber-Straße 7, 4232 Hagenberg im Mühlkreis

Erdgeschoß und 1. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Terrasse	Garten	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	73,89	3	8,00	90,00	-	860,84	4.922,00
02	EG	73,75	3	8,00	114,00	-	873,91	4.912,00
03	EG	49,68	2	8,00	31,00	-	562,45	3.310,00
04	EG	54,56	2	8,00	34,00	-	617,19	3.635,00
05	EG	75,43	3	8,00	116,00	-	893,34	5.025,00
06	EG	75,47	3	8,00	101,00	-	884,66	5.028,00
07	EG	54,56	2	8,00	20,00	-	608,68	3.635,00
08	1. OG	73,89	3	-	-	8,00	806,15	4.923,00
09	1. OG	73,75	3	-	-	8,00	804,63	4.913,00
10	1. OG	49,68	2	-	-	8,00	543,61	3.310,00
11	1. OG	54,56	2	-	-	8,00	596,53	3.635,00
12	1. OG	75,43	3	-	-	8,00	822,85	5.025,00
13	1. OG	75,47	3	-	-	8,00	823,28	5.028,00
14	1. OG	54,56	2	-	-	8,00	596,53	3.635,00
15	1. OG	54,36	2	-	-	8,00	594,36	3.622,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Garten, Terrasse und Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 92,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 2. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,89 %, Stand 2. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 30, f_{GEE,SK} 0,58

Miete: Top 16 bis 31

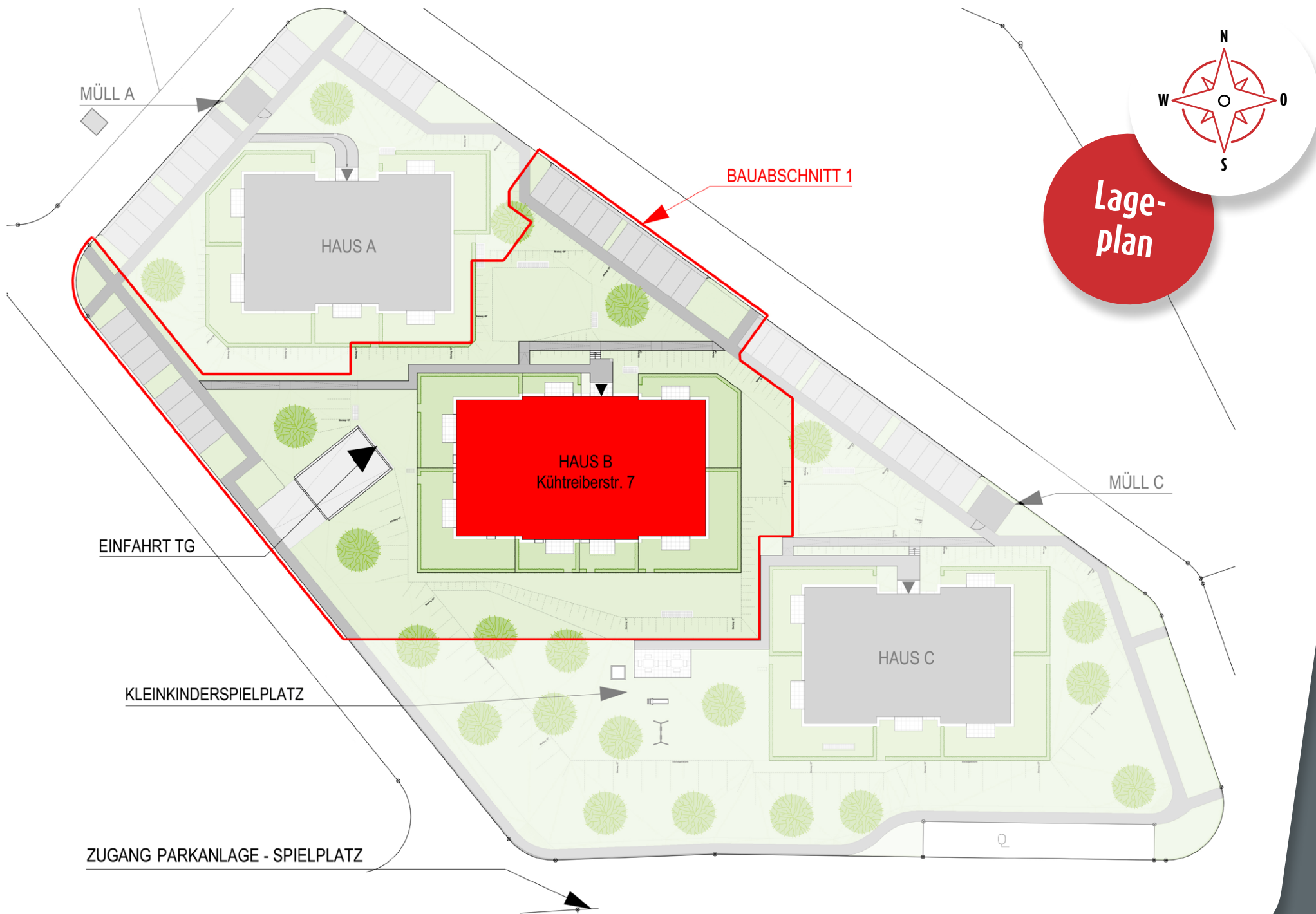
Kühtreiber-Straße 7, 4232 Hagenberg im Mühlkreis

2. und 3. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
16	2. OG	73,89	3	8,00	806,15	4.923,00
17	2. OG	73,75	3	8,00	804,63	4.913,00
18	2. OG	49,68	2	8,00	543,61	3.310,00
19	2. OG	54,56	2	8,00	596,53	3.635,00
20	2. OG	75,43	3	8,00	822,85	5.025,00
21	2. OG	75,47	3	8,00	823,28	5.028,00
22	2. OG	54,56	2	8,00	596,53	3.635,00
23	2. OG	54,36	2	8,00	594,36	3.622,00
24	3. OG	73,89	3	8,00	806,15	4.923,00
25	3. OG	73,75	3	8,00	804,63	4.913,00
26	3. OG	49,68	2	8,00	543,61	3.310,00
27	3. OG	54,56	2	8,00	596,53	3.635,00
28	3. OG	75,43	3	8,00	822,85	5.025,00
29	3. OG	75,47	3	8,00	823,28	5.028,00
30	3. OG	54,56	2	8,00	596,53	3.635,00
31	3. OG	54,36	2	8,00	594,36	3.622,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 93,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 2. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,89 %, Stand 2. Quartal 2024.

Heizwärmebedarf: HWB_{Ref,SK} 30, f_{GEE,SK} 0,58



**Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung**

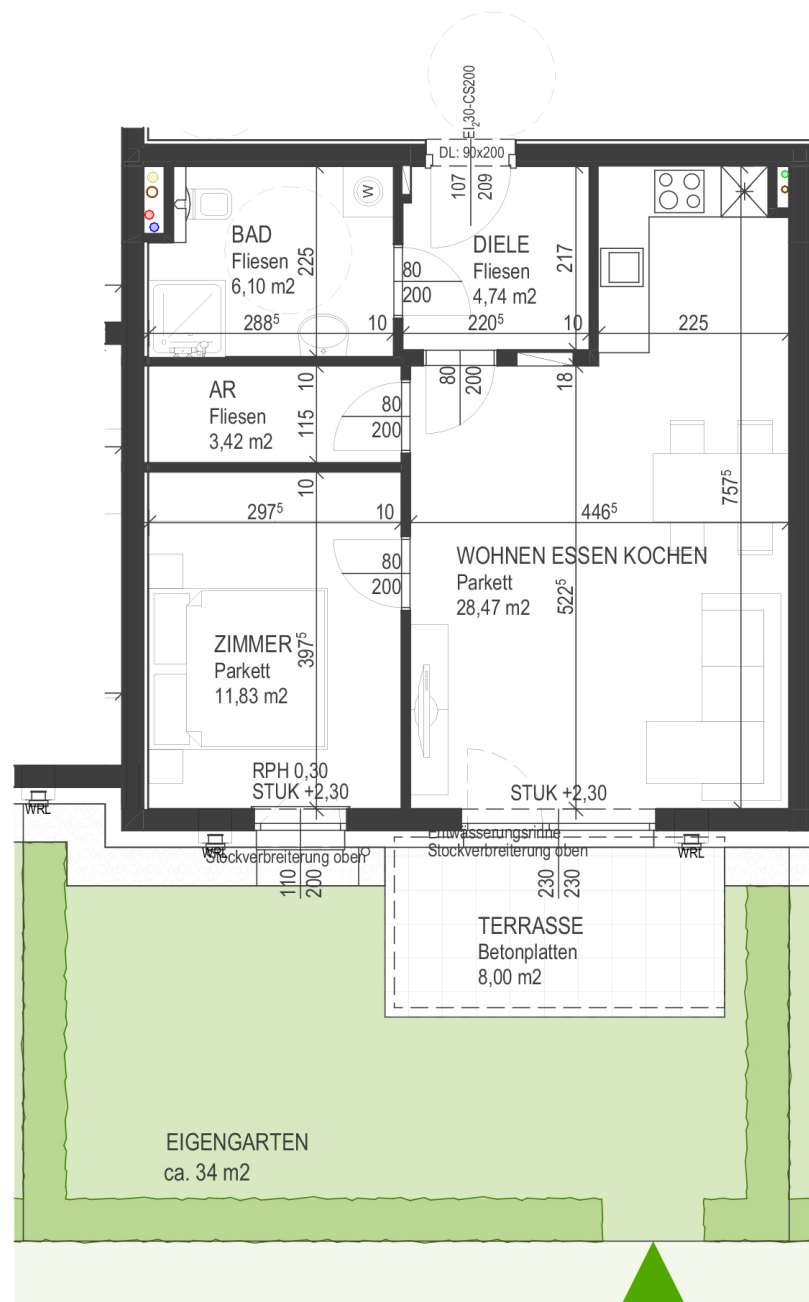
Typ 1

Top 4 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	54,56
Terrasse in m ²	8,00
Garten in m ²	ca. 34,00
Kellerabteil in m ²	3,53

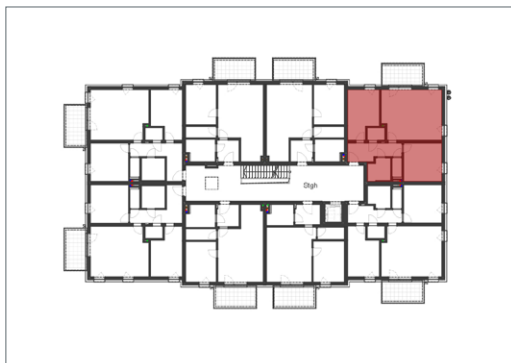


Übersicht



Typ 2

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m²	73,89
Balkon in m²	8,00
Kellerabteil in m²	4,08



BALKON
Betonplatten
8,00 m²

STOCKVERBREITERUNG OBEN
ENTWÄSSERUNGSRINNE
STOCKVERBREITERUNG OBEN

STUK +11,06

315 10 335 595

KINDERZI
Parkett
13,77 m²

495 360 10 177 18

WOHNEN ESSEN KOCHEN
Parkett
28,49 m²

495 535

STUK +11,06

AR
Fliesen
2,21 m²

125 80 200 160 80 200

DIELE
Fliesen
8,51 m²

25 186⁵ 107 209 261 10 152 10 223⁵ 10⁵ 101 10

BAD
Fliesen
4,87 m²

180 233⁵ 10⁵ 186⁵

WC
Fliesen
1,90 m²

ZIMMER
Parkett
14,14 m²

376⁵ 375⁵

STUK +11,06

STOCKVERBREITERUNG OBEN

110 230

DL: 90x200

EL: 30-CS200



Massiv gebaut und top ausgestattet

Decken und Wände

Flachdach mit extensiver Begrünung.

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.

Garten und Balkon

Balkongeländer 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.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose.

Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch nach Übergabe beauftragt werden.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

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

Balkon und Terrasse
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm

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





Symbolbilder

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 mit Glasausschnitt. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet.

Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

Fenster

Alle Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoffkonstruktion 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.

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- und Stiegenhausbeleuchtung großteils mit Bewegungsmelder. Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

Sicherungsautomat in Subverteiler im Vorraum. Stromzähler in Verteilerschränken im Kellerbereich (E-Technikraum).

Anschlussdose für fünf-poligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer, weiters Leerrohr für TV-Anschluss im Schlaf- und Kinderzimmer. Telefon-Leerrohr im Vorraum und IT-AE-Leerdose im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

Professionell installiert und isoliert



Heizung und Lüftung

Versorgung: Zentraler Pelletsheizkessel
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 Raumlufte sorgen und durch Wärmerückgewinnung Energie sparen.

Bad und WC werden über eine Abzugsanlage entlüftet.

Sanitär

Wasserversorgung: WVU Hagenberg
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfes 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, verchromte 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
- ✓ Duschwanne (Maße ca. 90 x 90 cm) mit Klarglas-Duschkabine, Brausethermostat und Brausegarnitur.
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor



Symbolbilder

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

In Hagenberg gibt es ein Bringsystem für die Müllentsorgung.

Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

Fixer Tiefgaragenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation.
Besucherparkplätze stehen im Freien zur Verfügung.

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.

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, 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: Janusch, 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

