



Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

Zur Miete:
bezugsfertig
2. Quartal
2026

NH NEUE
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen

Naturnah wohnen mit eigenem Sonnenplatz

Lembacher Straße 22, 4142 Hofkirchen im Mühlkreis



Schöner wohnen. Leistbar wohnen. Eine NEUE HEIMAT finden.

In unserer schnelllebigen Welt ist ein stabiler Lebensmittelpunkt von unschätzbarem Wert. Die NEUE HEIMAT Oberösterreich 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 NEUE HEIMAT Oberösterreich Ihr neues Zuhause finden.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

Ihre neue Heimat

Hofkirchen wurde bereits 1160 urkundlich erwähnt, als die Adeligen der Falkensteiner das Gebiet rund um die Burg in der Nähe von Hofkirchen hoch über der Donau besiedelten. Sie waren maßgeblich an der Besiedlung und Urbarmachung des oberen Mühlviertels beteiligt und gründeten unter anderem das Stift Schlägl. Hofkirchen war wohl ursprünglich eine kirchliche Siedlung inmitten der weiten Wälder. Heute ist die einst bedeutende Burg eine Ruine, die zu Wanderungen einlädt und einen beeindruckenden Blick auf das Rannatal bietet.

Leben in Balance

Hofkirchen ist eine lebendige Marktgemeinde, die ihre Bewohner zur Balance zwischen Ruhe und Aktivität, Natur und Kultur, Tradition und Moderne einlädt. Schloss Marsbach und die Burgruine Haichenbach, der zauberhafte Bocksbacher Wasserfall und die vielfältigen Sportangebote bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und Erholung. Die Veranstaltungen und Konzerte der Kulturgruppe „Hofis“ oder auch die Sage vom Donaufürsten inspirieren. Besuchen Sie Hofkirchen einfach gleich online: www.hofkirchen.at.

Also, willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der Nähe

Auf einen Blick

Öffis
Bus-Stop 390 m

Alltägliches
Supermarkt 1,18 km
Bäckerei 560 m
Trafik 1,17 km
Bank 520 m
Post 2,74 km
Arzt für Allgemeinmedizin 570 m

Sport & Freizeit
Freibad Hofkirchen 1,24 km
Freizeitanlage Schlögen 7,56 km
Fitnessstudio 1,17 km
Golfplatz 2,29 km
Heimatemuseum Lembach 5,74 km
Restaurant 680 m
Café 2,40 km
Pizza/Snack 2,75 km
Bar/Lokal 4,39 km

Kinder & Jugend
Krabbelstube 3,59 km
Kindergarten 540 m
Volksschule 600 m
Mittelschule 630 m

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

**IHRE
NEUE HEIMAT
2. Quartal
2026**



Gute Nachbarschaft

An der Ostausfahrt von Hofkirchen in Richtung Lembach entstehen vier dreistöckige Wohnhäuser mit je 15 Mietwohnungen für Junge und Junggebliebene, die schrittweise errichtet werden. Eingebettet in die Natur und in unmittelbarer Ortsnähe präsentieren sie sich als heimelige Auftankorte für alle schulischen, beruflichen und Freizeitaktivitäten.

Grünes Reich mit Sonnenplatz

Ihre Ein-, Zwei- oder Dreiraum-Wohnung bietet eigenen und gemeinschaftlichen Grünzugang genauso wie einen ruhigen Rückzugsplatz und einen wohligen Sonnenort. Genießen Sie das moderne offene Wohngefühl mit gesunder Haustechnik.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/hofkirchen-im-muehlkreis-43930>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ dreistöckiges Mietwohnhaus im Grünen
- ✓ Balkon oder Garten mit Terrasse, Freiparkplätze und Kellerabteil
- ✓ wohnlicher Parkettboden
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung an den Außenwänden
- ✓ barrierefrei erschlossen und anpassbar
- ✓ Kinderwagen- und Fahrradräume, Kinderspielplatz, Müllräume, Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

Miete

Lembacher Straße 22, 4142 Hofkirchen im Mühlkreis

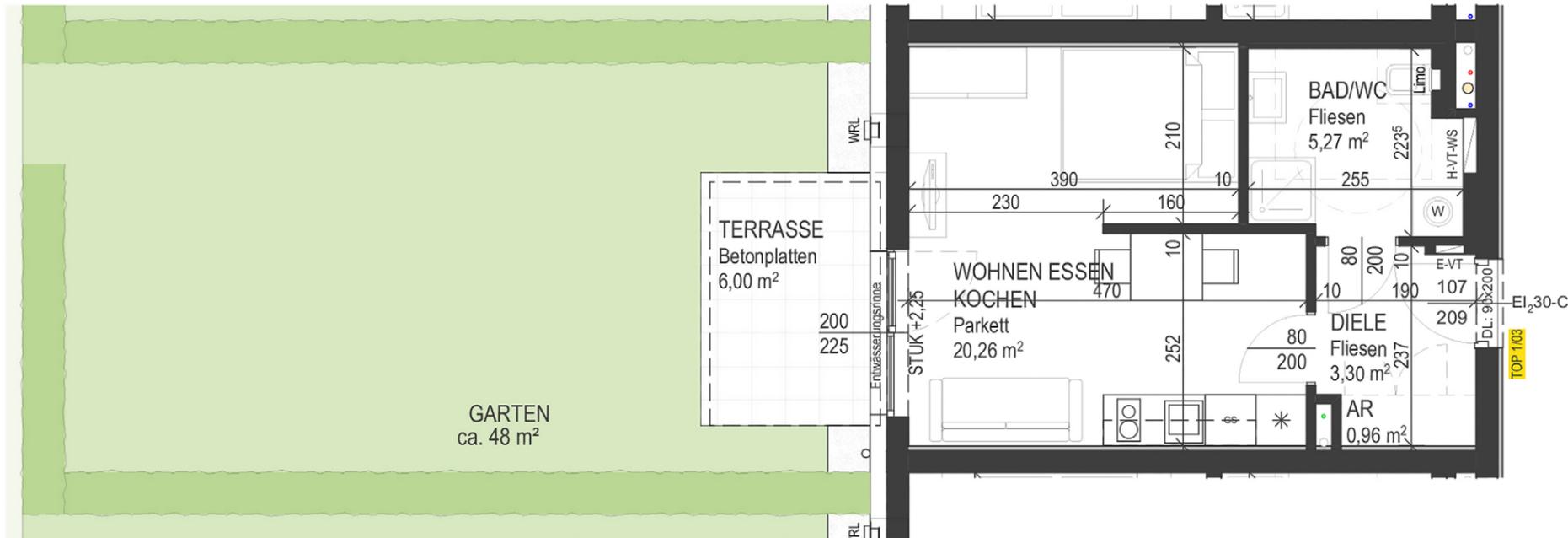
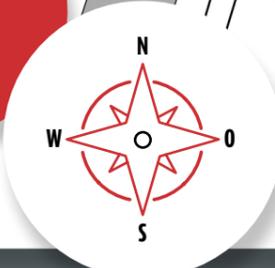
Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	68,54	3	ca. 59,00	8,00	-	784,00	3.585,00
02	EG	44,34	2	ca. 64,00	8,00	-	519,71	2.320,00
03	EG	29,79	1	ca. 48,00	6,00	-	351,63	1.558,00
04	EG	44,34	2	ca. 64,00	8,00	-	519,71	2.320,00
05	EG	68,54	3	ca. 59,00	8,00	-	784,00	3.585,00
06	1. OG	68,54	3	-	-	8,00	758,21	3.585,00
07	1. OG	44,34	2	-	-	8,00	491,74	2.319,00
08	1. OG	29,79	1	-	-	6,00	330,65	1.558,00
09	1. OG	44,34	2	-	-	8,00	491,74	2.319,00
10	1. OG	68,54	3	-	-	8,00	758,21	3.585,00
11	2. OG	68,54	3	-	-	8,00	758,21	3.585,00
12	2. OG	44,34	2	-	-	8,00	491,74	2.319,00
13	2. OG	29,79	1	-	-	6,00	330,65	1.558,00
14	2. OG	44,34	2	-	-	8,00	491,74	2.319,00
15	2. OG	68,54	3	-	-	8,00	758,21	3.585,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Garten, Terrasse und Balkon. Die **voraussichtliche monatliche Miete** inkludiert die **Betriebskosten** und die **Umsatzsteuer**. **Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten**. Dazu kommt ein **voraussichtliches Abstellplatz-Entgelt** von 30,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 2. Quartal 2025, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,24 %, Stand 2. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 39, f_{GEE,SK} 0,70





Lageplan



Beispiel-Grundriss:
Ein-Zimmer-Wohnung

Typ 1

Top 3 im Erdgeschoß

Zimmer	1
Wohnnutzfläche in m²	29,79
Garten in m²	ca. 48,00
Terrasse in m²	6,00
Kellerersatzraum in m²	3,77



Übersicht

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

Beispiel-Grundriss:
Zwei-Zimmer-Wohnung

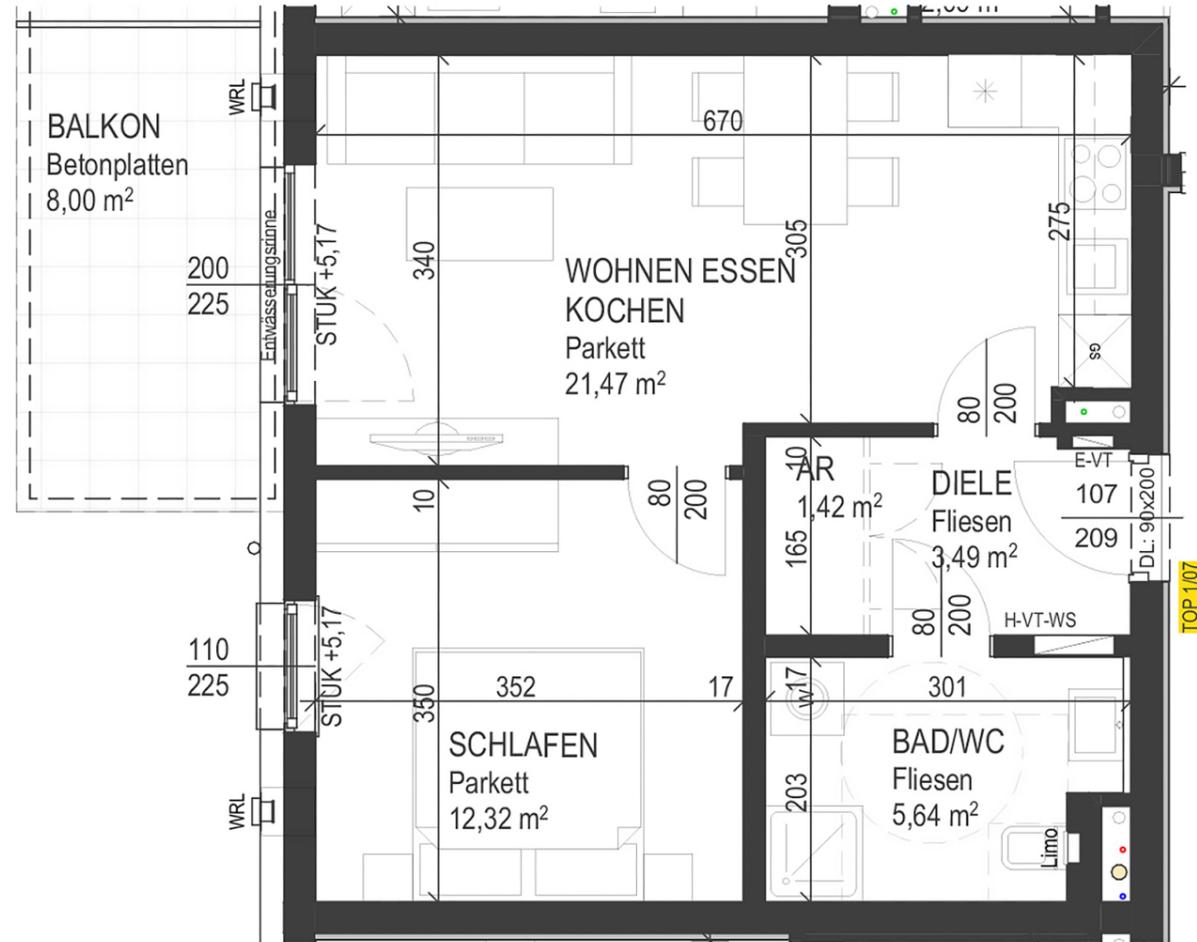
Typ 2

Top 7 im 1. Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	44,34
Balkon in m ²	8,00
Kellerersatzraum in m ²	4,30



Übersicht



Beispiel-Grundriss:
Drei-Zimmer-Wohnung

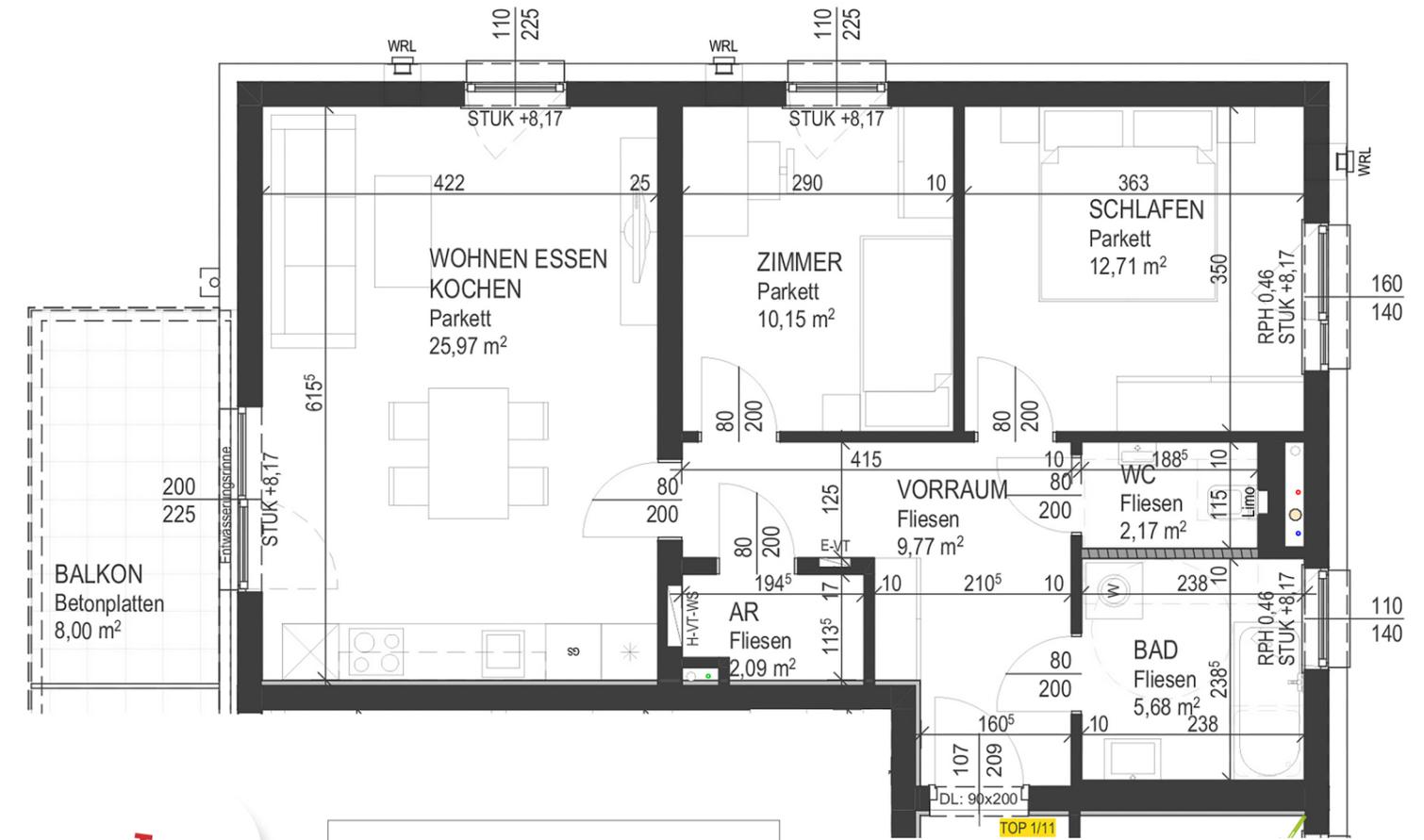
Typ 3

Top 11 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	68,54
Balkon in m ²	8,00
Kellerersatzraum in m ²	4,30



Übersicht



Massiv gebaut und top ausgestattet



Decken und Wände

Flachdach mit Kies.

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.

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, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

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

Terrasse und Balkon
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 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.

Elektro

Stromversorgung: Netz OÖ GmbH

Gegensprechanlage mit Türöffner und Türklingel im Hauseingangsbereich für eine sichere Kommunikation. Weitere Klingel vor der Wohnungseingangstür.

Energiesparmaßnahmen:
Stiegenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder.
Außen- und Parkplatzbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

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

Anschlussdose für fünfpoligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche. Kabel-TV-Steckdose im Wohnzimmer. Leerrohr für TV/Telefon-Anschluss im Vorraum und in den Schlafzimmern. Verteilerdose für Kabelbetreiber/Medienverteiler im Vorraum.

Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

Heizung und Lüftung

Versorgung: Nahwärme Hofkirchen
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

Versorgung: Wasserversorgung Hofkirchen
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 WC-Abluftventilator

Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte Ablauf und Einhand-Einlochbatterie, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ In den Drei-Zimmer-Wohnungen: Einbaubadewanne (Maße ca. 170 x 75 cm) aus emailliertem Stahlblech, verchromte Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Einhandwannenbatterie und Handbrausegarnitur
- ✓ In den Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen: Duschtasse (Maße ca. 80 x 80 cm), Duschvorhang, Einhandmischer und Brausegarnitur
- ✓ Waschmaschinenanschluss

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

Müllräume im Bereich der Freistellplätze.

Stau- und Abstellraum

Kellerersatzraum zu jeder Wohnung.
Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder.

Parken

Ein Freiparkplatz zu jeder Wohnung, Besucherparkplätze im Freien.

Schließanlage

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

Lift

Personenaufzug im Stiegenhaus.



Visualisierung © Roland Herndler-Brandstetter

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/wohnbeihilfe.

Volljährigkeit

Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

Einkommengrenzen

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 sind Rohbaumaße angegeben. 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 gelten 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: Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps





Visualisierung © Roland Herndl-Brandstetter



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartner

Peter Mayer-Leitner, MSc

☎ 0732 / 65 33 01 - 57

✉ p.mayer-leitner@neue-heimat-ooe.at

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs-
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

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

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

www.neue-heimat-ooe.at

