



Visualisierung © Hentschläger Bau

Zur Miete:
bezugsfertig
4. Quartal
2026

„Neue Mitte“ - Ihr Zuhause zum Wohlfühlen

Kühtreiber-Straße 5, 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 und nahe Perg, geht auf die „Vöste im Machland“ zurück – einer Burg aus dem 11. Jahrhundert. Heute beherbergt die zum Schlosskomplex erweiterte Burg das Universitätsinstitut RISC und der Meierhof wurde zu einem Softwarepark adaptiert.

Hagenberg hat sich von einem kleinen Ort inmitten grüner Natur zu einem dynamischen Technologie-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickelt, die mit der Digital Dojo Programmierschule und der Kinder-Uni Hagenberg auch die Jüngsten fördert. 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 lockt unter anderem die „Bewegungsarena“.

Also, machen Sie 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
Ärztzentrum	720 m

Sport & Freizeit

Hallen-/Freibad Pregarten	2,94 km
Erholungsraum Feldaist Hohensteg	6,56 km
Fitnessstudio	1,10 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
Agrarbildungszentrum Hagenberg	400 m
Hagen-BORG-Linz	900 m

Ungefähre Angaben der Distanzen (Luftlinie) in Kilometer bzw. Meter.

**IHRE
NEUE HEIMAT
ab Winter
2026**



Zuhause angekommen

Am Ortsausgang von Hagenberg entstehen drei viergeschoßige Wohnhäuser mit insgesamt 77 Mietwohnungen. Das „Haus A“ bietet Raum für 23 Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern. Jede 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.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/hagenberg-14210>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ 23 freundliche, leistbare Wohnungen
- ✓ viergeschoßiger Massivziegelbau mit Vollwärmeschutz
- ✓ Lift und zentrales Stiegenhaus
- ✓ Fußbodenheizung mit zentraler Pelletsheizung
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz mit Vorkehrung für E-Ladestation je Wohnung
- ✓ Kleinkinderspielplatz und großer Kinderspielplatz
- ✓ Wohnbauförderung

Miete: Top 1 bis 11

Kühtreiber-Straße 5, 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	ca. 88,00	-	858,65	4.892,00
02	EG	73,74	3	8,00	ca. 89,00	-	857,60	4.882,00
03	EG	54,26	2	8,00	ca. 46,00	-	620,97	3.593,00
04	EG	75,43	3	8,00	ca. 119,00	-	893,37	4.994,00
05	EG	75,47	3	8,00	ca. 79,00	-	870,60	4.997,00
06	1. OG	73,89	3	-	-	8,00	807,60	4.892,00
07	1. OG	73,74	3	-	-	8,00	805,97	4.882,00
08	1. OG	54,26	2	-	-	8,00	594,28	3.592,00
09	1. OG	75,43	3	-	-	8,00	824,34	4.994,00
10	1. OG	75,47	3	-	-	8,00	824,77	4.997,00
11	1. OG	49,34	2	-	-	8,00	540,82	3.267,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Garten, Terrasse und Balkon. 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: 3,89 %, Stand 1. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 32, f_{GEE,SK} 0,59

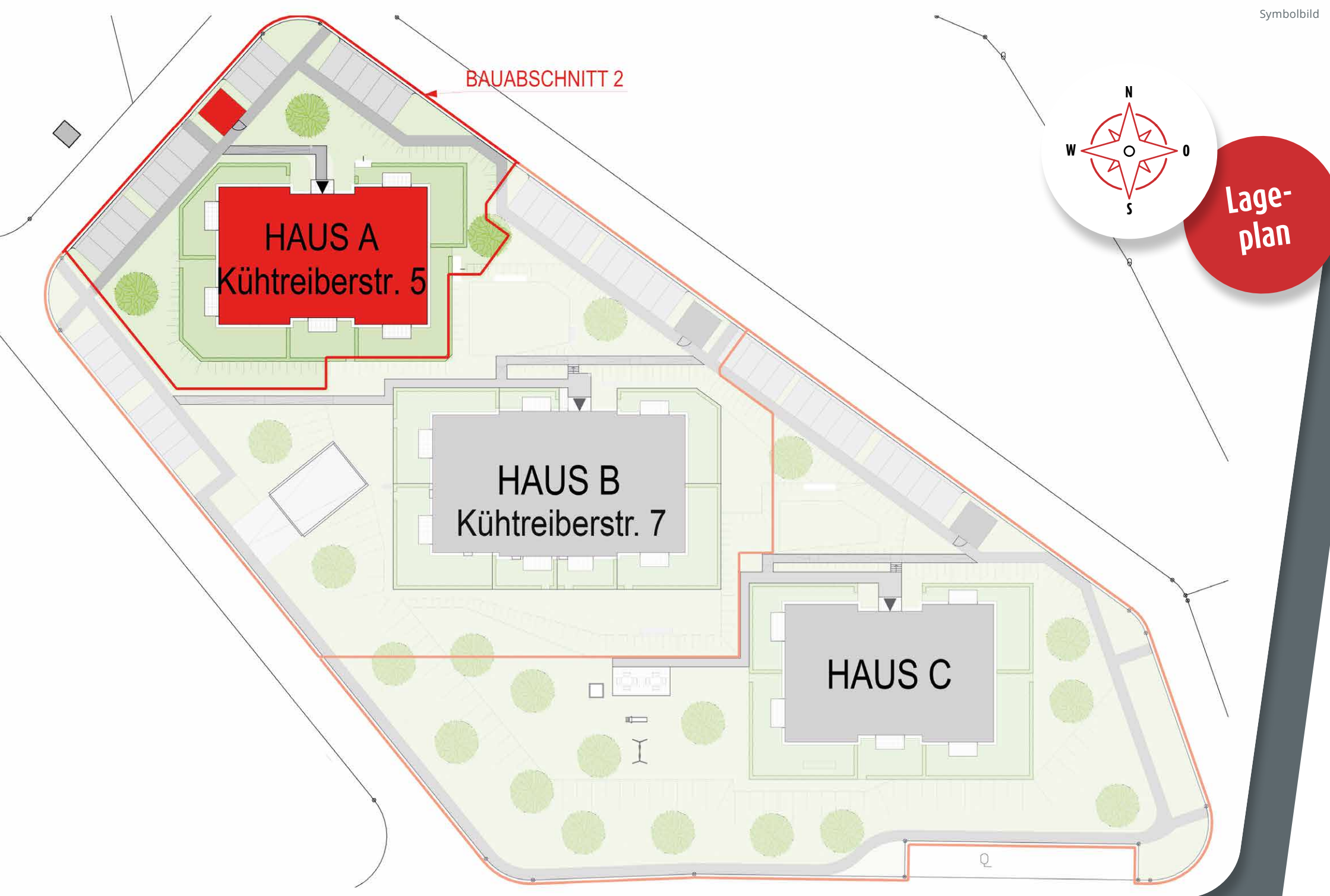
Miete: Top 12 bis 23

Kühtreiber-Straße 5, 4232 Hagenberg im Mühlkreis

2. und 3. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
12	2. OG	73,89	3	8,00	807,60	4.892,00
13	2. OG	73,47	3	8,00	805,97	4.882,00
14	2. OG	54,26	2	8,00	594,28	3.592,00
15	2. OG	75,43	3	8,00	824,34	4.994,00
16	2. OG	75,47	3	8,00	824,77	4.997,00
17	2. OG	49,34	2	8,00	540,82	3.267,00
18	3. OG	73,89	3	8,00	807,60	4.892,00
19	3. OG	73,74	3	8,00	805,97	4.882,00
20	3. OG	54,26	2	8,00	594,28	3.592,00
21	3. OG	75,43	3	8,00	824,34	4.994,00
22	3. OG	75,47	3	8,00	824,77	4.997,00
23	3. OG	49,34	2	8,00	540,82	3.267,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon. 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: 3,89 %, Stand 1. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 32, f_{GEE,SK} 0,59

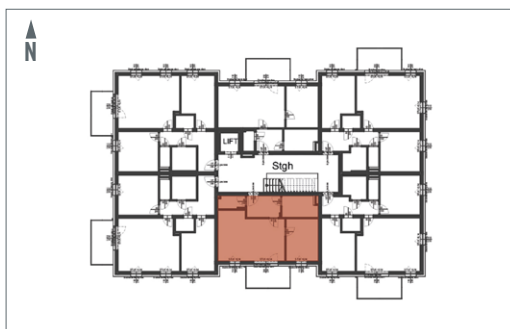


**Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung**

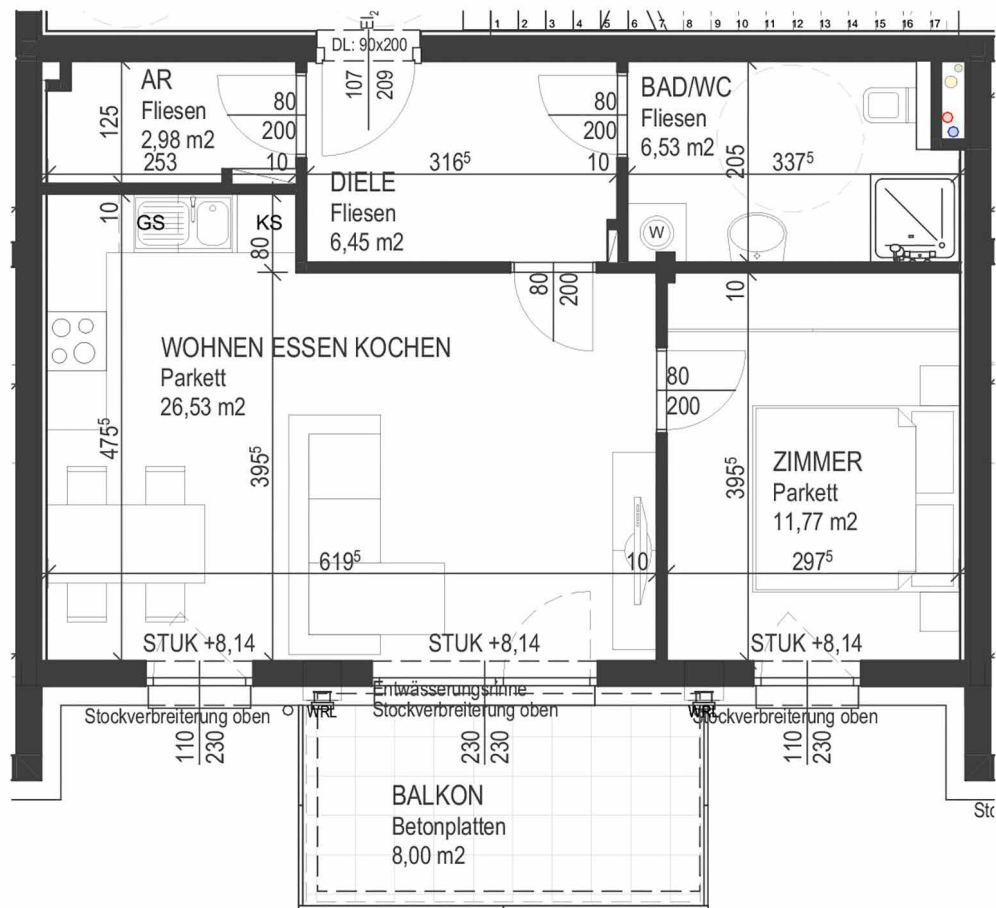
Typ 1

Top 14 im 2. Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	54,26
Balkon in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	4,10



Übersicht

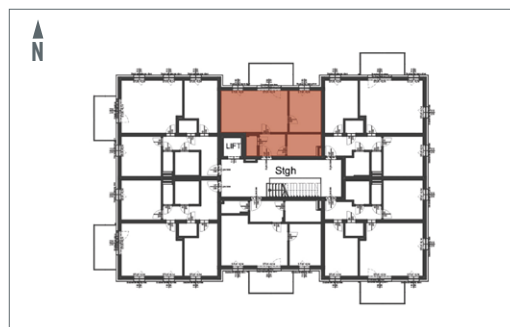


**Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung**

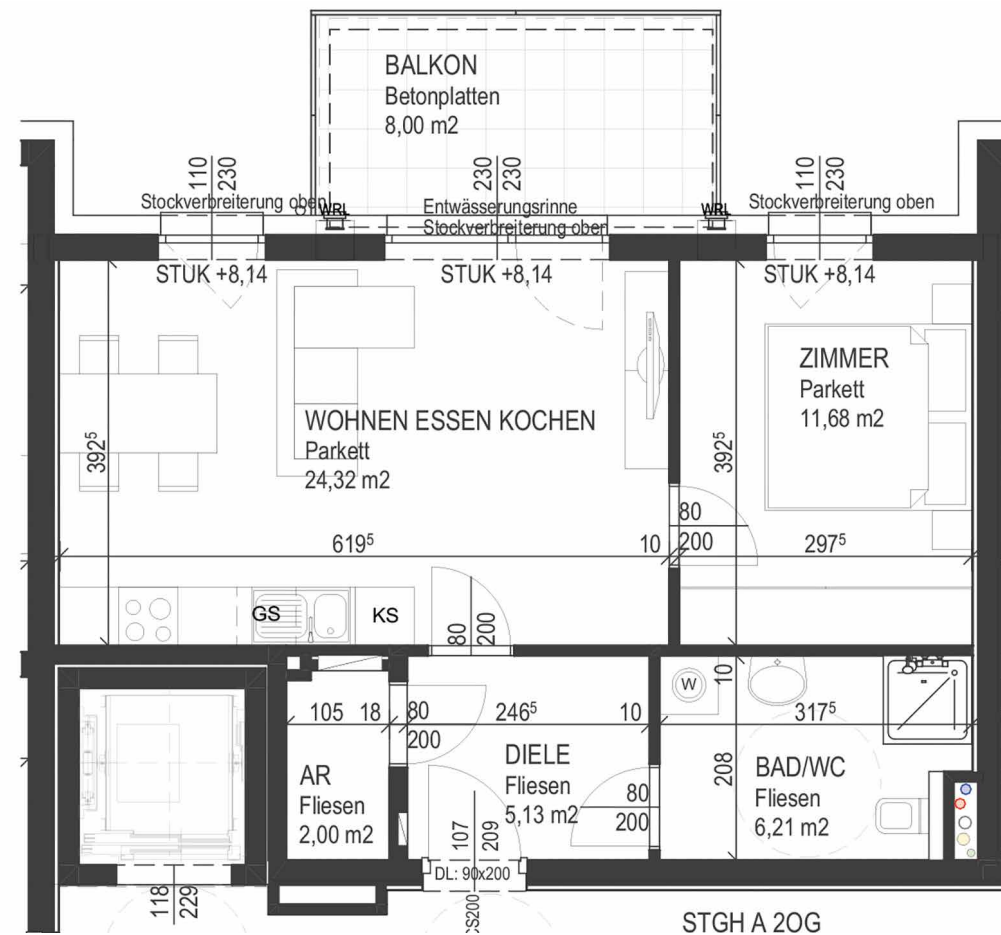
Typ 2

Top 17 im 2. Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	49,34
Balkon in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	4,10



Übersicht

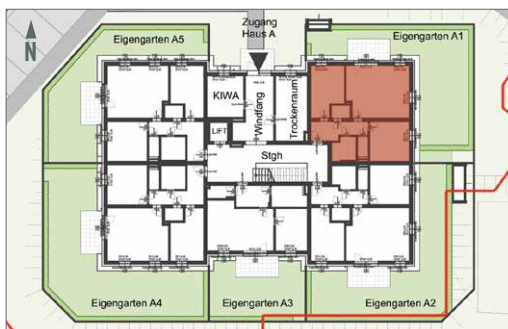


**Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung**

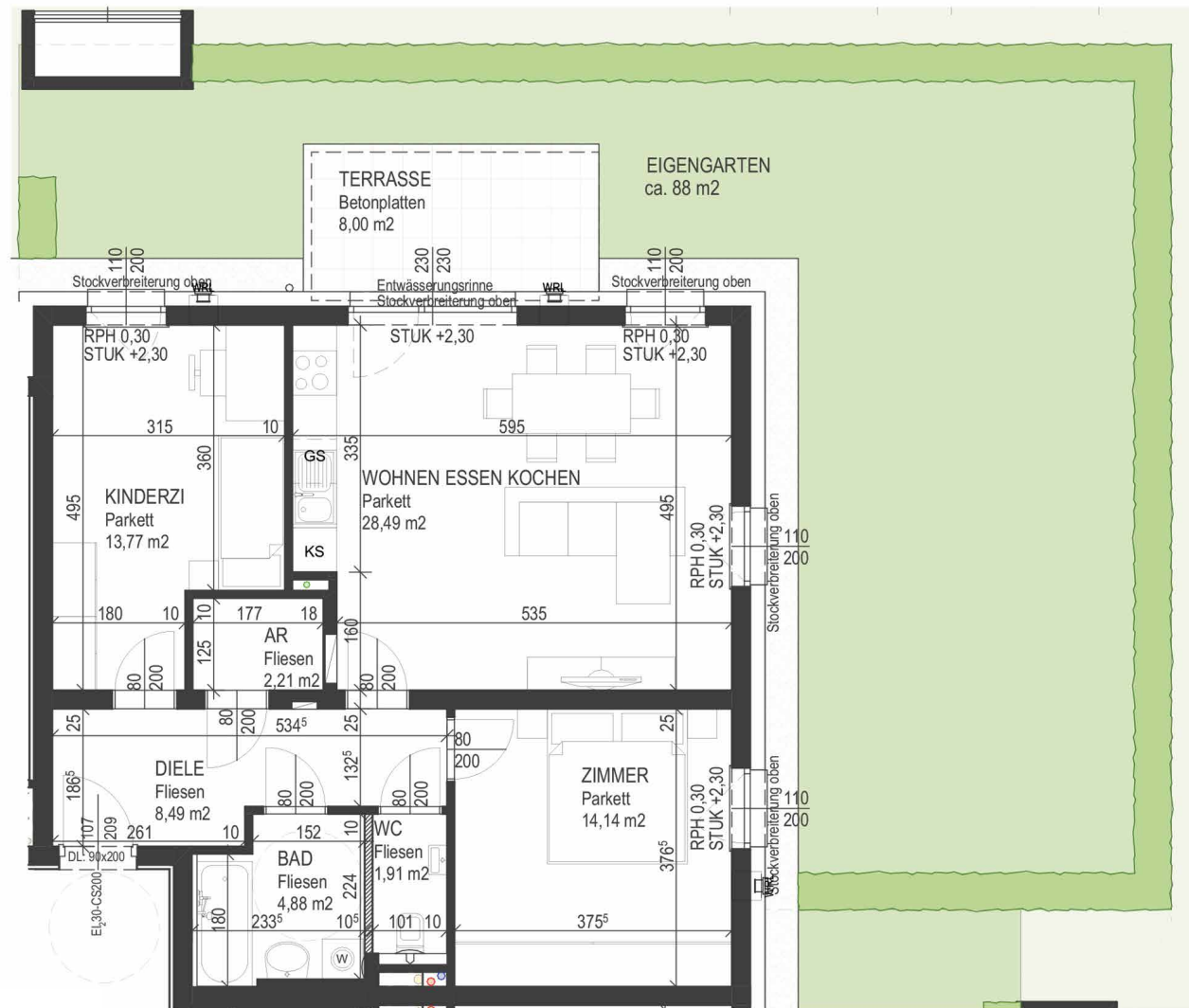
Typ 3

Top 1 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	73,89
Garten in m ²	ca. 88,00
Terrasse in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	4,26



Übersicht



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 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. 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, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

Bad, WC, Vorraum und Abstellraum
Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 60 cm

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

Stiegenhaus und Laubengang
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm





Symbolbilder

Türen

Hauseingangstür mit Türschloss und aufbruchsischerem Zylinder.

Wohnungseingangstür mit Türschloss, Türspion und aufbruchsischerem 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.

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-, 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, 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: 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.

Sanitär

Wasserversorgung: WVU Hagenberg
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 Limodor

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
- ✓ 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 60 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 Allgmeinflächen 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 zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch). 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 Wohnbauförderungsgesetz 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, 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 sowie 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: Hentschläger Bau, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Celina Hattenberger

☎ 0732 / 65 33 01 - 56

✉ c.hattenberger@neue-heimat-ooe.at

EGW Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](https://www.Neue.Heimat.Oberoesterreich.at)

📷 [neueheimat_vermietung_verkauf](https://www.instagram.com/neueheimat_vermietung_verkauf)

www.neue-heimat-ooe.at

