



Zur Miete:  
bezugsfertig  
4. Quartal  
2025

**NH** NEUE  
HEIMAT

wohnen & wohlfühlen

## Urbanes Wohnen mit Blick über die Donau

Marktstraße 2, 4310 Mauthausen





## 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

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 mahrende 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](http://www.mauthausen.at).

Also - willkommen in Ihrer neuen Heimat!



in der Nähe

## Auf einen Blick

### Öffis

Bus-Stop .....	20 m
Bahnhof Mauthausen .....	1,16 km

### Alltägliches

Drogerie .....	4,51 km
Supermarkt .....	680 m
Bäckerei .....	70 m
Trafik .....	40 m
Bank .....	640 m
Post .....	630 m
Apotheke .....	640 m
Arzt für Allgemeinmedizin .....	120 m

### Sport & Freizeit

Freizeitanlage .....	3,65 km
Freibad .....	1,00 km
Erholungsraum Enns mündung .....	1,66 km
Schlossmuseen Mauthausen .....	140 m
Fitnessstudio .....	2,30 km
Restaurant .....	230 m
Café .....	50 m
Pizza/Snack .....	790 m
Bar/Lokal .....	1,75 km

### Kinder & Jugend

Kindergarten .....	310 m
Volksschule .....	230 m
Mittelschule .....	1,08 km



## Gute Nachbarschaft

Am Marktplatz in Mauthausen, in Nachbarschaft zu den beiden denkmalgeschützten Platanen, entsteht ein viergeschoßiges Wohnhaus mit 19 Wohnungen. Im Haus befindet sich neben der Bushaltestelle auch eine Tiefgarage und eine für alle Bewohner offene Dachterrasse. Urban Gardening am Dach und wohnen mit Blick über die Donau im eigenen Wohlfühlreich – das geht, in Mauthausen!

### Einfach mittendrin

Großteils bietet das Haus Zweiraum- und wenige Dreiraumwohnungen, die barrierefrei ausgeführt und zugänglich sind. Verglaste Unterlichter der Fenster und Loggien bieten helle und übersichtliche Ausblicke auf das Leben am Marktplatz. Günstige Raumanordnungen, großzügige Flächen und breite Durchlässe schaffen stilvollen Komfort und sichere Mobilität.

### Jetzt für eine Wohnung anmelden:

<https://www.neue-heimat-ooe.at/immobilien/in-bau/mauthausen-49870>



## Auf einen Blick – daheim.

- ✓ Marktplatzhaus mit Zweiraum- und Dreiraumwohnungen
- ✓ begrünte Dachterrasse für Urban Gardening
- ✓ ins Haus integrierte Bushaltestelle und Fahrradstellflächen
- ✓ Tiefgarage mit 7 Stellflächen
- ✓ Waschküche und eigenes Kellerabteil
- ✓ Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- ✓ gesunde Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Aufzug
- ✓ Wohnbauförderung



## Miete: Top 1 bis 9

Marktstraße 2, 4310 Mauthausen

Erdgeschoß und 1. Obergeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
01	EG	50,50	2	5,90	-	551,67	2.426,00
02	EG	57,65	2	4,45	-	629,78	2.770,00
03	EG	49,65	2	4,95	-	542,39	2.385,00
04	1. OG	50,50	2	5,90	-	551,67	2.426,00
05	1. OG	56,57	2	-	7,74	623,19	2.717,00
06	1. OG	75,67	3	7,99	-	826,63	3.635,00
07	1. OG	50,57	2	6,00	-	552,44	2.429,00
08	1. OG	37,71	2	-	4,94	415,27	1.811,00
09	1. OG	47,64	2	-	5,90	524,40	2.288,00

**Erläuterungen:** Flächenangaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia ohne Balkon und Terrasse. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten. Tiefgaragenplatz anmietbar:** 1.150,00 Euro Finanzierungsbeitrag und 92,20 Euro voraussichtlicher Mietzins pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,85 %, Stand 3. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB<sub>Ref,SK</sub> 38, f<sub>GEE,SK</sub> 0,74

## Miete: Top 10 bis 19

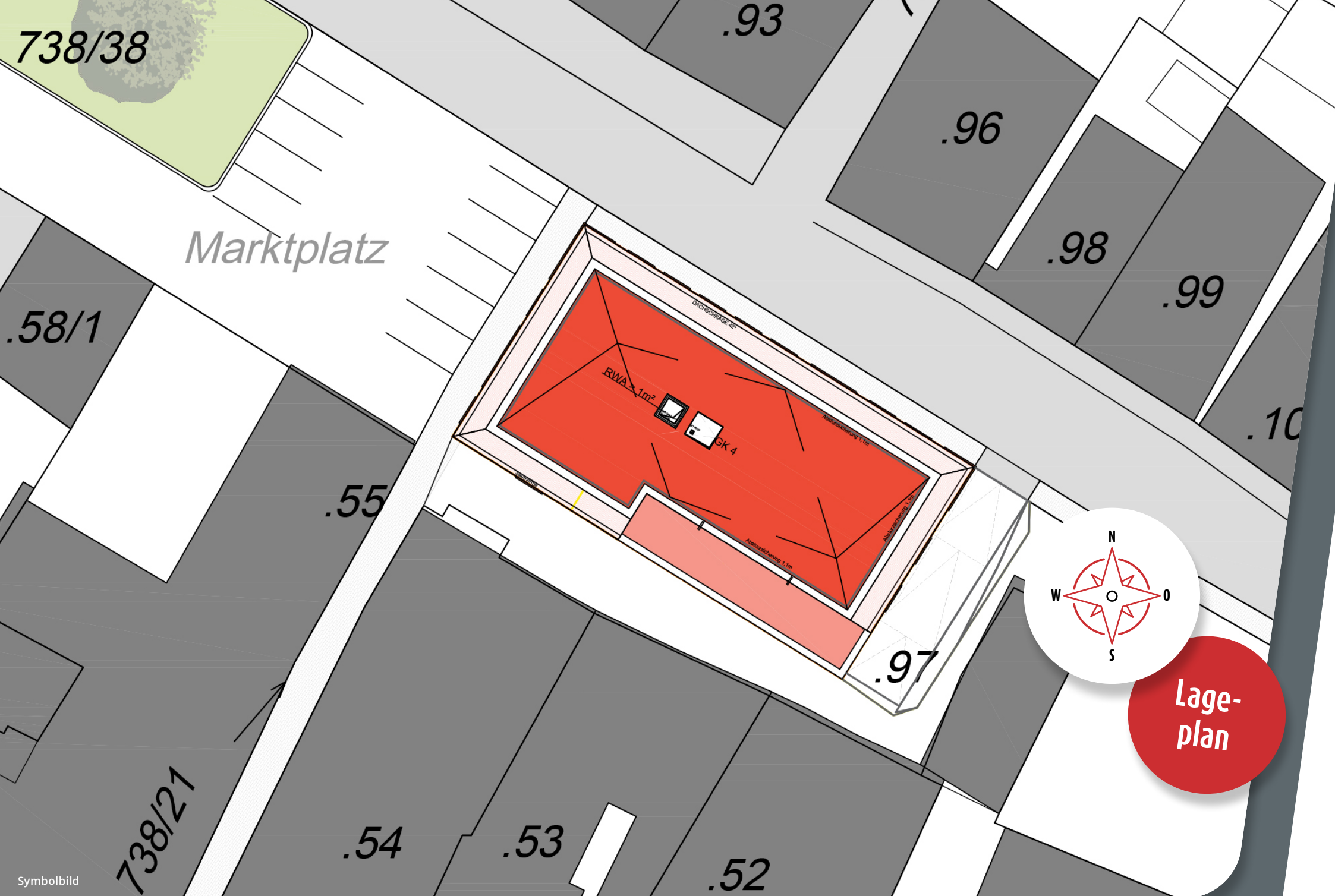
Marktstraße 2, 4310 Mauthausen

2. Obergeschoß und Dachgeschoß

Top	Lage	Wohnnutzfläche	Zimmer	Loggia	Balkon	voraussichtliche Monatsmiete in Euro	Finanzierungsbeitrag in Euro
10	2. OG	50,50	2	5,90	-	551,67	2.426,00
11	2. OG	56,57	2	-	7,74	623,19	2.717,00
12	2. OG	75,67	3	7,99	-	826,63	3.635,00
13	2. OG	50,57	2	6,00	-	552,44	2.429,00
14	2. OG	37,46	2	-	5,90	413,19	1.800,00
15	2. OG	47,64	2	-	5,90	524,40	2.288,00
16	DG	50,50	2	5,90	-	551,67	2.426,00
17	DG	56,57	2	-	7,74	623,19	2.717,00
18	DG	75,75	3	7,99	-	827,51	3.640,00
19	DG	64,01	3	-	5,90	703,22	3.075,00

**Erläuterungen:** Flächenangaben in m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche umfasst die Wohnfläche inklusive Loggia ohne Balkon und Terrasse. Die **voraussichtliche monatliche Miete inkludiert die Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten sind nicht enthalten. Tiefgaragenplatz anmietbar:** 1.150,00 Euro Finanzierungsbeitrag und 92,20 Euro voraussichtlicher Mietzins pro Monat. **Vorläufiger Wohnungsaufwand:** Stand 3. Quartal 2024, gültig bis zum Bezug, vorbehaltlich der Endabrechnung. Zinssatz des Bankdarlehens: 3,85 %, Stand 3. Quartal 2024. **Heizwärmebedarf:** HWB<sub>Ref,SK</sub> 38, f<sub>GEE,SK</sub> 0,74



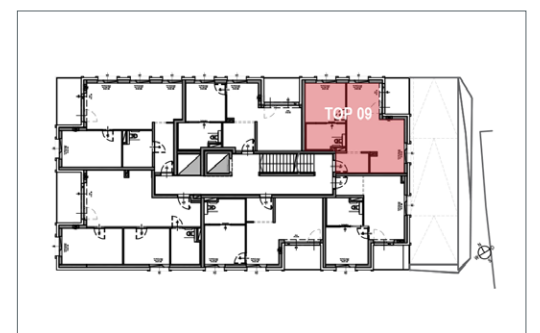


Beispiel-Grundriss:  
Zwei-Zimmer-Wohnung

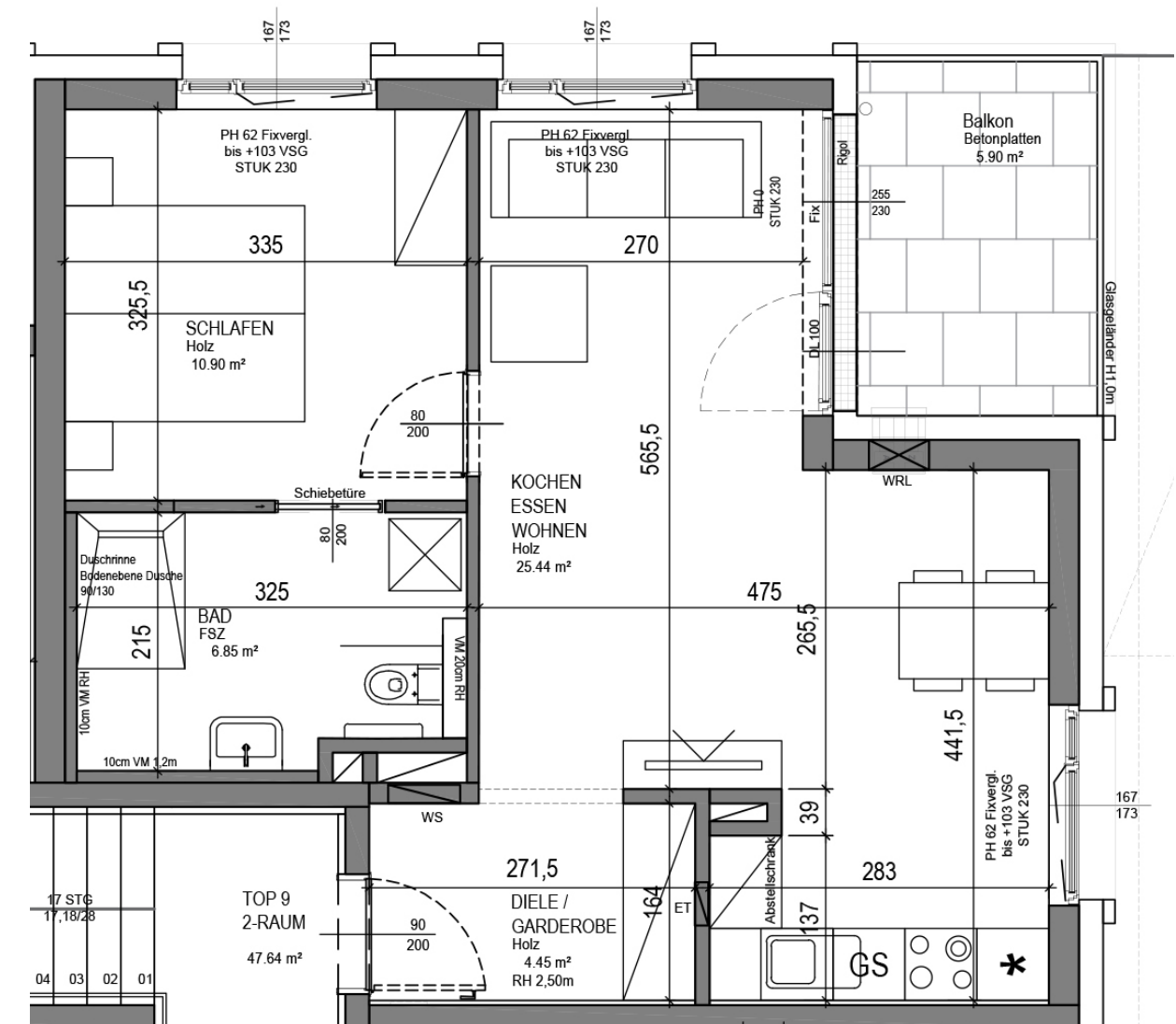
**Typ 1**

**Top 9 im 1. Obergeschoß**

Zimmer	2
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	47,64
Balkon in m <sup>2</sup>	5,90
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	1,32



Übersicht



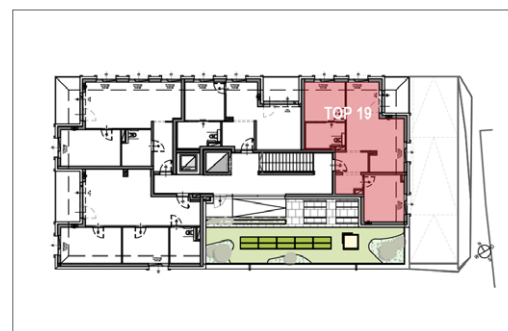
In den Plänen sind Rohbaumaße abgebildet. Für die Möbelbestellung sind daher Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Grundrisse können Änderungen unterliegen. Kein Maßstab!

Beispiel-Grundriss:  
Drei-Zimmer-Wohnung

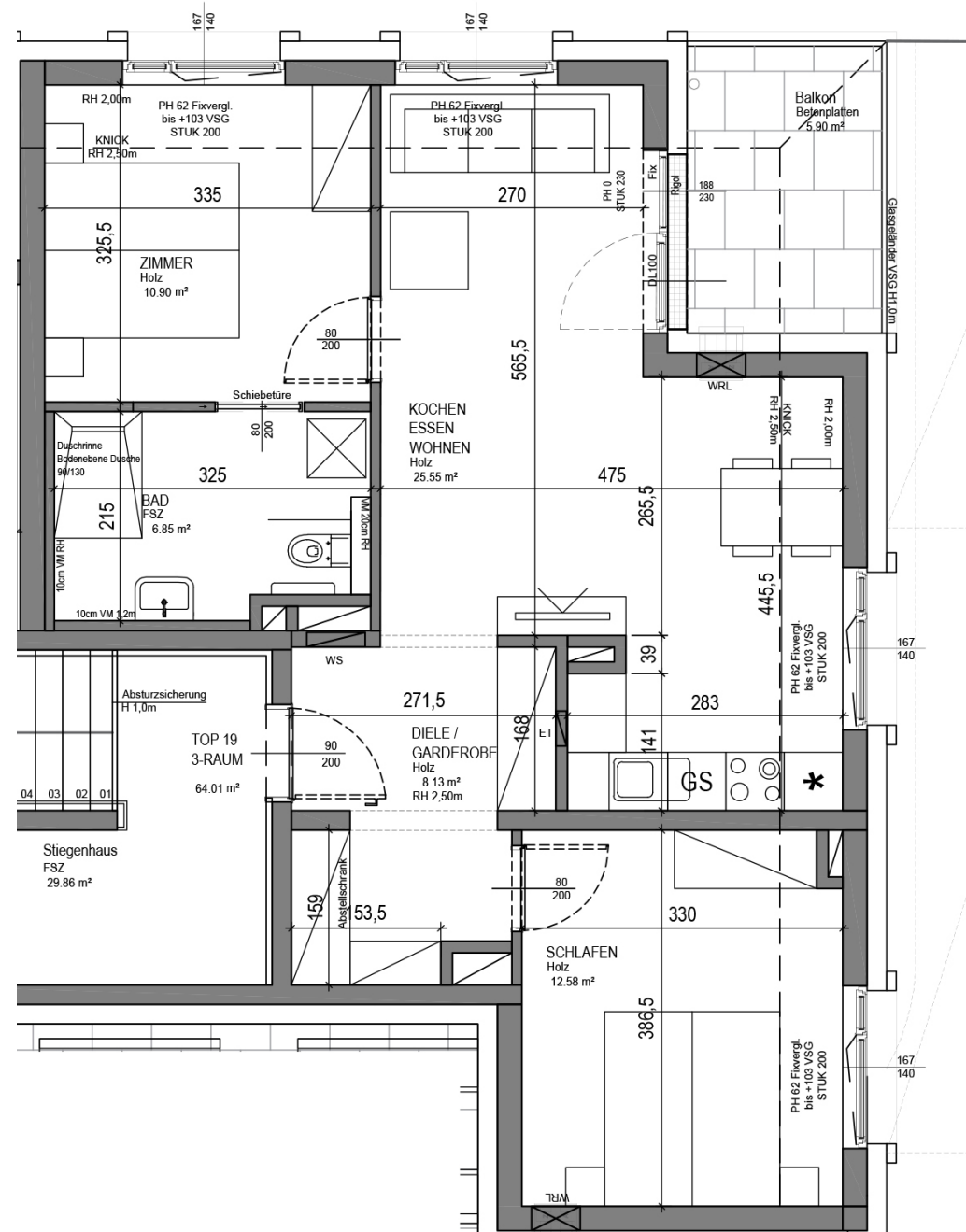
**Typ 2**

Top 19 im Dachgeschoß

Zimmer	3
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	64,01
Balkon in m <sup>2</sup>	5,90
Kellerabteil in m <sup>2</sup>	2,03



Übersicht





## Massiv gebaut und top ausgestattet



### Decken und Wände

Gründachkonstruktion mit Gemeinschaftsterrasse.

Massivdecken aus Stahlbeton.

Außenwände aus ca. 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Hochlochziegeln mit zusätzlicher Außendämmung.

Wohnungstrennwände aus 25 cm starkem Schallschutzziegel oder Stahlbeton mit Schallschutz-Vorsatzschale.

Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegeln (10 cm).

Weiß gestrichene Decken und Wände im Wohnbereich. Geglätteter Kalkgipsputz an den Wänden. Gespachtelte und gemalte Stahlbetondecke.

### Balkon und Loggia

Loggiageländer aus verzinkter Stahlkonstruktion mit stabiler, pflegeleichter und langlebiger Verbund-sicherheitsglasscheibe mit mattweißer Folie.

Zum Urban Gardening steht je Wohnung eine Freifläche auf der Dachterrasse zur Verfügung.

Wandauslass mit installierter Lampe, Lichtschalter im Wohnzimmer, Schukosteckdose.

### Böden

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

**Bad/WC**  
Hellgraue Keramikfliesen  
mit grauer Verfugung,  
Maße ca. 30 x 30 cm

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

**Stiegenhaus**  
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 Kunststoffkonstruktion 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.

### Elektro

Stromversorgung: Linz Netz GmbH

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

Energiesparmaßnahmen: Keller und Stiegenhausbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Außenbeleuchtung 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, weiters Leerrohr für TV-Anschluss im Schlaf- und Kinderzimmer. Verteilerdose für Kabelbetreiber im Vorraum. IT-AE-Leerdose im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.



# Professionell installiert und isoliert



Symbolbilder

## Heizung und Lüftung

Versorgung: Fernwärme der Biomasseanlage  
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).

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

## Bad/WC in Weiß

- ✓ Keramik-Waschtisch, verchromte Einlochbatterie und Ablauf, Eckventile und Abdeckrosetten
- ✓ Einbauduschwanne (Maße ca. 90 x 130 cm) aus emailliertem Stahlblech, Duschvorhangstange mit Duschvorhang in Weiß, verchromtes Duschthermostat, Brausegarnitur (Marke Hansa)
- ✓ Waschmaschinenanschluss
- ✓ WC-Anlage mit Tiefspülchale, WC-Sitz/-Deckel und Unterputzspülkasten inklusive Armaturen
- ✓ Abluftabsaugung über Einzelwohnraumlüftung

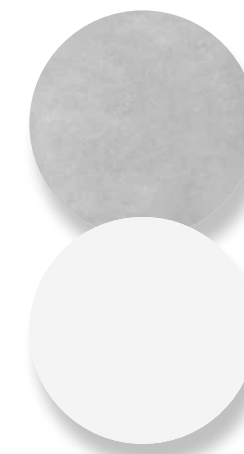
## Bad/WC

### 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/WC bis ca. 2 m Höhe.



## Sonstige Ausstattung

### Bewegung und Erholung

Freifläche mit Urban Gardening-Möglichkeit auf der Dachterrasse.

### Begrünung

Ziersträucher begrünen die Allgemeinflächen auf der Dachterrasse 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 im Erdgeschoß.

### Stau- und Abstellraum

Kellerabteil zu jeder Wohnung.  
Abstellbereich für Kinderwagen und Fahrräder.

## Parken

Sieben Tiefgaragenstellplätze mit Vorkehrung für E-Ladestation zur nachträgliche Montage (Sonderwunsch).

## 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](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 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](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, Adobe Stock, GoogleMaps





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)

