



Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

**Zur Miete:
bezugsfertig
1. Quartal
2027**

Modernes Wohnen in Donau-Nähe

Erwin-Wohlmuth-Hof 4 & 5, 4310 Mauthausen







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

Ihre Neue Heimat

Mauthausen führt das Schloss Pragstein im Wappen und erzählt damit von der bedeutenden Geschichte des Markts mit heute etwa 5.000 Einwohnern, 25 km östlich von Linz im fruchtbaren Machland an der Donau.

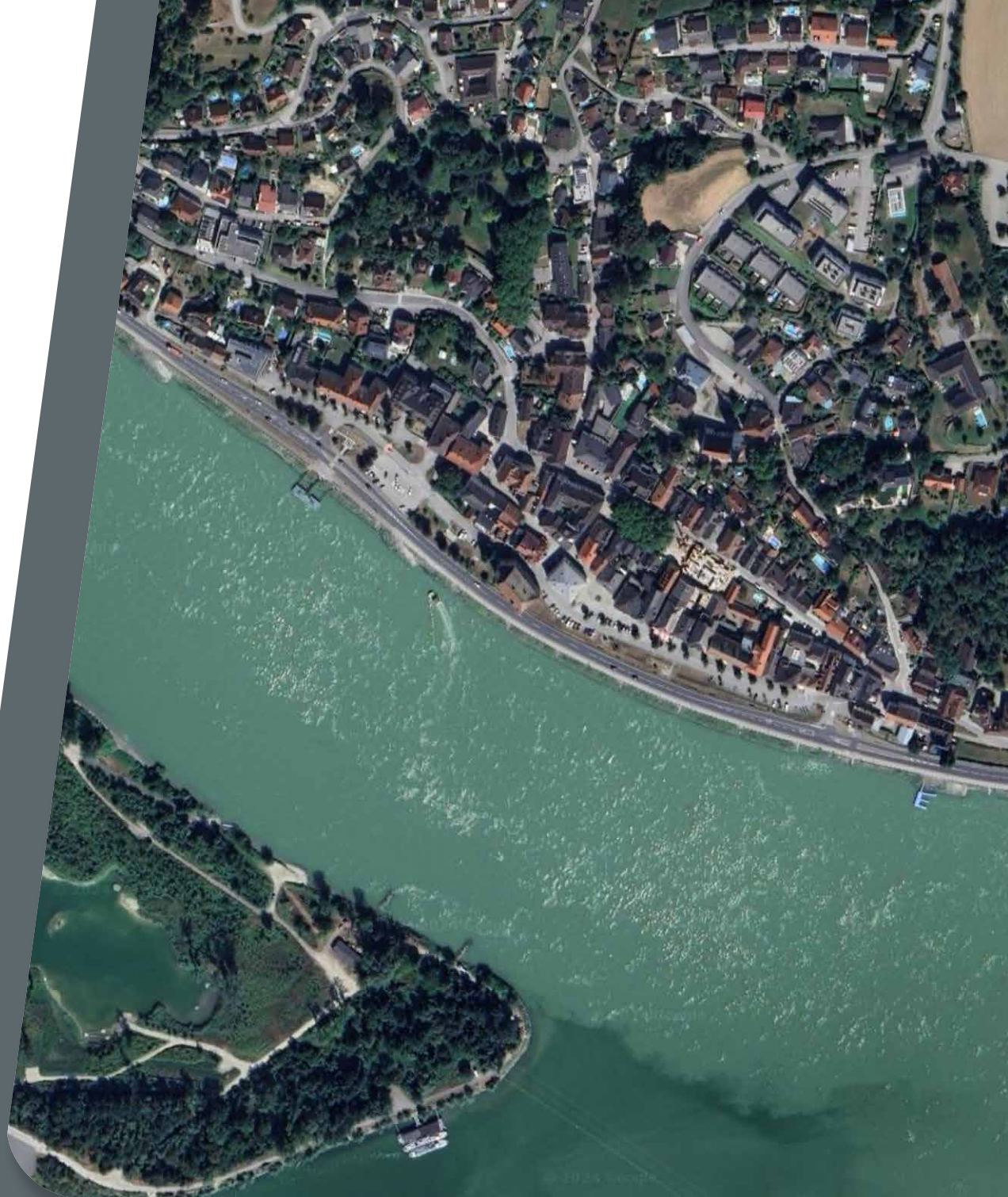
Schon immer gut zum Leben

Kelten errichteten hier die ersten Siedlungen. Bei Mauthausen kreuzten sich die römische Limesstraße mit der von Süden kommenden Salz- und Eisenstraße. Ab dem 11. Jahrhundert erreichte der Ort als Zollstätte Wohlstand und überstand auch Plünderungen. Die frühe Holzbrücke über die Donau und der Mauthausener Granit sicherten den wiederholten Aufschwung. Der Mauthausener Steinbruch und das ehemalige KZ nehmen heute eine mahnende Stellung ein.

Ein Alles-Gut-Ort

Heute profitiert der Ort mit dem schönen historischen Marktplatz von den zahlreichen Vereinen, die das Ortsgeschehen beleben, von der raschen Verbindung zu den umliegenden Städten, von den zahlreichen Betrieben entlang der Donaustraße, von der Naturnähe und dem mobilen Machlanddamm. Informieren Sie sich gleich unter www.mauthausen.at.

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!





in der
Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	240 m
Bahnhof	810 m

Alltägliches

Drogerie	4,72 km
Supermarkt	290 m
Bäckerei	240 m
Trafik	330 m
Bank	240 m
Post	240 m
Apotheke	240 m
Arzt für Allgemeinmedizin	500 m

Sport & Freizeit

Schlögelhofer Freizeitanlage	6,29 km
Freibad	1,37 km
Erholungsraum Ennsmündung	1,29 km
Tenniscenter	1,60 km
Fitnessstudio	1,93 km
Restaurant	310 m
Café	370 m
Pizza/Snack	400 m
Bar/Lokal	1,70 km
Kino	9,49 km

Kinder & Jugend

Kindergarten	680 m
Volksschule	620 m
Mittelschule	1,45 km

**IHRE
NEUE HEIMAT**
ab Frühling
2027





Gute Nachbarschaft

Eingebettet in eine lebendige Marktinfrastuktur und auf dem ehemaligen Fußballplatz „Steinbruch-Arena“ entstehen fünf Mietwohnhäuser. Im ersten Schritt werden zwei mehrgeschoßige Häuser mit 30 Wohnungen für Singles, WGs oder Familien errichtet. Genießen Sie hier modernes Wohnen und sonnige Aussichten auf die nahe Donau oder das pulsierende Leben vor der Tür – die chillige Freitreppe, Ihre Loggia oder Ihr Garten macht das möglich.

Alles da fürs Wohlfühlen

Attraktive Fahrradparkplätze und barrierefreie Liftanlagen fördern Ihre Mobilität. Befestigte und begrünte Begegnungszonen mit Kinderspielflächen sowie ein Wegenetz durch die gesamte Wohnanlage sorgen für ein verbindendes Miteinander.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/mauthausen-14150>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Mehrgeschoßige Mietwohnhäuser mit Zwei-, Drei- und jeweils einer Vierraumwohnung
- ✓ Chill-Freitreppe, Loggia oder Terrasse mit Eigengarten
- ✓ Geplante Bushaltestelle und Fahrradparkplätze
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz mit Vorkehrung für E-Ladestation je Wohnung
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Sichere Schließanlage und moderne Wohnlichkeit
- ✓ Wohnbauförderung

Miete: Top 1 bis 18 (Haus C)

Erwin-Wohlmuth-Hof 4, 4210 Mauthausen



Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag
01	EG	62,41	2	90,00	7,86	639,57	3.688,00
02	EG	83,26	3	100,00	7,04	843,64	4.920,00
03	EG	66,42	2	46,00	7,04	656,84	3.924,00
04	1. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
05	1. OG	83,00	3	-	7,04	793,29	4.903,00
06	1. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
07	2. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
08	2. OG	83,00	3	-	7,04	793,29	4.903,00
09	2. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
10	3. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
11	3. OG	83,00	3	-	7,04	793,29	4.903,00
12	3. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
13	4. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
14	4. OG	83,00	3	-	7,04	793,29	4.903,00
15	4. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
16	5. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
17	5. OG	83,00	3	-	7,04	793,29	4.903,00
18	5. OG	89,62	4	-	7,04	856,57	5.294,00

Miete: Top 19 bis 30 (Haus D)

Erwin-Wohlmuth-Hof 5, 4210 Mauthausen



Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
19	1. OG	59,87	2	38,00	7,86	590,41	3.537,00
20	1. OG	79,79	3	-	7,04	762,61	4.713,00
21	1. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
22	2. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
23	2. OG	83,01	3	-	7,04	793,39	4.903,00
24	2. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
25	3. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
26	3. OG	83,01	3	-	7,04	793,39	4.903,00
27	3. OG	80,27	3	-	7,04	767,20	4.741,00
28	4. OG	62,41	2	-	7,86	596,50	3.686,00
29	4. OG	83,01	3	-	7,04	793,39	4.903,00
30	4. OG	89,62	4	-	7,04	856,57	5.295,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia, exklusive Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 1. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,34 %, Stand 1. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf Haus C:** HWB_{Ref,SK} 32, f_{GEE,SK} 0,69. **Heizwärmebedarf Haus D:** HWB_{Ref,SK} 34, f_{GEE,SK} 0,70

250
249
248
247
246
245

246

246

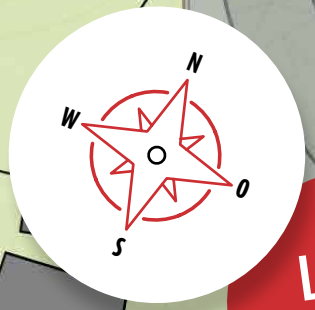
247

248

247

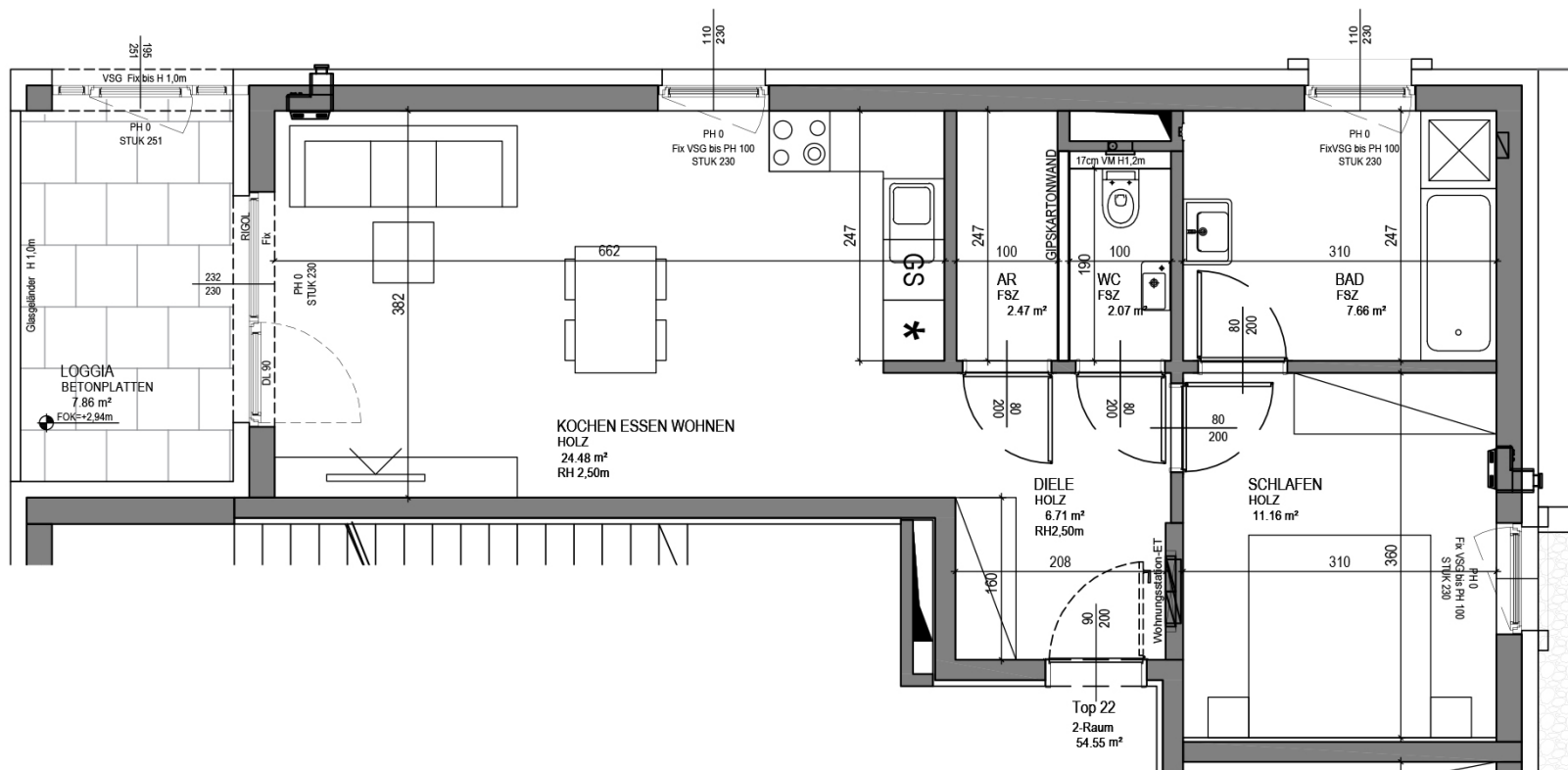
246

247



Lage-
plan



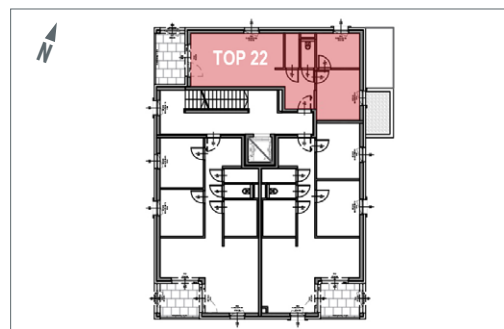


Beispiel-Grundriss: Zwei-Zimmer-Wohnung

Typ 1

Top 22 im 2. Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m²	62,41
Loggia in m²	7,86
Kellerabteil in m²	5,45



Übersicht



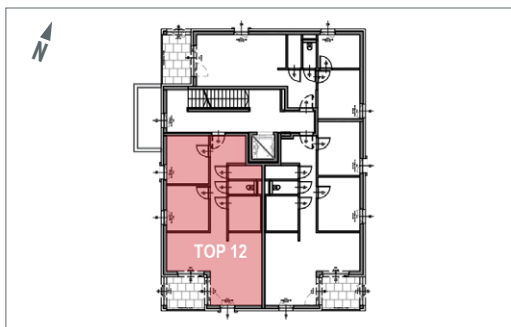
Lage

Typ 2

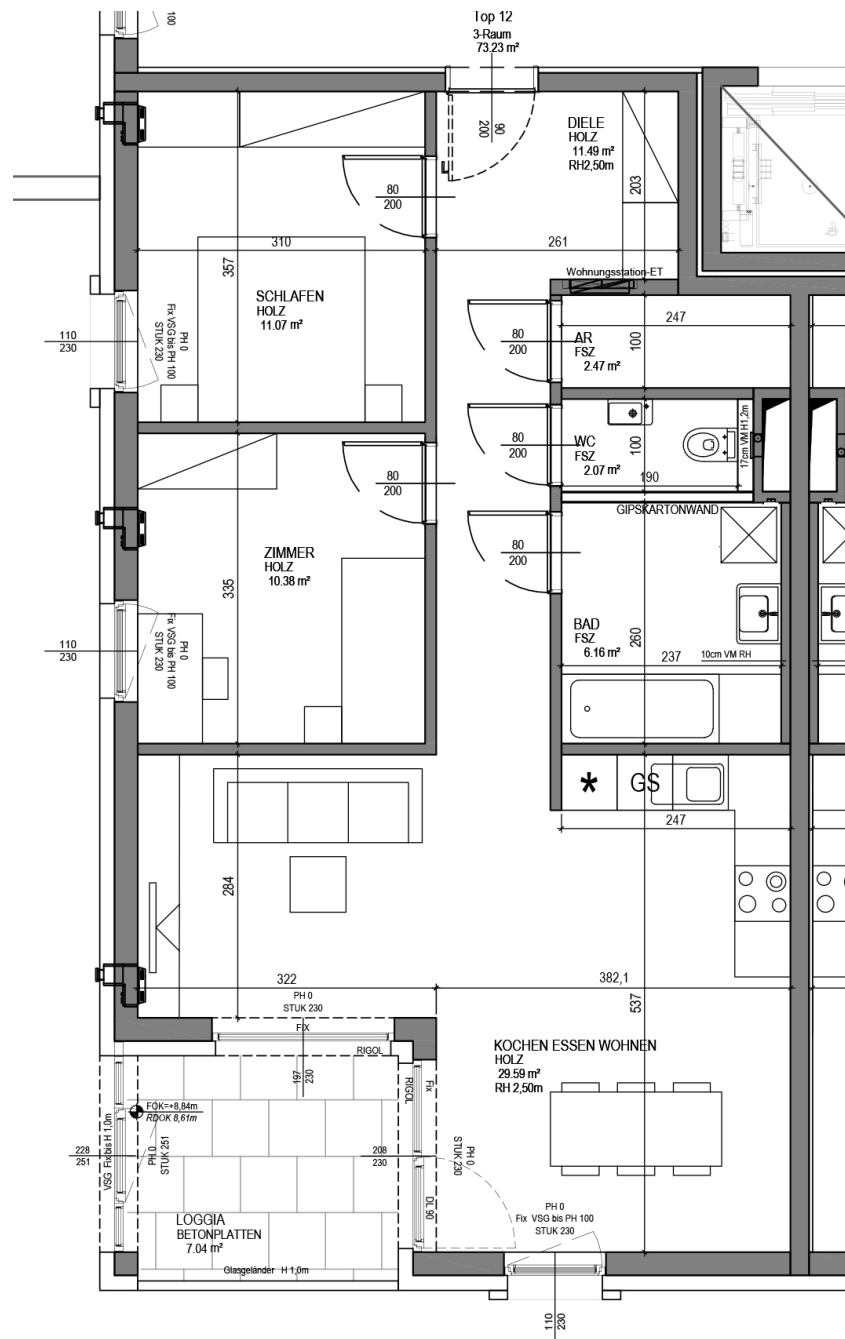
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	80,27
Loggia in m ²	7,04
Kellerabteil in m ²	2,44



Lage



Übersicht

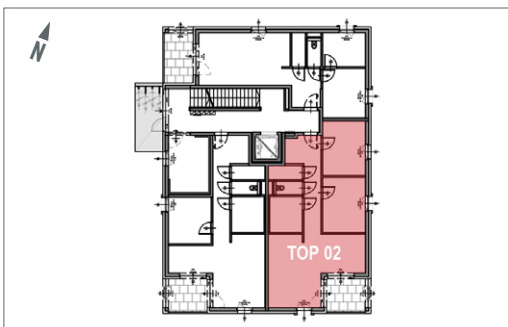


Typ 3

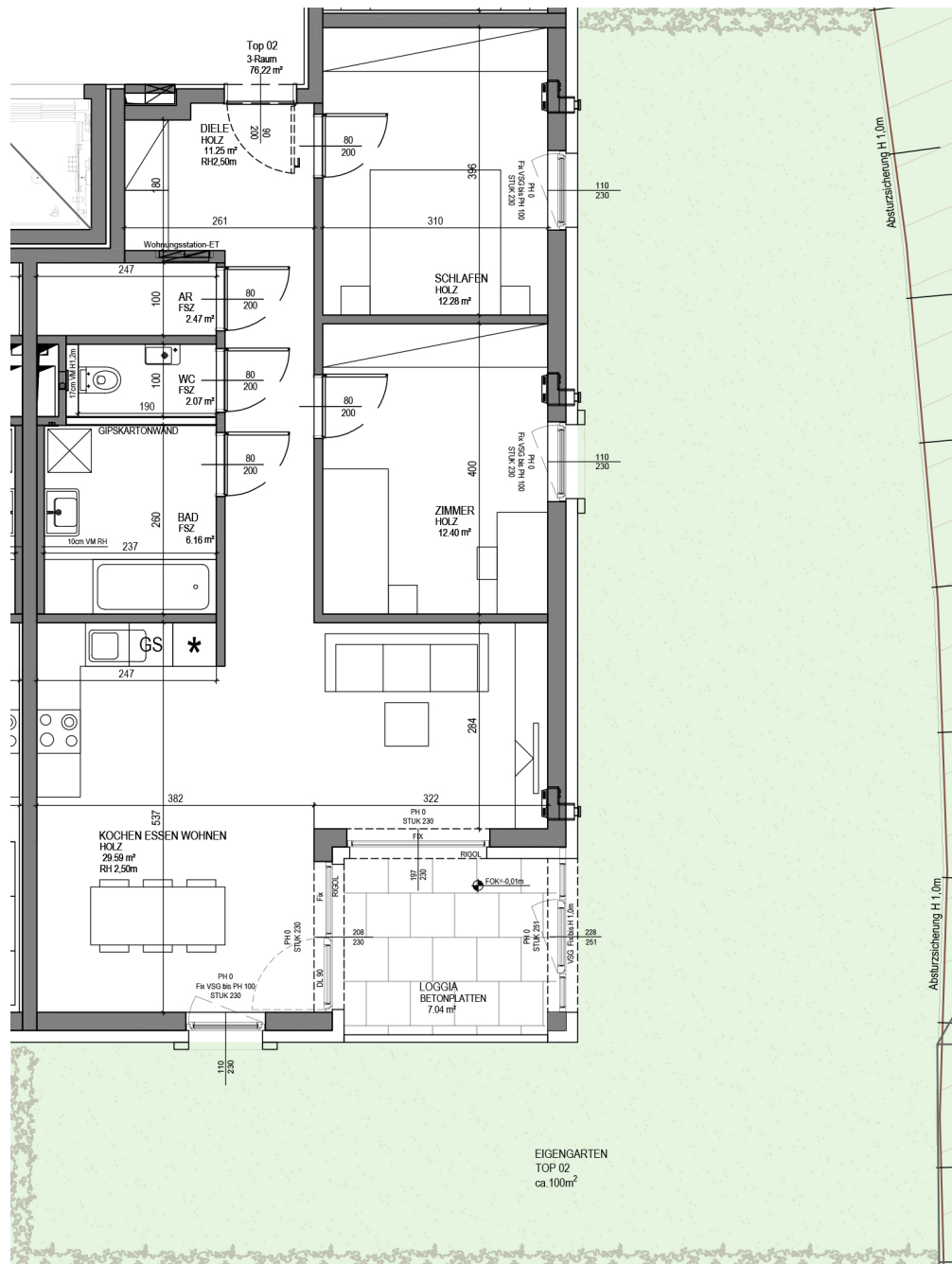
Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	76,22
Loggia in m ²	7,04
Garten in m ²	ca. 100,00
Kellerabteil in m ²	2,40



Lage



Übersicht



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. Geglätteter Kalkgipsputz an den Wänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

Garten und Loggia

Loggieländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit stabiler, pflegeleichter und langlebiger Verbund-sicherheitsglasscheibe mit mattweißer Folie.

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

Eine Umzäunung dient in erforderlichen Bereichen als Absturzsicherung. Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

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

Böden

Küche, Vorraum, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer

Parkettboden

Bad, WC und Abstellraum

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

Terrasse und Loggia

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. WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind 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

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

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 oder Erdgeschoß (E-Technikraum).

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

Professionell installiert und isoliert



Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme der Biowärme Mauthausen
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.

Sanitär

Wasserversorgung: Stadtbetriebe Mauthausen
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 Einzelwohnraumlüftung

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
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Einzelwohnraumlüftung



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. 1,50 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

Der Müllraum für Haus C befindet sich im Außenbereich und für Haus D im Erdgeschoß.

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). Jede Drei- und Vier-Raum-Wohnung verfügt zusätzlich über einen Freiparkplatz. Besucherparkplätze im Freien.

Schließanlage

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

Lift

Personenaufzug in jedem Stiegenhaus.





Wohnbauförderung

Das Land Oberösterreich fördert die Mietwohnungen dieses Wohnbauprojekts der EGW (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 EGW.
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 EGW. Falls kein Mietvertrag zustande kommt oder die Wohnung später gekündigt wird, sind auf Verlangen der EGW 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: Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Ines Asanger

☎ 0664 / 15 13 968

✉ i.asanger@neue-heimat-ooe.at

EGW Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 Neue.Heimat.Oberoesterreich

📷 [neueheimat_vermietung_verkauf](#)

www.neue-heimat-ooe.at

