



Zur Miete:
bezugsfertig
3. Quartal
2026

NH NEUE
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen

Modern wohnen – nah an Stadt und Natur

Imkerweg 5 & 7, 4222 St. Georgen an der Gusen



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

St. Georgen/Gusen, 20 km östlich von Linz am Eingang der bezaubernden Region Gusental, beheimatet derzeit etwa 4.400 Einwohner. Im Quarzsand der Erdfrühgeschichte finden sich heute einerseits 40 Millionen Jahre alte Fossilien und andererseits auch die Erinnerungsstätte „Bergkristall“.

Gut zum Leben

Als Lebensort punktet St. Georgen/Gusen mit der Nähe zu Natur wie auch zu den Städten Linz und Enns. Hinzu kommt das erstklassige Schienen- und Straßennetz entlang der historischen Handelsstraße am Nordufer der Donau, die solide Wirtschaftskraft und die Gesundheitsversorgung der Region. Lebenswert machen die Marktgemeinde auch die Schul- und Betreuungsangebote wie auch die Kulturevents der mehr als 40 Vereine.

Ein „Alles-da“-Ort

Radfahren am Donau-Radweg, Wandern zum Naturdenkmal Weingraben, Schwimmen im Aquarella, Fitness im Kroftstodl, Kulturgenuss am AktivPark4222 und kulinarischer Genuss in der örtlichen Gastronomie. Informieren Sie sich gleich unter: www.st-georgen-gusen.at.

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der Nähe

Auf einen Blick

Öffis

Bus-Stop	110 m
Bahnhof	1,13 km

Alltägliches

Drogerie	5,83 km
Supermarkt	210 m
Bäckerei	530 m
Trafik	480 m
Bank	540 m
Post	2,02 km
Apotheke	510 m
Arzt für Allgemeinmedizin	760 m

Sport & Freizeit

Weikerlsee	6,04 km
Freibad Aquarella	1,21 km
Erholungsraum Schlossau	2,67 km
Fitnessstudio	1,09 km
Restaurant	220 m
Café	2,03 km
Pizza/Snack	110 m
Bar/Lokal	470 m
Kino	5,62 km

Kinder & Jugend

Kindergarten	600 m
Volksschule	740 m
Mittelschule	170 m



**IHRE
NEUE HEIMAT
ab Sommer
2026**

Ganz meins

Am Imkerweg, zu Fuß etwa 10 Minuten vom Marktplatz entfernt, entstehen zwei dreigeschoßige Wohnhäuser mit je 18 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise. Genießen Sie das moderne Raumgefühl im eigenen Wohlfühlreich als Zwei-, Drei- oder Vierraumwohnung inklusive eigenem Sonnenplatz und praktischer Tiefgaragenparkfläche.

Gesunder Kraftplatz

Attraktive Nahversorgung, Verkehrsanbindung und Familienangebote in unmittelbarer Nähe laden zur individuellen Mobilität zu Fuß oder mit dem Rad ein. Fröhliche Gesellschaft im Garten oder im Grünen vor dem Haus machen Ihr Zuhause zu Ihrem Kraftort.

Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/st-georgen-an-der-gusen-49210>



Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen
- ✓ wertvolle Niedrigenergiebauweise in Ziegelbauweise mit Schallschutz und Isolierverglasung
- ✓ Kinderspielplatz, Kinderwagen- und Fahrradstellflächen
- ✓ Tiefgarage mit 36 Stellflächen und Freiflächenparkplätze
- ✓ Waschküche und eigenes Kellerabteil
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung

Miete: Haus 1 - Top 1 bis 18

Imkerweg 7, 4222 St. Georgen an der Gusen

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	76,34	3	ca. 70,00	8,00	-	816,35	5.052,00
02	EG	54,92	2	ca. 20,00	8,00	-	586,17	3.634,00
03	EG	54,37	2	ca. 20,00	8,00	-	580,31	3.597,00
04	EG	55,31	2	ca. 20,00	8,00	-	590,32	3.659,00
05	EG	76,23	3	ca. 70,00	8,00	-	815,18	5.044,00
06	1.OG	76,34	3	-	-	8,00	813,55	5.051,00
07	1.OG	54,96	2	-	-	8,00	585,79	3.636,00
08	1.OG	54,37	2	-	-	8,00	579,51	3.597,00
09	1.OG	55,31	2	-	-	8,00	589,52	3.659,00
10	1.OG	76,23	3	-	-	8,00	812,38	5.044,00
11	2.OG	76,34	3	-	-	8,00	813,55	5.052,00
12	2.OG	54,96	2	-	-	8,00	585,79	3.636,00
13	2.OG	54,37	2	-	-	8,00	579,51	3.597,00
14	2.OG	55,31	2	-	-	8,00	589,52	3.659,00
15	2.OG	76,23	3	-	-	8,00	812,38	5.044,00
16	DG	72,82	3	-	8,00	-	776,05	4.818,00
17	DG	44,62	2	-	8,00	-	475,64	2.952,00
18	DG	81,08	4	-	8,00	-	864,04	5.364,00

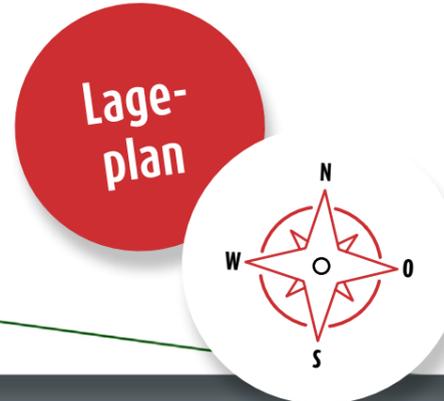
Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und Garten. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.** Dazu kommt ein **voraussichtlicher Tiefgaragenplatz-Mietzins** von 95,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 4. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,30 %, Stand 4. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 34, f_{GEE,SK} 0,70

Miete: Haus 2 - Top 19 bis 36

Imkerweg 5, 4222 St. Georgen an der Gusen

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Garten	Terrasse	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
19	EG	76,53	3	ca. 70,00	8,00	-	818,37	5.063,00
20	EG	54,97	2	ca. 35,00	8,00	-	587,30	3.637,00
21	EG	56,01	2	ca. 20,00	8,00	-	597,78	3.706,00
22	EG	75,78	3	ca. 30,00	8,00	-	808,78	5.014,00
23	EG	75,23	3	ca. 70,00	8,00	-	804,52	4.977,00
24	1.OG	76,53	3	-	-	8,00	815,57	5.063,00
25	1.OG	54,97	2	-	-	8,00	585,90	3.637,00
26	1.OG	56,01	2	-	-	8,00	596,98	3.706,00
27	1.OG	75,78	3	-	-	8,00	807,58	5.014,00
28	1.OG	75,23	3	-	-	8,00	801,72	4.977,00
29	2.OG	76,53	3	-	-	8,00	815,57	5.063,00
30	2.OG	54,97	2	-	-	8,00	585,90	3.637,00
31	2.OG	56,01	2	-	-	8,00	596,98	3.706,00
32	2.OG	75,78	3	-	-	8,00	807,58	5.014,00
33	2.OG	75,23	3	-	-	8,00	801,72	4.977,00
34	DG	74,18	3	-	8,00	-	790,54	4.908,00
35	DG	54,05	2	-	8,00	-	576,10	3.576,00
36	DG	84,78	4	-	8,00	-	903,46	5.610,00

Erläuterungen: Flächenangaben in m². Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche ohne Balkon, Terrasse und 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 4. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,30 %, Stand 4. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB_{Ref,SK} 34, f_{GEE,SK} 0,71



Symbolbild

Beispiel-Grundriss Haus 1:
Zwei-Zimmer-Wohnung

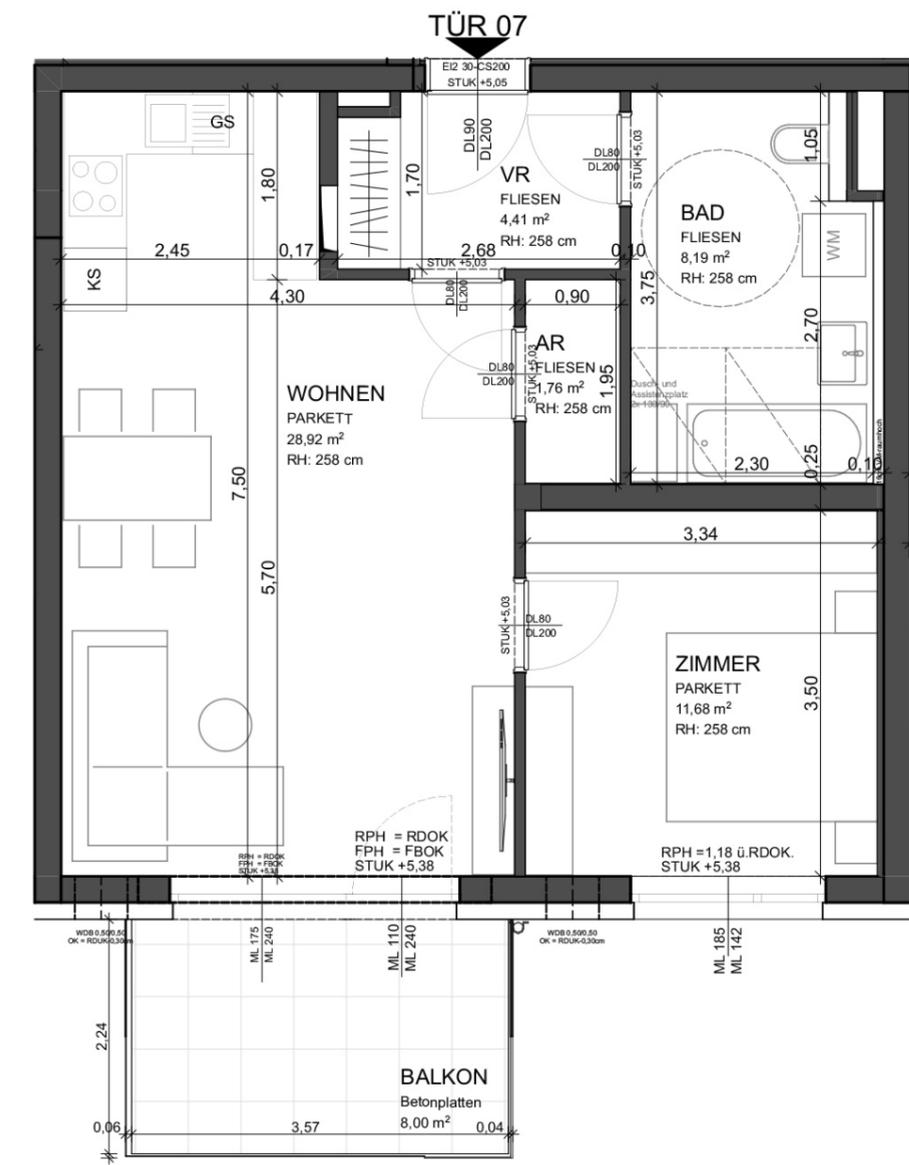


Top 7 im 1. Obergeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m ²	54,96
Balkon in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	5,75



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 Haus 2:
Drei-Zimmer-Wohnung

Typ 2

Top 23 im Erdgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	75,23
Terrasse in m ²	8,00
Garten in m ²	ca. 70,00
Kellerabteil in m ²	5,75



Übersicht



Beispiel-Grundriss Haus 1:
Drei-Zimmer-Wohnung

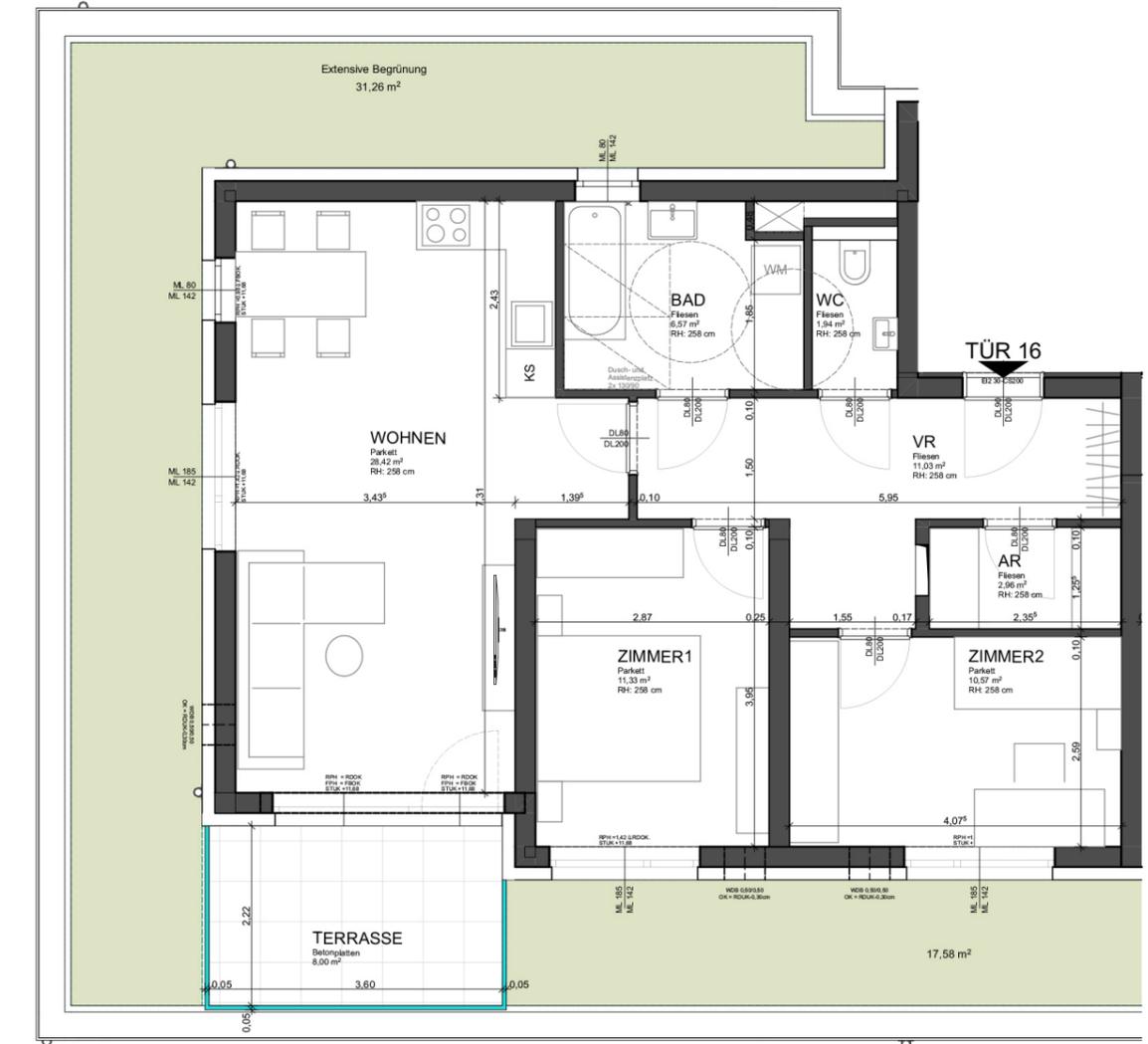
Typ 3

Top 18 im Dachgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m ²	72,82
Terrasse in m ²	8,00
Kellerabteil in m ²	5,34



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 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.

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

Eine Umzäunung des Eigengartens kann als Sonderwunsch beauftragt werden.

Böden

Küche, Wohn- und Schlafzimmer
Parkettboden

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

Terrasse und Balkon
Betonplatten, Maße ca. 50 x 50 cm

Stiegenhaus und Laubengang
Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 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. 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 AG

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 Raumluft sorgen und durch Wärmerückgewinnung Energie sparen.

Sanitär

Wasserversorgung: Linz AG
Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasserbedarfes 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
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Limodor

Bad und WC

Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 60 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

Müllraum 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). Besucherparkplätze im Freien.

Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, 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.

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 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: Architekturbüro Klinglmüller ZT GmbH, Roland Herndler-Brandstetter, iStock, GoogleMaps



wohnen & wohlfühlen



Ihre Ansprechpartnerin

Celina Hattenberger

☎ 0732 / 65 33 01 - 56

✉ c.hattenberger@neue-heimat-ooe.at

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs-
und SiedlungsgesmbH.



🏠 Gärtnerstraße 9, 4020 Linz

📘 [Neue.Heimat.Oberoesterreich](#)

📷 [neueheimat_vermietung_verkauf](#)

www.neue-heimat-ooe.at

