Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

Zur Miete:
bezugsfertig
1. Quartal
2027

Modernes Wohnen in Donau-Nähe

Erwin-Wohlmuth-Hof 4 & 5, 4310 Mauthausen

egw

Symbolbild

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.

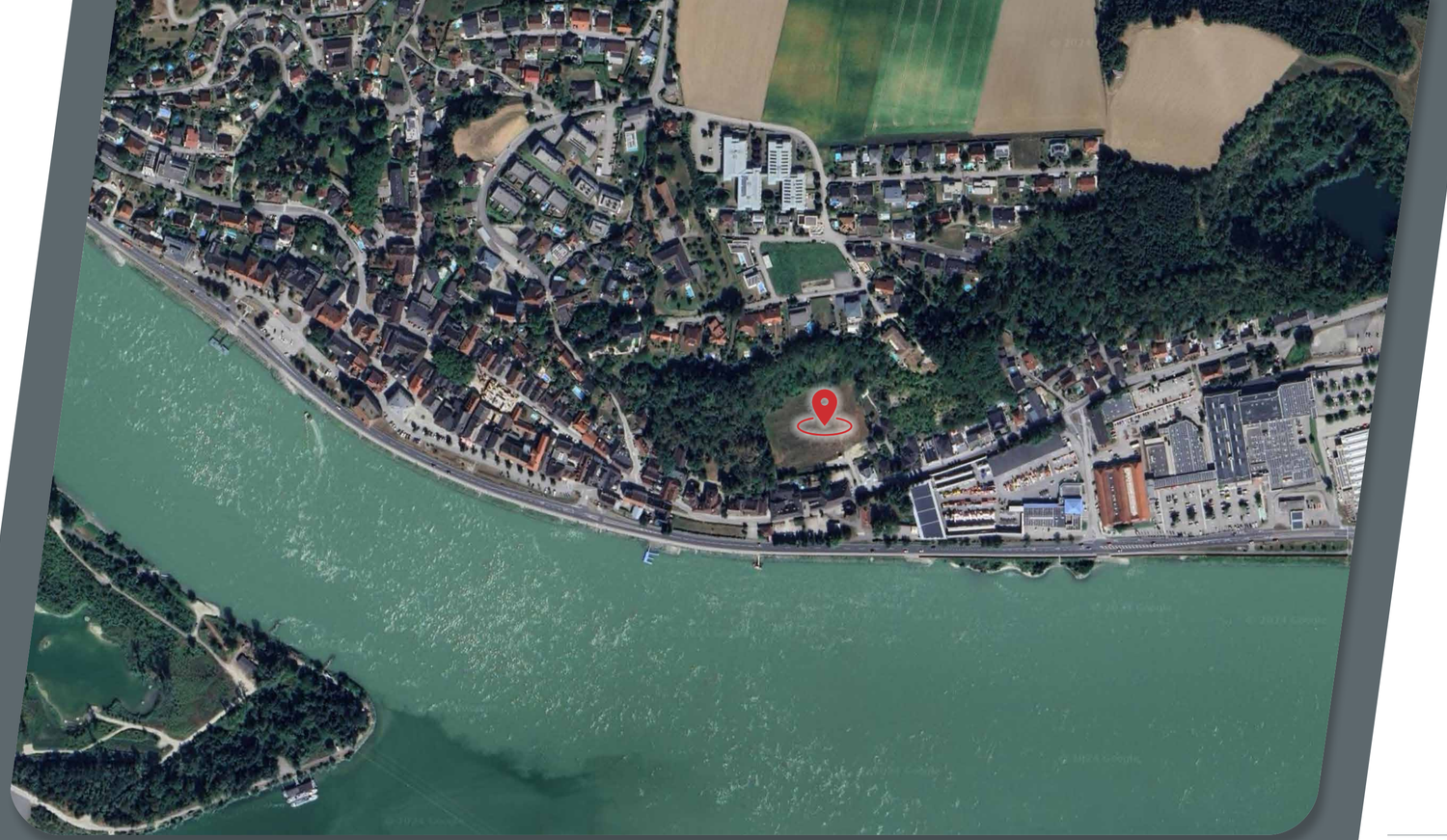
Schon immer gut zum Leben

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 Mauthausner Granit sicherten den wiederholten Aufschwung. Der Mauthausner 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!



Auf einen Blick

in der Nähe

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

Foto: © 2025 Google, Kartendaten © 2025

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

Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

Gute Nachbarschaft

Eingebettet in eine lebendige Marktinfrastruktur 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

SCAN ME!

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

egw

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

Erläuterungen siehe Seite 9. Änderungen vorbehalten.

Miete: Top 19 bis 30 (Haus D)

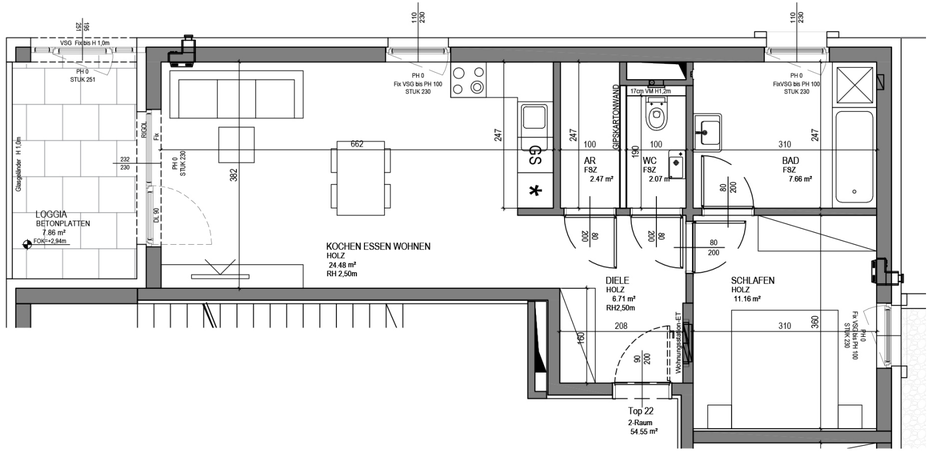
Erwin-Wohlmuth-Hof 5, 4210 Mauthausen

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

Änderungen vorbehalten.

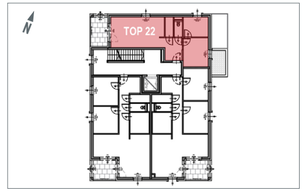
Lage-plan



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

In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

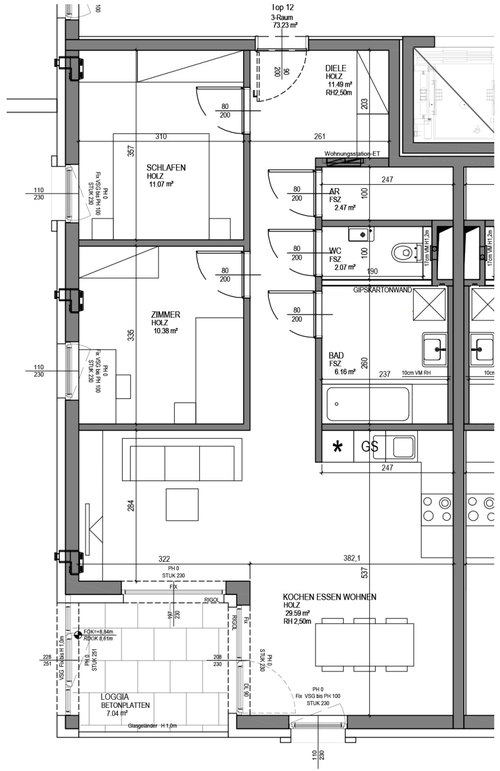
Typ 2

Top 12 im 3. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m²	80,27
Loggia in m²	7,04
Kellerabteil in m²	2,44

Lage

Übersicht



Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

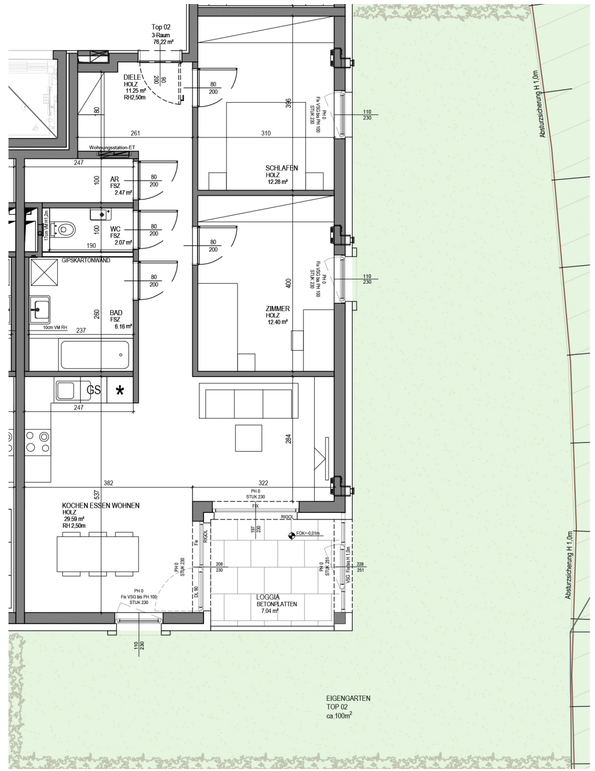
Typ 3

Top 2 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m²	76,22
Loggia in m²	7,04
Garten in m²	ca. 100,00
Kellerabteil in m²	2,40

Lage

Übersicht



In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Massiv gebaut
und top ausgestattet

Symbolbilder

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
Loggiageländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit stabiler, pflegeleichter und langlebiger Verbundsicherheitsglasscheibe mit mattweißer Folie.

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

Eine Umzäungung 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

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

Symbolbilder

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 Raumluft 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
- ✓ Tiefspülschale, 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

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. 1,50 m Höhe.

Sonstige Ausstattung

Bewegung und Erholung
Kinderspielfläche mit Spielgeräten.

Begrünung
Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen und absorbieren CO_2. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.

Gemeinsam nachhaltig
Offizieller Klima-Partner von
GROW MY TREE

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.

Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

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-oberösterreich.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

Dieser Marketingfolder dient zur Vorausinformation.

Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

NEUE HEIMAT

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