



Zur Miete:  
bezugsfertig  
2. Quartal  
2026

**NH NEUE  
HEIMAT**

wohnen & wohlfühlen

**Modernes Zuhause mit hoher Wohnqualität**

Stieglhöfen 15, 4070 Hinzenbach bei Eferding





Symbolbild



## 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

Der Charme von Eferding geht von seiner herrschaftlichen Geschichte aus, in der die Bischöfe von Passau, das Adelsgeschlecht der Schaunburger und der Starhemberger, aber auch der „Wilde Mann“ wichtige Rollen spielten. Bereits im „Nibelungenlied“ besungen, erlebte Eferding als eine der ersten seine Stadtgründung bereits 1222 und eine erste Blütezeit schon um 1400.

## Gut zum Leben

Eingebettet ins fruchtbare Eferdinger Becken, beheimatet die Stadt heute etwa 4.000 Einwohner. Viele Wirtschaftsbetriebe, reiche Kulturvielfalt, eine bunte Bildungslandschaft, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung per Straße, Bus, Bahn oder auch per Donau-Wasserstraße, Familienangebote und attraktive Freizeitmöglichkeiten laden zum Sich-Niederlassen ein.

## Immer was los!

Radfahren am Donau-Radweg, Bootfahren und Fischgenuss, Brunchen am Stadtplatz, Schwimmen im Freibad, Schispringen auf der weltcupauglichen Sprungschanze ums Eck oder Kultur genießen im Bräuhaus – Eferding macht Sie aktiv. Informieren Sie sich gleich unter: [www.eferding.at](http://www.eferding.at)

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der Nähe

# Auf einen Blick

## Öffis

|                |       |
|----------------|-------|
| Bus-Stop ..... | 80 m  |
| Bahnhof .....  | 100 m |

## Alltägliches

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Drogerie .....                  | 800 m |
| Supermarkt .....                | 730 m |
| Bäckerei .....                  | 450 m |
| Trafik .....                    | 100 m |
| Bank .....                      | 640 m |
| Post .....                      | 640 m |
| Apotheke .....                  | 880 m |
| Arzt für Allgemeinmedizin ..... | 740 m |

## Sport & Freizeit

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Sporthalle Eferding .....                | 1,36 km |
| Erlebnisbad Eferding .....               | 1,02 km |
| Erholungsraum Aschach .....              | 4,79 km |
| Fitnessstudio .....                      | 370 m   |
| Restaurant .....                         | 680 m   |
| Café .....                               | 850 m   |
| Pizza/Snack .....                        | 90 m    |
| Bar/Lokal .....                          | 5,35 km |
| Fürstlich Starhemberg'sches Museum ..... | 1,17 km |

## Kinder & Jugend

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kindergarten ..... | 600 m |
| Volksschule .....  | 680 m |
| Mittelschule ..... | 610 m |



Visualisierung © Roland Herndl-Brandstetter

**IHRE  
NEUE HEIMAT  
ab Sommer  
2026**

## Im Stadtpark

In Bahnhofsnähe entstehen in drei Bauabschnitten vier neue dreigeschoßige Mietwohnhäuser mit 57 Wohnungen inklusive Tiefgarage. Durch das gefällige Ensemble von zwei langgezogenen Häusern entlang der Straße und zwei Häusern im Stadtvillen-Stil entsteht eine parkähnliche Hofsituation. Von Ihrem schönen Reich mit zeitgemäßem Wohngenuss führt Ihr Blick über den Garten, die Terrasse oder Loggia immer ins grüne Herz der Häusergemeinschaft.

### Fix zu Fuß oder am Rad

Zu Fuß erreichen Sie in etwa zehn Minuten das Stadtzentrum, per Rad sind Sie noch mobiler und auch gleich bei den angrenzenden Einkaufsparks. Genießen Sie die Freiraumqualität und die moderne Wohnlichkeit! Und das Schönste daran: Ihr neues Zuhause ist mittels Wohnraumförderung gut leistbar!

### Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/hinzenbach-44920>



## Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen
- ✓ Parkseitig ausgerichtete Freiflächen
- ✓ Kinderspielplatz, Kinderwagen- und Fahrradstellflächen
- ✓ Tiefgarage mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch) und zusätzliche Freiflächenparkplätze
- ✓ Waschküche und eigenes Kellerabteil
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung



# Miete

Stieglhöfen 15, 4070 Hinzenbach bei Eferding

| Top | Lage  | Wohnnutzfläche | Zimmer | Garten    | Loggia | voraussichtliche Monatsmiete in Euro | Finanzierungsbeitrag in Euro |
|-----|-------|----------------|--------|-----------|--------|--------------------------------------|------------------------------|
| 01  | EG    | 64,90          | 2      | ca. 41,00 | 7,88   | 666,10                               | 3.899,00                     |
| 02  | EG    | 56,91          | 2      | ca. 36,00 | 6,61   | 584,12                               | 3.418,00                     |
| 03  | EG    | 94,28          | 4      | ca. 35,00 | 7,84   | 953,24                               | 5.664,00                     |
| 04  | EG    | 64,61          | 2      | ca. 31,00 | 7,88   | 657,37                               | 3.880,00                     |
| 05  | EG    | 69,17          | 3      | ca. 8,00  | 7,43   | 689,00                               | 4.155,00                     |
| 06  | 1.OG  | 79,58          | 3      | -         | 7,88   | 787,29                               | 4.781,00                     |
| 07  | 1.OG  | 56,68          | 2      | -         | 6,61   | 560,74                               | 3.405,00                     |
| 08  | 1.OG  | 94,28          | 4      | -         | 7,84   | 932,72                               | 5.664,00                     |
| 09  | 1.OG  | 64,13          | 2      | -         | 7,88   | 634,44                               | 3.852,00                     |
| 10  | 1.OG  | 78,74          | 3      | -         | 7,43   | 778,98                               | 4.730,00                     |
| 11  | 2.OG  | 79,58          | 3      | -         | 7,88   | 787,29                               | 4.781,00                     |
| 12  | 2.OG  | 56,68          | 2      | -         | 6,61   | 560,74                               | 3.405,00                     |
| 13  | 2.OG  | 94,28          | 4      | -         | 7,84   | 932,72                               | 5.664,00                     |
| 14  | 2.OG  | 64,13          | 2      | -         | 7,88   | 634,44                               | 3.852,00                     |
| 15  | 2. OG | 78,74          | 3      | -         | 7,43   | 778,98                               | 4.730,00                     |

**Erläuterungen:** Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia, ohne Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und die 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: 3,30 %, Stand 1. Quartal 2025. **Heizwärmebedarf:** HWB<sub>Ref,SK</sub> 34, f<sub>GEE,SK</sub> 0,70





Lage-plan



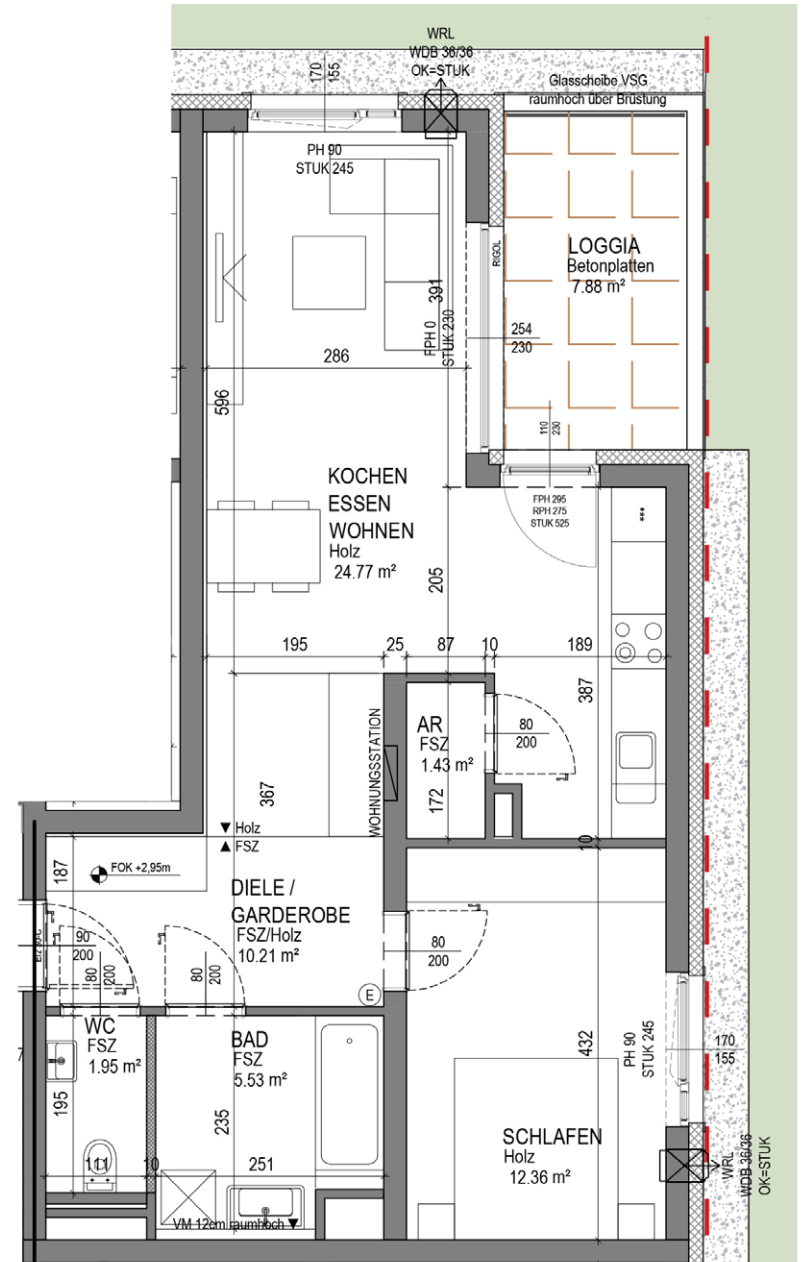
Beispiel-Grundriss:  
Zwei-Zimmer-Wohnung

Typ 1

| Top 7 im 1. Obergeschoß |       |
|-------------------------|-------|
| Zimmer                  | 2     |
| Wohnnutzfläche in m²    | 64,13 |
| Loggia in m²            | 7,88  |
| Kellerabteil in m²      | 3,97  |



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:  
Drei-Zimmer-Wohnung

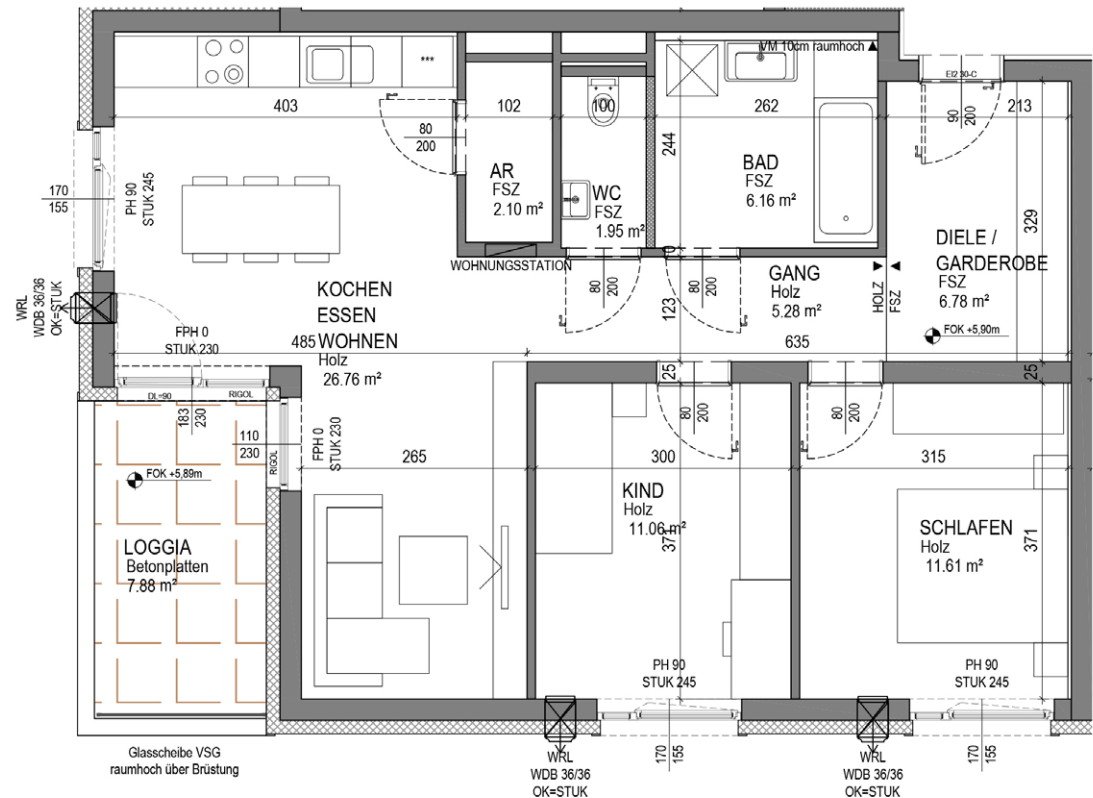
Typ 2

Top 11 im 2. Obergeschoß

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Zimmer               | 3     |
| Wohnnutzfläche in m² | 79,58 |
| Loggia in m²         | 7,88  |
| Kellerabteil in m²   | 3,76  |



Übersicht



Beispiel-Grundriss:  
Vier-Zimmer-Wohnung

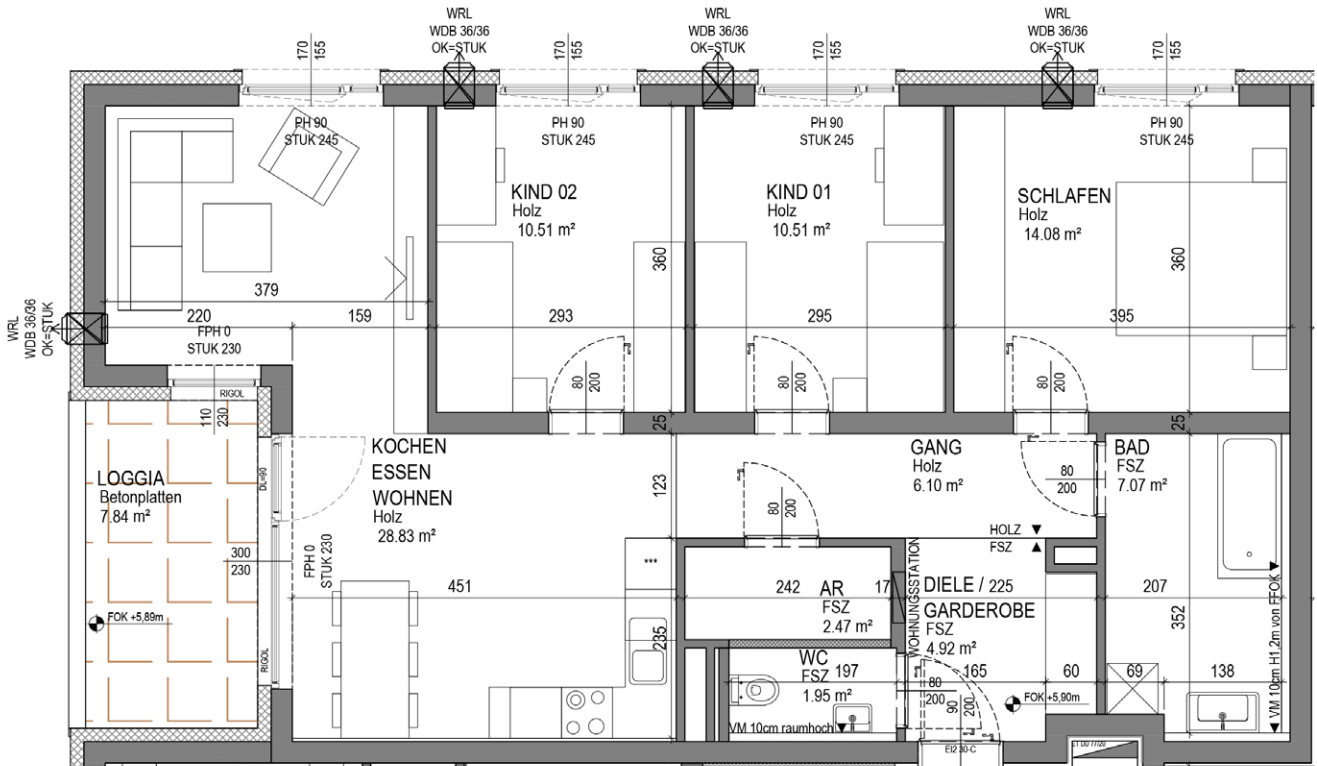
Typ 3

Top 13 im 2. Obergeschoß

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Zimmer               | 4     |
| Wohnnutzfläche in m² | 94,26 |
| Loggia in m²         | 7,84  |
| Kellerabteil in m²   | 4,14  |



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. Gepachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

## Garten und Loggia

Brüstung in verputzter Optik als Loggiengeländer.

Bei den Erdgeschoßwohnungen ist bereits alles für den Garten vorbereitet. Frisch gepflanzter Liguster dient als Sichtschutz. Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

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

Zur Absturzsicherung werden nach Notwendigkeit auf den Grünflächen Doppelstabmattenzäune errichtet.

## Böden

**Küche, Gang, Wohn- und Schlafzimmer**  
Parkettboden

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

**Loggia**  
Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm

**Stiegenhaus und Laubengang**  
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm oder 60 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. Wohnzimmertür mit Glasausschnitt. 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 (E-Technikraum).

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



# Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

## Heizung und Lüftung

Versorgung: örtliches Fernwärmenetz  
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: Gemeinde Hinzenbach  
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, 20 cm über dem Fußboden) mit Duschkabine (Klarglas), Brausegarnitur mit Schlauch, Brausethermostat
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

## Bad und WC

### Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm oder 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 (Haus D).

### Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen und absorbieren CO<sub>2</sub>. Sie wirken nachhaltig gegen den Klimawandel. Die NEUE HEIMAT OÖ wurde von Grow My Tree mit einem Baum-Zertifikat ausgezeichnet.



### Abfallentsorgung

Müllraum in der Wohnanlage.

### Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.  
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

### Parken

Vorübergehend erhält jede Wohnung einen Parkplatz im Freien. Nach Fertigstellung der Tiefgarage steht jeder Wohnung ein fixer Tiefgaragenstellplatz mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträglichen Montage (Sonderwunsch) zur Verfügung. Jede Drei- und Vier-Raum-Wohnung verfügt zusätzlich über einen Freiparkplatz. Besucherparkplätze im Freien nach Fertigstellung der Tiefgarage.

### 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 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](http://www.land-oberoesterreich.gv.at).

### 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](mailto:post@ooe.gv.at), [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://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](http://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](http://www.design-burner.at)  
Text: Wortwerkstatt, [www.diewortwerkstatt.at](http://www.diewortwerkstatt.at)  
Druck: druck.at Druck- u. Handelsgesellschaft mbH, A-2544 Leobersdorf  
Bild: Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps





wohnen & wohlfühlen



## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Seethaler**

☎ 0732 / 65 33 01 - 739

✉ [m.seethaler@neue-heimat-ooe.at](mailto:m.seethaler@neue-heimat-ooe.at)

NEUE HEIMAT Oberösterreich  
Gemeinnützige Wohnungs-  
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](https://www.Neue.Heimat.Oberoesterreich)  
📷 [neueheimat\\_vermietung\\_verkauf](https://www.neueheimat_vermietung_verkauf)

[www.neue-heimat-ooe.at](http://www.neue-heimat-ooe.at)

