



## Wohnen im historischen Ambiente

Arbeiterheimstraße 27 und 29  
4662 Steyrermühl in Laakirchen

Zur Miete:  
bezugsfertig  
4. Quartal  
2024

**NH** NEUE  
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen



## Zuhause ist da, wo man sich wohlfühlt

Häuser und Wohnungen sind Rückzugsorte, wo wir uns geborgen fühlen und es miteinander gut haben: im gemeinsamen Familienleben, beim Feiern mit Freunden oder beim Tratsch mit dem Lieblingsnachbarn. Garten oder Balkon sind wichtige Bereiche unseres Zuhauses, wo wir uns oft am liebsten aufhalten und Zeit und Raum vergessen können. Wohnen beeinflusst unser ganzes Leben.

Die NEUE HEIMAT Oberösterreich gestaltet Räume. Wir setzen Ressourcen bewusst ein. Wir minimieren den Energieverbrauch. Wir bewahren die Umwelt. Was einst als nebensächlich galt, ist zum Grundgedanken unseres Alltags geworden: Nachhaltigkeit. Für uns bedeutet das, ein gesundes Wohnerlebnis zu schaffen und zum Wohl der Menschen zu handeln.

Wie Sie bei uns wohnen, entspannen und Homeoffice „machen“ können – bei Schönwetter im Garten oder auf dem Balkon mit Blick ins Grüne – erfahren Sie hier. Details erhalten Sie von unserem engagierten Beraterteam.

Ihr

Mag. Robert Oberleitner  
Geschäftsführung NEUE HEIMAT Oberösterreich

## Toplage an der Traun

Mit seiner Lage am Traunufer und der umliegenden schönen Natur ist Steyrrermühl ein idyllischer Ortsteil von Laakirchen im Bezirk Gmunden im beliebten oberösterreichischen Salzkammergut.

Die traditionsreiche Papierherstellung – im 16. Jahrhundert wurde eine Papiermühle gegründet – ist im Traunviertel bis heute von Bedeutung. Gebäude wie etwa das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Arbeiterheim aus der Jahrhundertwende sind Zeugnisse einer imposanten industriellen Kulturgeschichte. Das historisch wertvolle Haus wird nun von der NEUE HEIMAT OÖ zu einem Zuhause mit modernem Komfort revitalisiert und um ein neu errichtetes Nachbarwohnaus erweitert.

Spaziergänge entlang des Flussufers, der Traunradweg, Wanderungen in den Bergen und Wäldern oder Schwimmen und Bootsfahren im atemberaubenden Almsee sind nur einige der vielen Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner vor Ort. Auf der Insel Steyrrermühl sind ALFA und Papiermachermuseum Austragungsorte von Events an der wildromantischen Traunschleife. Steyrrermühl ist gut ins Verkehrsnetz eingebunden. Das nahe Laakirchen bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und tolle Gastronomiebetriebe mit lokalen Schmankerln.

Alles in allem punktet Steyrrermühl mit seiner Flusslage und einer industriellen Kulturgeschichte, die authentisches, inspirierendes Ambiente verspricht.



in der Nähe

## Auf einen Blick

### Öffis

Bus-Stop .....	330 m
Bahnhof Steyrrermühl .....	1,48 km
Bahnhof Attnang-Puchheim .....	13,18 km

### Einkaufen

Lidl .....	870 m
Penny .....	1,58 km
Billa .....	1,94 km
Fleischhauerei .....	210 m
Bank .....	810 m
Post .....	1,75 km

### Sport & Freizeit

Tennishalle Laakirchen .....	1,16 km
Golfplatz Traunsee-Kircham .....	9,91 km
Stadttheater Gmunden .....	10,99 km
Bernhard-Haus .....	3,36 km
Café .....	155 m
Pizza/Snack .....	750 m
Restaurant .....	820 m

### Kinder & Jugend

Freibad Laakirchen .....	990 m
Ager Auen .....	9,44 km
Traunsee .....	10,22 km
Almsee .....	37,9 km
Werkshalle ehem. Papierfabrik .....	950 m



## Ihr neues Zuhause

Das dreistöckige Gebäude, 1903 vom herausragenden oberösterreichischen Architekten Julius Schulte geplant, wurde als Vereinslokal für die Arbeiter der bedeutenden Papierfabrik Steyrmühl errichtet. Das Jugendstilhaus hat eine reich gestaltete Hauptfassade, bestehend aus Pfeilerkolonnaden, Dekorfeldern und markanten Gesimsen. Der denkmalgeschützte Bau wird zu einem stilvollen Zuhause mit modernem Komfort umgebaut, die Fassaden werden im Originalzustand renoviert. Erweitert um ein zweites, neu errichtetes Wohnhaus mit Loggien, entsteht ein Ensemble mit insgesamt zwölf top ausgestatteten Erstbezugs-Mietwohnungen. Die beiden Wohnhäuser sind miteinander verbunden. Eingang und Lift befinden sich im neu gebauten Teil. Ein neues Treppenhaus erschließt alle Wohnungen, die barrierefrei mit einem Lift zu erreichen sind. Im Grünen hinter den Gebäuden lädt ein Kinderspielplatz zu Spaß und Abenteuern ein.

Die Wohnungen sind überwiegend südlich ausgerichtet und erhalten viel Sonnenlicht. Die 73 bis 84 m<sup>2</sup> großen Wohneinheiten eignen sich mit zwei Schlafzimmern und einer Wohnküche ideal für eine Zweier-WG, junge Familien oder für Singles mit separatem Homeoffice-Bereich. Die Vier-Zimmer-Wohnungen bieten auf 94 m<sup>2</sup> viel Platz für ein gemeinsames Familienleben, Rückzug zur Erholung oder konzentriertes Arbeiten daheim. Ein Single-Hit auf 58 m<sup>2</sup> ist die charmante Zwei-Zimmer-Wohnung. Für viel Behaglichkeit in jeder Wohnung sorgt eine moderne Fußbodenheizung und ein Parkettboden. Zu jeder Wohnung gehört ein fixer Außenabstellplatz. Insgesamt gibt es 21 Freiparkplätze.

Jetzt für eine Wohnung anmelden: [www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau](http://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau)

## Vorzüge

- ✓ Barrierefreie Top-Erstbezugswohnungen in ruhiger Lage
- ✓ Ensemble modernisiertes Jugendstilhaus und schicker Neubau
- ✓ Loggien bzw. Balkon
- ✓ Fernwärme: Fußbodenheizung mit Parkett
- ✓ Kinderspielplatz
- ✓ Lift
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Fixer Außenparkplatz
- ✓ Wohnbauförderung

**bezugsfertig**  
voraussichtlich  
4. Quartal 2024

**Baubeginn**  
bereits erfolgt

# Miete

## Schicke Neubauwohnungen

Arbeiterheimstraße 27, 4662 Steyrermühl

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	94,70	4	7,08	930,67	4.308,00
02	EG	73,22	3	7,08	719,57	3.331,00
03	1. OG	94,70	4	7,08	930,67	4.308,00
04	1. OG	73,22	3	7,08	719,57	3.331,00
05	2. OG	94,70	4	7,08	930,67	4.308,00
06	2. OG	73,22	3	7,08	719,57	3.331,00

## Moderne Wohnungen im umgebauten Jugendstilhaus

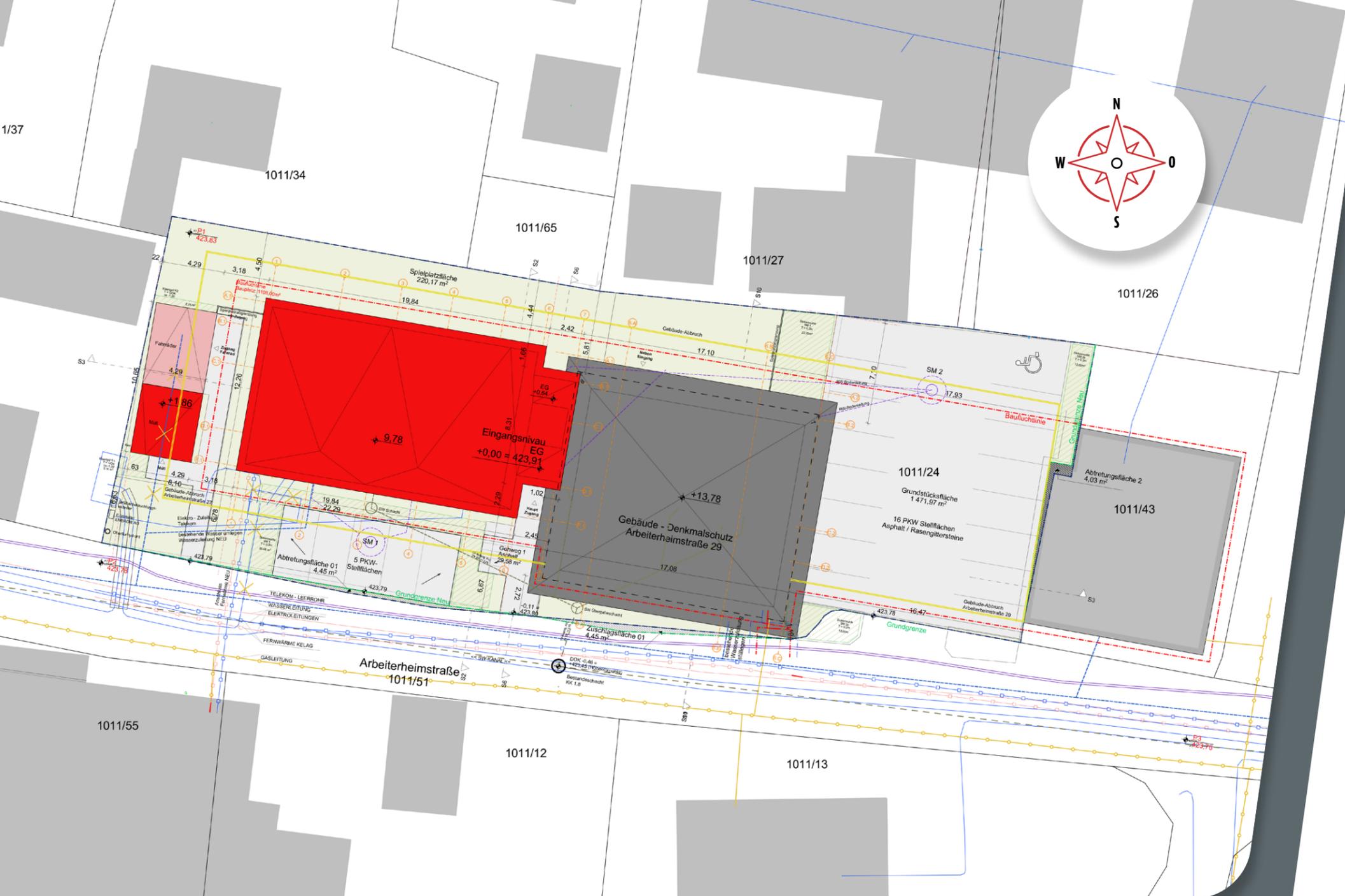
Arbeiterheimstraße 29, 4662 Steyrermühl

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
07	EG	58,36	2	-	-	573,54	2.655,00
08	EG	78,78	3	-	-	774,21	3.584,00
09	1. OG	84,98	3	7,95	-	835,14	3.866,00
10	1. OG	75,10	3	-	-	738,05	3.416,00
11	2. OG	77,47	3	-	8,00	766,13	3.524,00
12	2. OG	74,68	3	-	-	733,92	3.398,00

**Erläuterungen:** Angaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohn- und Loggiafläche ohne Einbeziehung des Balkons. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten**. Dazu kommt ein **voraussichtlicher Außenstellplatz-Mietzins** von ca. 30,00 Euro pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2023, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens (variabel): 6,150 % / Stand 3. Quartal 2023.

**Heizwärmebedarf** HWB<sub>Ref,SK</sub> 63, f<sub>GEE,SK</sub> 0,92





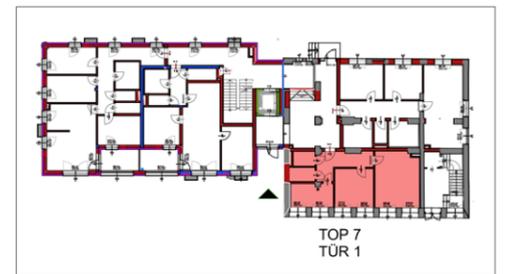
historischer  
Charme



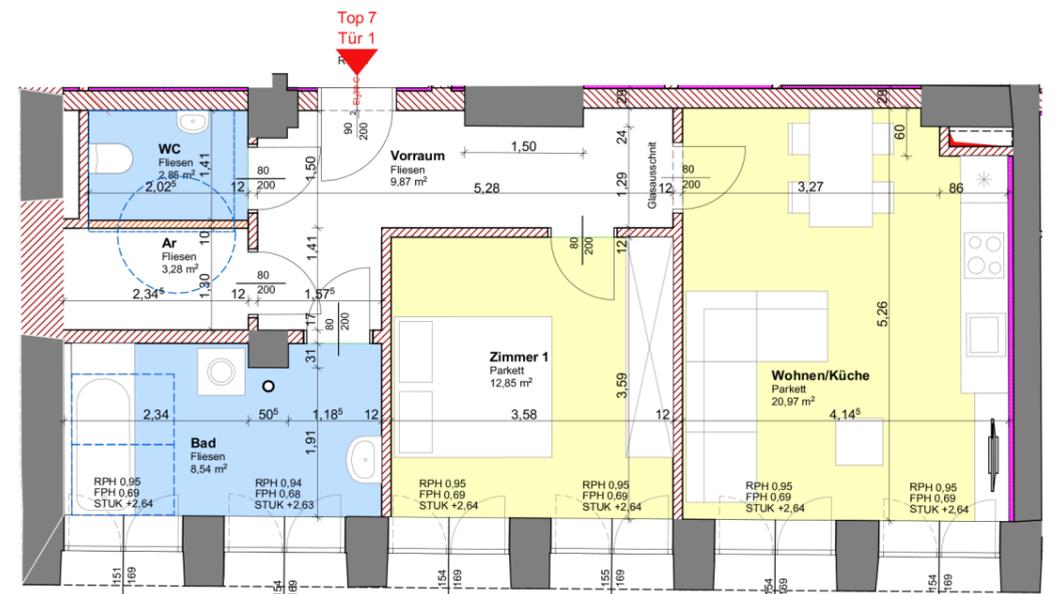
Beispiel-Grundriss  
Zwei-Zimmer-Wohnung

Top 7 im Erdgeschoß

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	58,36
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	5,94



Übersicht



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



**schicker  
Neubau**



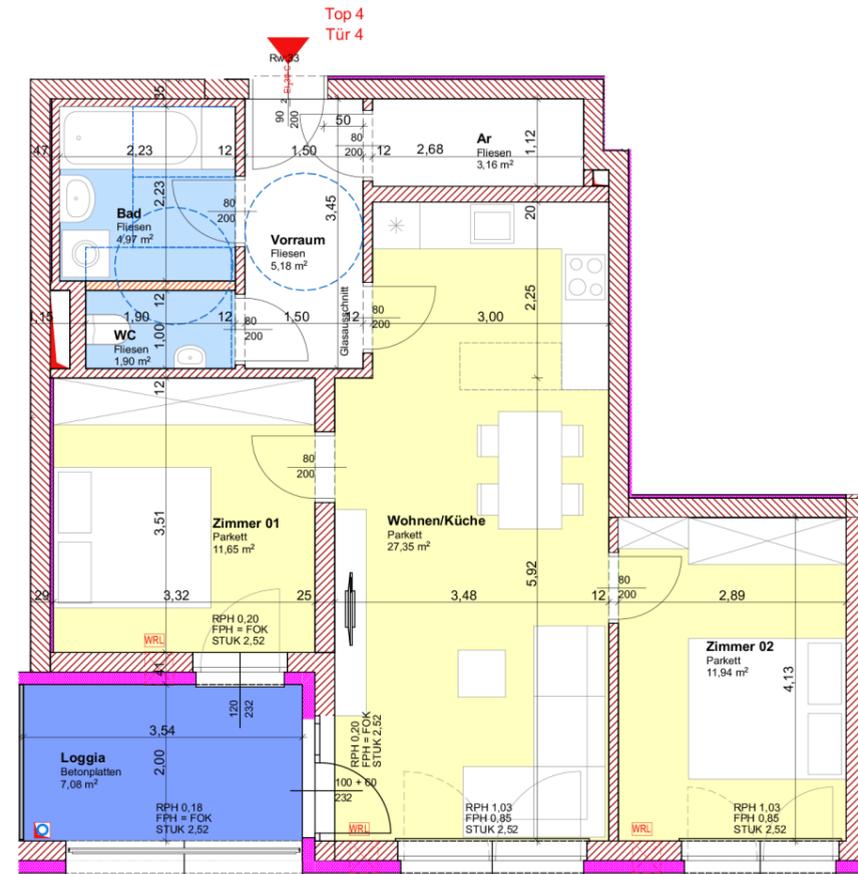
**Beispiel-Grundriss  
Drei-Zimmer-Wohnung**

**Top 4 im 1. Obergeschoß**

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	73,22
Loggia in m <sup>2</sup>	7,08
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	5,96



Übersicht



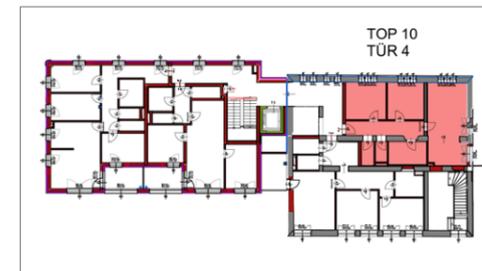
**historischer  
Charme**



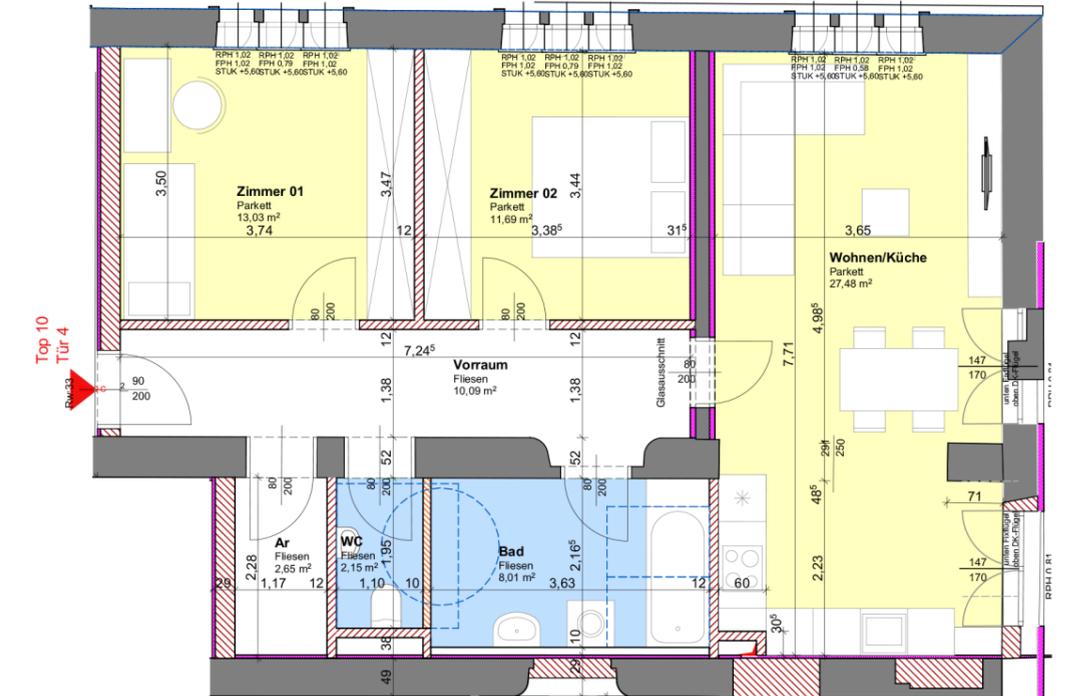
**Beispiel-Grundriss  
Drei-Zimmer-Wohnung**

**Top 10 im 1. Obergeschoß**

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	75,10
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	6,03



Übersicht



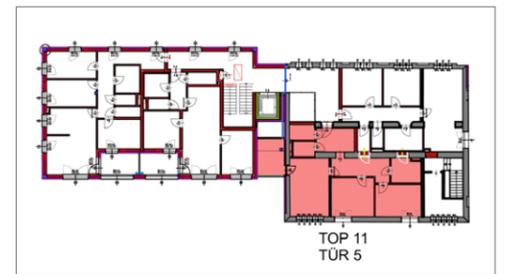


historischer  
Charme

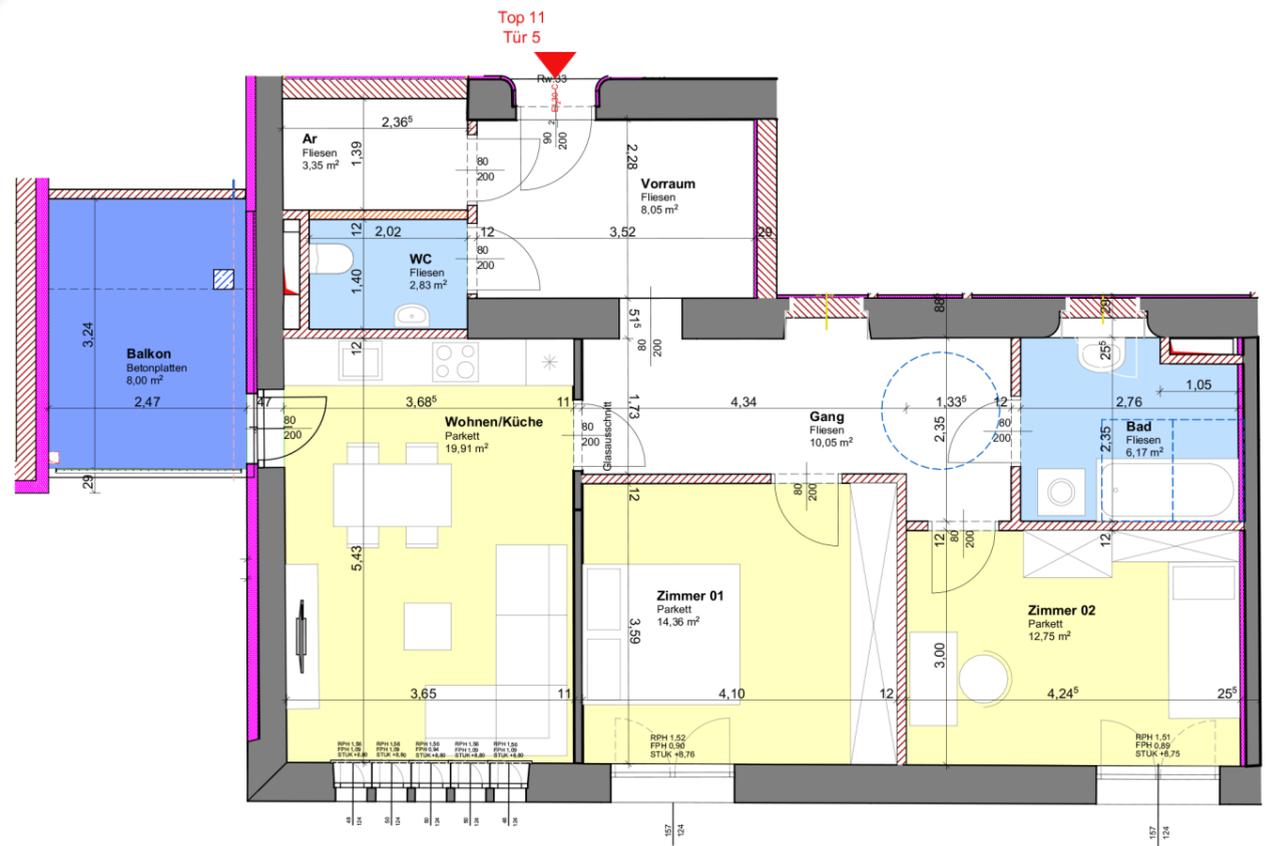
Beispiel-Grundriss  
Drei-Zimmer-Wohnung

Top 11 im 2. Obergeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	77,47
Balkon in m <sup>2</sup>	8,00
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	5,96



Übersicht



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



**schicker  
Neubau**



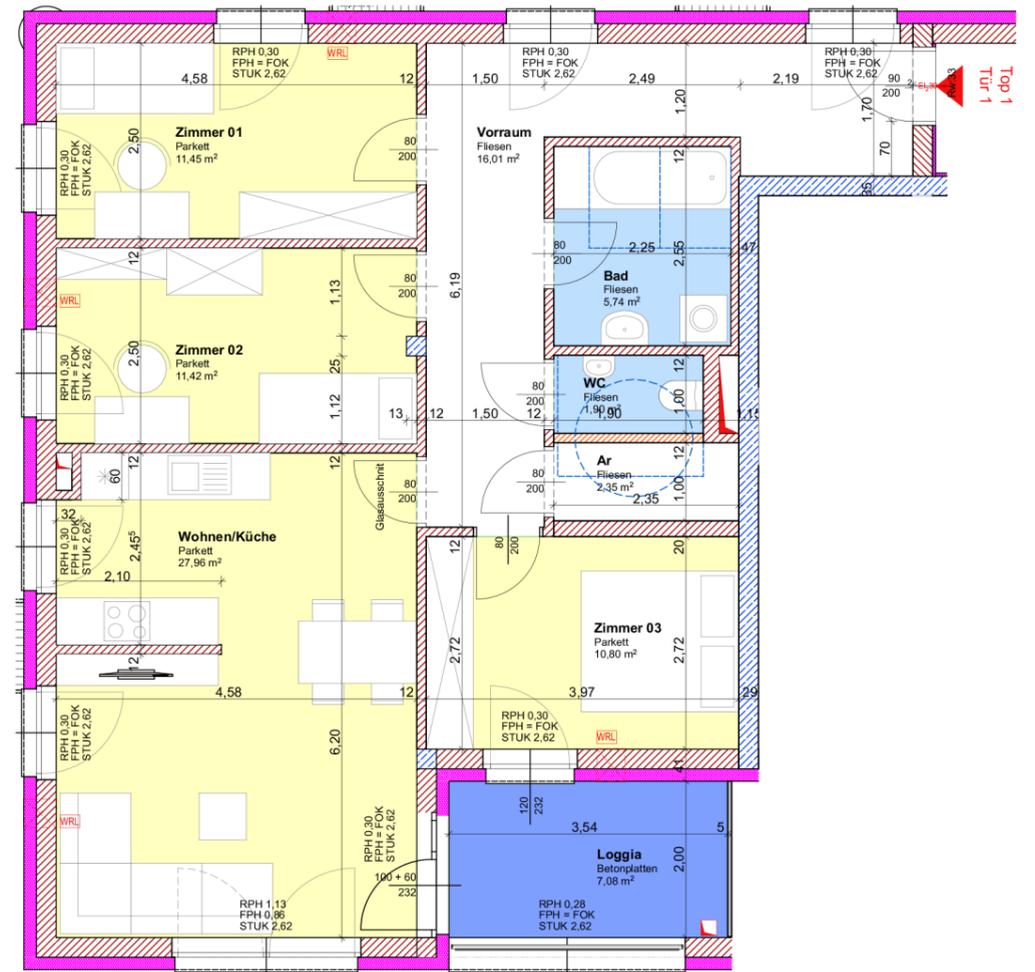
**Beispiel-Grundriss  
Vier-Zimmer-Wohnung**

**Top 1 im Erdgeschoß**

Zimmer	4
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	94,70
Loggia in m <sup>2</sup>	7,08
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	6,04



Übersicht



## Alle Wohnungen sind top ausgestattet



### Decken und Wände

#### Neubau

Flachdach Stahlbeton-Massivdecken. Außenwände aus 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Hochlochziegeln mit zusätzlicher Wärmedämmung. Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Beton mit Vorsatzschale. Nichttragende Innenwände aus gebranntem Hochlochziegel. Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich

#### Modernisiertes historisches Wohnhaus

Walmdach mit Eternitdeckung. Holztramdecken mit verbessertem Schall- und Brandschutz. Außenwände aus Ziegel mit Innen- und Außenputz. Wohnungstrennwände aus Ziegel oder Gipskarton je nach Möglichkeit. Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich.

### Loggia und Balkon

Loggia- bzw. Balkongeländer im Neubau aus pulverbeschichtetem Lochblech auf verzinkter Stahlkonstruktion, Wandauslass für Wandleuchte, Lichtschalter im Wohnzimmer und Schukosteckdose.

### Böden

#### Küche, Wohn- und Schlafzimmer

Parkettboden

#### Bad, WC, Vorraum und Abstellraum

Hellgraue Keramikfliesen mit grauer Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

#### Loggia/Balkon

Betonplatten, Maße ca. 40 x 40 cm,

#### Stiegenhaus und Laubengang

Feinsteinzeug-Fliesen, Maße ca. 30 x 30 cm



### Türen

Hauseingangstüre mit Türschloss und aufbruchsicherem Zylinder.

Wohnungseingangstüre mit Türschloss, Türspion und aufbruchsicherem Zylinder. Stoßgriff außen und Türdrücker innen.

Weiß beschichtete Innen-Vollbautüren aus Holz mit Wabeneinlage. Türen vom Vorraum in den Wohnbereich mit Glasausschnitt (VSG). WC-Türen mit Beschlägen. Die Oberflächen sind ebenfalls weiß beschichtet. Weiß lackierte Stahl-Umfassungszargen.

### Fenster

#### Neues Wohnhaus

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: Bauliche Vorkehrung (Stockverbreiterung) ermöglicht die nachträgliche Montage eines Sonnenschutzes im Neubau.

#### Modernisiertes historisches Wohnhaus

Ausführung gemäß den Bundesdenkmalamt-Vorgaben: Fenster im Wohnbereich sind als Kunststoff-Konstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. An der denkmalgeschützten Außenfassade keine Sonnenschutz-Vorkehrung.

### Elektro

Stromversorgung: Netz Oö. GmbH

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

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

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

Anschlussdose für fünf-poligen E-Herd (Starkstrom) in der Küche.

# Moderne Installationen in jeder Wohnung



Symbolbilder

## Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme KELAG. Abrechnung des Heizwärmebedarfs durch elektronischen Wärmemengenzähler (Wohnungsstation).

## Fußbodenheizung

Das Ein-Raumthermostat im Wohnzimmer dient zur Temperaturregelung. Verschiedene Temperaturen in den Räumen werden einmalig vor Wohnungsübergabe im Fußbodenheizungsverteiler manuell eingestellt.

## Wohnraumlüftungsanlage

Im Neubau ist jede Wohnung mit Einzelraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung (an den Außenwänden) ausgestattet.

Im modernisiertem historischen Haus sorgt eine wohnungszentrale Lüftungsanlage für energiesparende Wärmerückgewinnung.

Bad und WC werden über eine Abzugsanlage entlüftet.

## Sanitär

Wasserversorgung durch das öffentliche Wassernetz. Die Abrechnung erfolgt per Quadratmeterschlüssel (Kaltwasser).

Abrechnung des Warmwasser- und Heizwärmebedarfes mittels elektronischem Wärmemengenzähler in der Wohnung (Wohnungsstation). Der Keller erhält eine Lüftungsanlage.

## 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, wenn das WC nicht im Bad integriert ist
- ✓ Abluftabsaugung über Lüftungsanlage

## Bad in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte/r Einlochbatte-rie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Badewanne (Maße ca. 170 x 75 cm) aus email-liertem Stahlblech. Verchromte Ab- und Über-laufgarnitur mit Drehknopf, verchromte Ein-handwannenbatterie (Type Hansaprado) und Handbrausegarnitur
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ Abluftabsaugung über Lüftungsanlage

## Bad und WC

### Bodenfliesen

Hellgraue Keramikfliesen, graue Verfugung, Maße ca. 30 x 30 cm

### Wandfliesen

Weiß verfugte Keramikfliesen, Maße ca. 40 x 20 cm, Verfliesung im Bad bis Oberkante Türzarge und im WC bis ca. 1,2 m Höhe

## Sonstige Ausstattung

### Spielen und erholen

Kinderspielfläche mit Spielgeräten im begrünten Hof.

### Begrünung

Junge Bäume und Ziersträucher begrünen den Hof 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.



### Parken

Fixer Außenstellplatz zu jeder Wohnung mit Vorkehrung für E-Ladestation. Insgesamt stehen 21 Parkplätze im Freien zur Verfügung.

## Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung, Abstellbereich für Kinderwägen und Fahrräder.

## Schließanlage

Wohnungsschlüssel (fünffache Ausfertigung) sperrt auch Hauseingangstür, Kellerabteil, Waschküche, Briefkasten, Kinderwagen und Fahrradraum.

## Müllraum

## Lift



## 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.gefoerderte-wohnungen.at/oberoestereich](http://www.gefoerderte-wohnungen.at/oberoestereich)

### Volljährigkeit

#### Dauerndes Wohnbedürfnis

Wohnung wird ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses verwendet.

#### Einkommengrenzen

Jahresbruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und abzügl. einbehaltener Lohnsteuer

✓ bei einer Person	39.000 Euro
✓ bei zwei Personen	65.000 Euro
✓ für jede weitere Person ohne Einkommen	6.000 Euro

#### Wohnrechte

Binnen sechs Monaten ab Bezug der geförderten Wohnung sind die Wohnrechte an der bisherigen Wohnung aufzugeben.

#### Information & Ansuchen

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 erfolgt 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 & 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.  
Inhalt: Marketing/Birgit Reitbauer,  
Grafik: DESIGN-BURNER e.U., [www.design-burner.at](http://www.design-burner.at),  
Druck: online Druck GmbH, A-2351 Wr. Neudorf



wohnen & wohlfühlen



## Ihr Ansprechpartner

**Peter Mayer-Leitner, MSc**

☎ 0732 / 65 33 01 - 57

✉ [p.mayer-leitner@neue-heimat-ooe.at](mailto: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\\_vermietung\\_verkauf](https://www.instagram.com/neueheimat_vermietung_verkauf)

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

