

GENAU DAVON  
HAB ICH IMMER  
GETRÄUMT!

DANN HATTEN  
WIR DENSELBEN  
TRAUM ...!



**DOPPELHÄUSER IN MIETE**  
4600 Wels  
Hinterschweigerstraße 39-45

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

**WS-**

**WS-O Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.m.b.H.**

Hollabernerstraße 8–10  
4020 Linz

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1  
4801 Traunkirchen  
Tel.: +43 7617 31089

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)



## INHALTSVERZEICHNIS:

Zum Projekt .....	4
Wohnen mit Mehrwert .....	4
Die Ausstattung .....	5
Das freut auch die Umwelt .....	5
Die Projektausführung .....	6
Die Projektleitung .....	6
Die Bauleitung .....	6
Der Architekt .....	7
Die Projektdauer .....	7
Unsere Kundenberatung .....	7
Die Doppelhaustypen .....	9
Ihre Sonderwünsche zählen .....	9
Was ihr Miet-Doppelhaus hat - ein Überblick .....	9
Was kostet eine Doppelhaushälfte? .....	10
Finanzierungsvarianten .....	10
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	11
Ökologie im sozialen Wohnbau .....	11
Sanierung und Revitalisierung .....	11
Grundrisse .....	12
Energieausweis .....	15

## ZUM PROJEKT

Die **WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.** errichtet in der Hinterschweigerstraße 39–45, in 4600 Wels, 12 Doppelhäuser mit 24 Wohneinheiten ohne Eigentumsoption, die jeweils ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aufweisen und über Keller, Terrassen und Eigengärten verfügen.

Klare Linien und kompakte Architektur zeichnen dieses Projekt aus, die „**WS-O**“ kann den zukünftigen Bewohnern hohe Qualität und hochwertige Ausstattung zu erschwinglichen Preisen bieten.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juni 2019 erfolgt, die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Doppelhausanlage in der Hinterschweigerstraße 39–45 befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern Wels. Umliegende Grünräume bieten Ruhe, gleichzeitig sind Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wie zum Beispiel der Bahnhof, ein Gesundheitszentrum und Einkaufsmöglichkeiten leicht erreichbar. Auch eine Volksschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Miet-Doppelhäuser mit 4 Zimmern werden in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet, sie verfügen über einen Garten mit Geräteschrank und für jedes Doppelhaus ist ein Tiefgaragenparkplatz vorgesehen.

Weiters verfügt die Doppelhausanlage über eine hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik, über die auch die Telekommunikationsanbindung (Internet) geschaffen wird – echtes „Fiber to the Home“!

Die Miet-Doppelhäuser der „**WS-O**“ in der Hinterschweigerstraße 39–45 stehen nicht nur für Wohnen, sie bieten Wohnen mit Mehrwert.



DARF'S EIN BISSLER  
MEHR SEIN ...?

# DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in Ihrer Doppelhaushälfte wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen unter anderem Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausstattung der Doppelhaushälften**
- **Außensonnenschutz in Wohnbereich und Zimmern**
- **großzügige Terrassen**
- **Gärten samt Geräteschränke**
- **individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Keller**
- **Fernwärmeversorgung mit Fußbodenheizung**
- **HWB: 46 kWh/m<sup>2</sup> a, fGEE: 0,85**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Kinderspielplatz**
- **46 PKW Abstellplätze in der angrenzenden Tiefgarage**
- **gestaltete, begrünte Außenanlagen**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen**

# DAS FREUT AUCH DIE UMWELT

Klimaänderung, Umweltverschmutzung, Endlichkeit der fossilen Energieträger – die sorgsame Nutzung unserer wertvollen Energiereserven, der schonende Umgang mit unserer Umwelt, die Senkung der Energieverbräuche und die Reduktion von Emission: All das sind Herausforderungen, die gerade auch im Wohnbau zu beachten sind.

Die „**WS-O**“ profitiert bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau von den Erfahrungen ihrer Konzernmuttergesellschaft „**Wien-Süd**“.

In die Wohnhausanlage fließen daher all die Erfahrungen und das Wissen ein, das in der Vergangenheit zu diesem Thema gesammelt werden konnte.

Niedrige Energieverbräuche sind aber nicht nur ein Beitrag zur Erhaltung unserer Umwelt – sie drücken sich in deutlich gesenkten Kosten aus und tragen dazu bei, dass Wohnen leistbar ist. Umzusetzende Maßnahmen sind dabei z.B. die Verwendung hochwertiger Baumaterialien, die Nutzung der Sonnenenergie etwa durch die kompakte Ausgestaltung des Baukörpers oder die Anordnung und Größe der Fenster.

# DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

**WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsges.m.b.H.**

Hollabernerstraße 8–10

4020 Linz

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

Tel.: +43 7617 31089

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

# DIE PROJEKTL EITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft**

**„Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Ing. Christian Smrcka**

Tel.: +43 1 866 95 1546

Fax: +43 1 866 95 1444

E-Mail: [c.smrcka@wiensued.at](mailto:c.smrcka@wiensued.at)



ALLES IM BLICK,  
ALLES IM GRIFF!

# DIE BAULEITUNG

**WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsges.m.b.H.**

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

**Herbert Steinkogler**

Tel.: +43 7617 31089 4003

E-Mail: [h.steinkogler@wiensued.at](mailto:h.steinkogler@wiensued.at)

# DER ARCHITEKT

**Prof. Arch. DI Wolfgang Kaufmann**

Huemerstraße 21–23

4020 Linz

Tel.: +43 732 6990

E-Mail: [architektur@kaufmann.at](mailto:architektur@kaufmann.at)

[www.kaufmann.at](http://www.kaufmann.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juni 2019

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2021

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**Kundenberatung der „WS-O“**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

**Andrea Stadler**

Tel.: +43 7617 31089 4001

E-Mail: [a.stadler@wiensued.at](mailto:a.stadler@wiensued.at)

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)



WIR FREUEN UNS,  
VON IHNEN ZU HÖREN.  
ODER ZU LESEN.

ÜBER MEIN  
DOPPELHAUS FREU  
ICH MICH DOPPELT!

ICH SOGAR  
DOPPELT UND  
DREIFACH!



# DIE DOPPELHAUSTYPEN

Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
24	4 (+ Nebenräume und Terrasse)	ca. 107 m <sup>2</sup>

## IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „WS-O“ bietet – natürlich abhängig vom Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen, somit eine weitgehende individuelle Gestaltung Ihres Doppelhauses.

Aber auch die Ausstattung kann über das Standardangebot hinausgehend nach persönlichem Geschmack und individuellen Bedürfnissen gewählt werden. Reden Sie einfach mit unserer Kundenberatung, die Ihnen bei allen Fragen mit Rat & Tat zur Seite steht.

## WAS IHR MIET-DOPPELHAUS HAT – EIN ÜBERBLICK

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum / Garderobe	Fliesen	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Küche	Fliesen	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Wohnbereich / Zimmer	Parkett	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Bad & WC	Fliesen	Fliesen (teilweise)	–	Wabentüre weiß
Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststoff
Kellerstiege / Vorraum	Beton / Estrich	Malerei	–	Wabentüre weiß
Keller	Beton	Beton	Kunststoff	Wabentüre weiß

# WAS KOSTET EINE DOPPELHAUSHÄLFTE?

Bei den Miet-Doppelhaushälften mit ca. 107 m<sup>2</sup> fällt ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag) von rund € 22.405,- bis € 69.455,- an. Die monatliche Miete beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 978,- bis € 1.098,-.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 72,- pro Monat.

## FINANZIERUNGSVARIANTEN

Haus	Anzahl der Zimmer	Wohnnutzfläche	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
1	4	ca. 107 m <sup>2</sup>	€ 22.405,-	€ 1.098,-
1	4	ca. 107 m <sup>2</sup>	€ 44.810,-	€ 1.045,-
1	4	ca. 107 m <sup>2</sup>	€ 69.455,-	€ 978,-

Beträge gerundet  
Stand: August 2019

MEIN NEUES  
ZUHAUSE IST EINE  
GUTE INVESTITION!

# TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **WS-O Bau- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der **Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd**, hat ihren Firmensitz in Linz und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend in Oberösterreich.

Die **„Wien-Süd“**, gegründet im Jahr 1910, ist eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen in Österreich. Mit einer Bilanzsumme von über 1,3 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2017 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von bis zu 1.500 Wohneinheiten pro Jahr gehört die **„Wien-Süd“** zu den führenden gemeinnützigen Bauträgern in Österreich. Erfahrung, Tradition, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit und

Kundennähe gehören zu den Kernkompetenzen, die die **„Wien-Süd“** und ihre verbundenen Unternehmen, somit auch die **„WS-O“**, auszeichnen.

Der offensichtliche Erfolg unserer Bemühungen kommt auch darin zum Ausdruck, dass das **„European Real Estate Institute“** die **„Wien-Süd“** in seiner Markenwertstudie 2017 und 2018 über die TOP 100 Unternehmensmarken aus dem Bereich **„Projektentwicklung Wohnbau“** in Österreich an die 2. Stelle gereiht hat. Die Begründung für dieses hervorragende Ranking lautet: **„Die Unternehmensgruppe ‚Wien-Süd‘ zeichnet sich durch eine starke regionale Kompetenz aus, darüber hinaus erzielt die Marke hohe Bewertungen im Kundenservice – daraus resultiert auch eine hohe Empfehlungsrate.“**

# ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau und kann in diesem Bereich als auch international beachteter Pionier- und Schrittmacher eine lange Liste an Referenzprojekten vorzeigen.

Die **„WS-O“** schöpft aus den Erfahrungen aus über 100 Jahren Tätigkeit der **„Wien-Süd“**, um sie in ihre Wohnbauprojekte zum Vorteil von deren Bewohnern bestmöglich umzusetzen.

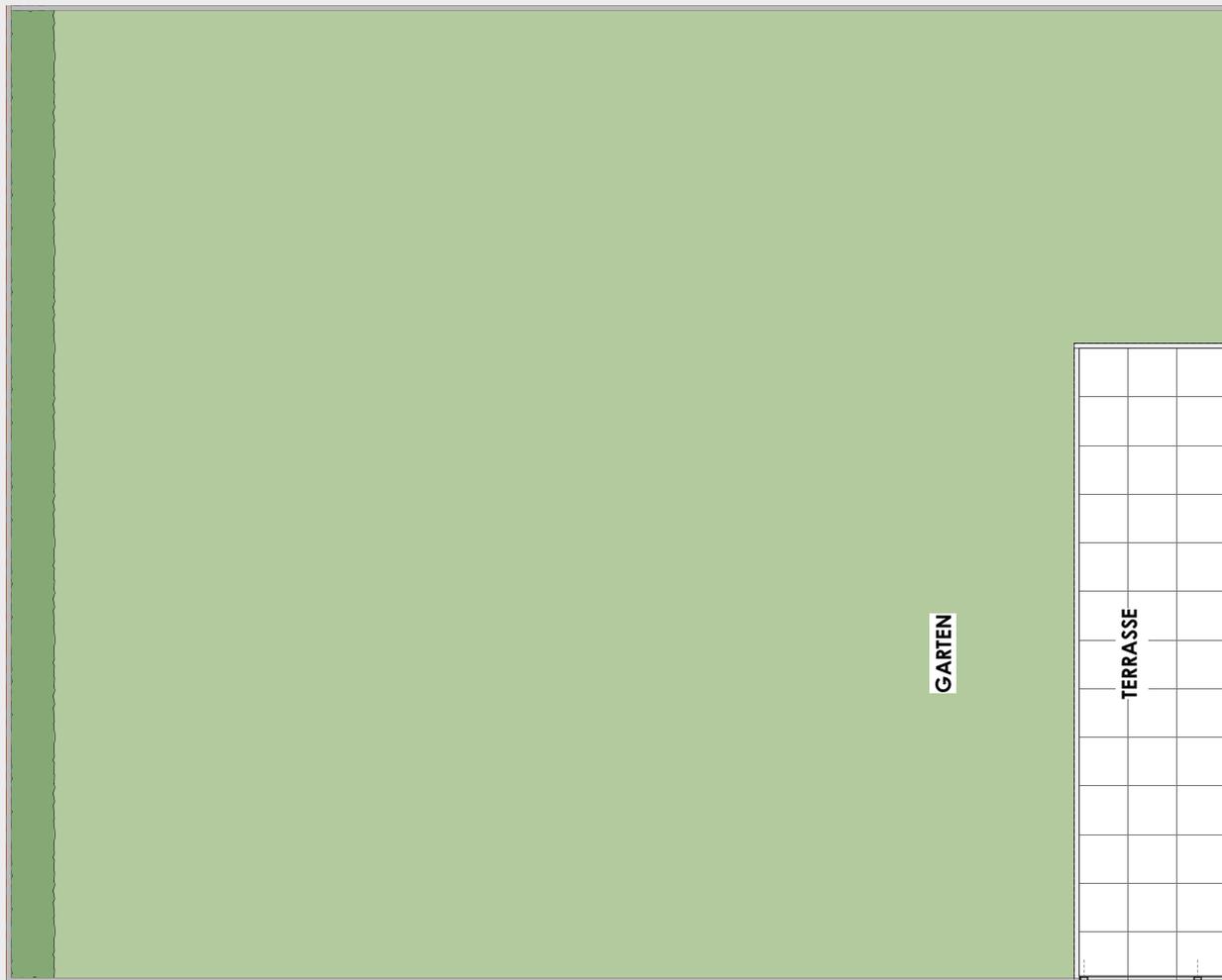
# SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Schon sehr früh hat die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** die Bedeutung der Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz erkannt und Strukturen zur Bearbeitung dieses Themas geschaffen. Folglich wurden auch im Bereich Sanierung durch die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** vielbeachtete Leistungen erbracht, deren Qualität durch diverse Auszeichnungen belegt wird.

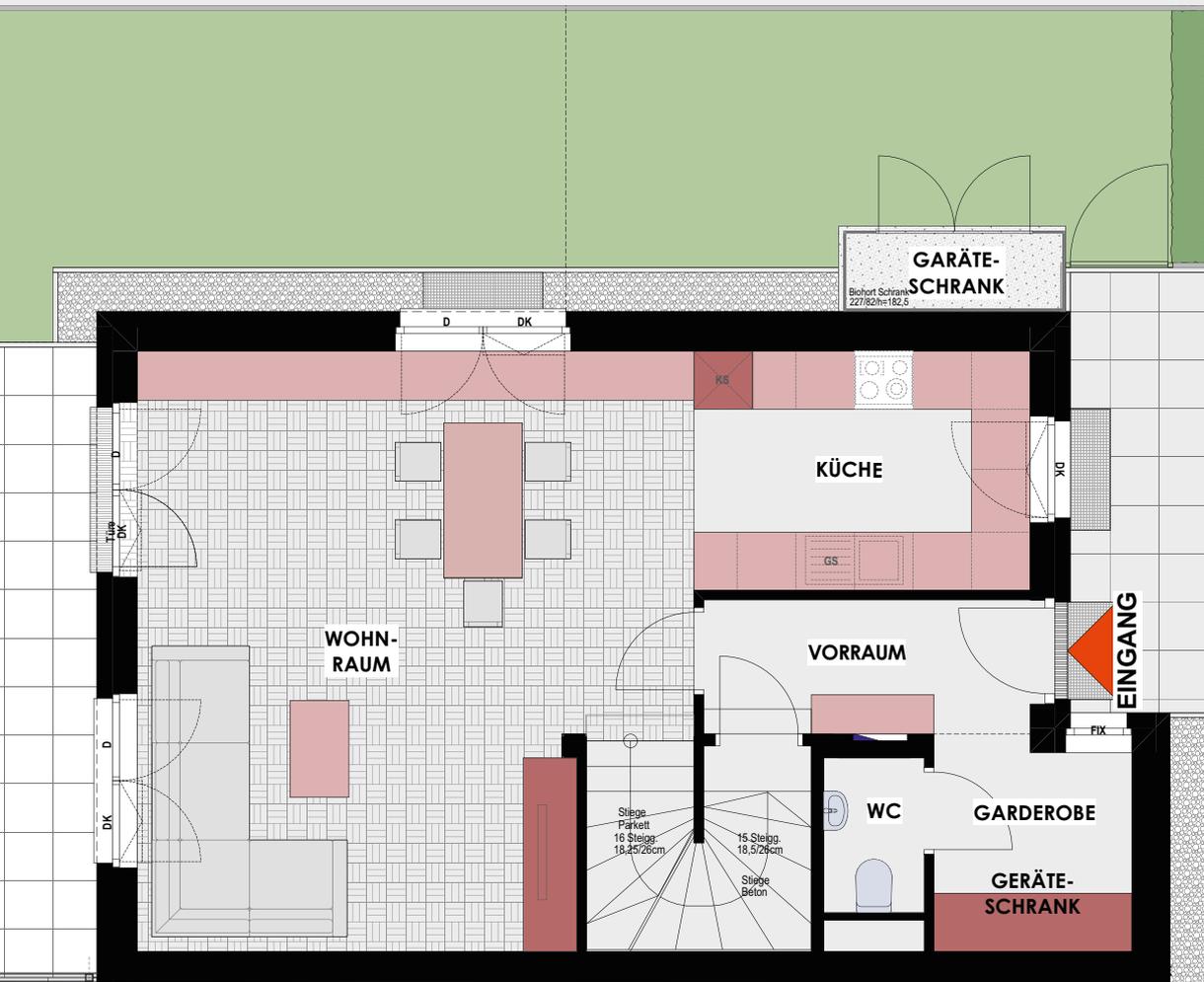
Als Beispiele aus jüngster Zeit können die preisgekrönte Wohnhausanlage in Wien 23, Buckalgasse, oder auch die **„Alte Textilspinnerei“** in Teesdorf/NÖ genannt werden. Beim Sanierungsobjekt in Teesdorf wurde die ehemalige Textilspinnerei aus dem 19. Jahrhundert in modernen, hochwertigen Wohnraum umgewandelt, sogar ergänzt durch einen Pool auf dem Dach des Hauses.

# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

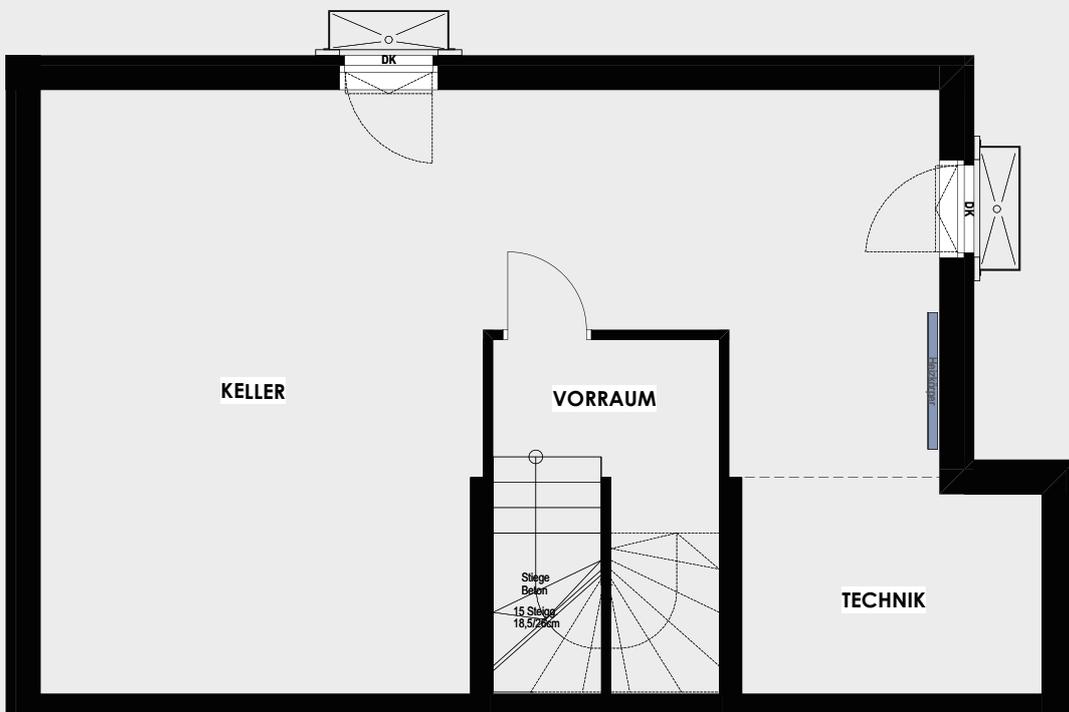
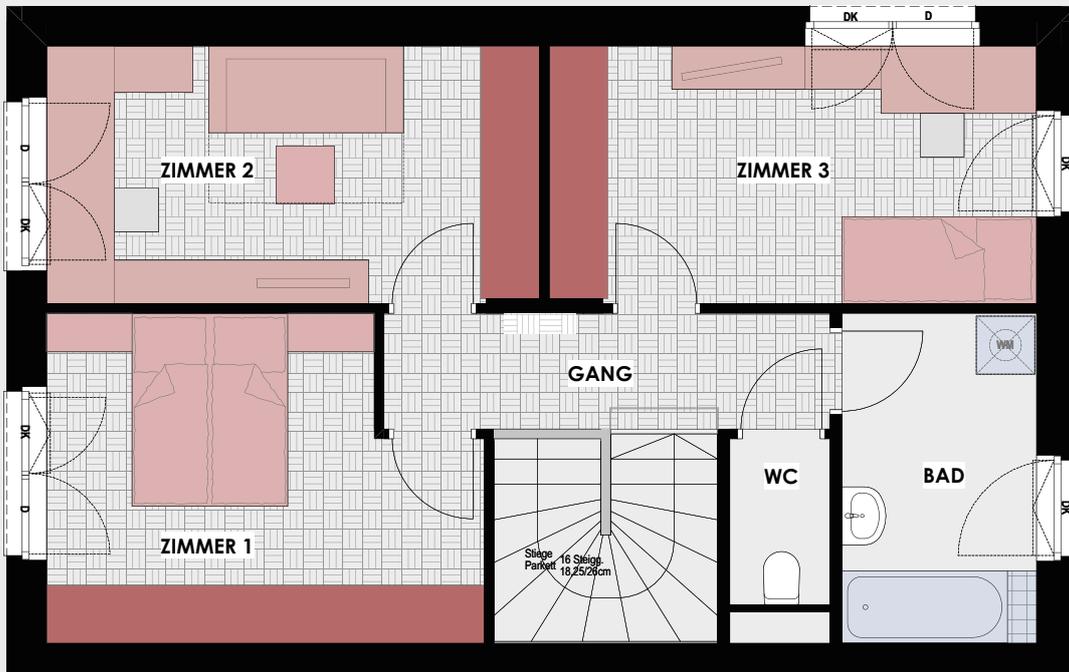
Grundrissbeispiel Erdgeschoß, ca. 52 m<sup>2</sup>



0 1 2 3m



Grundrissbeispiel Obergeschoß, ca. 55 m<sup>2</sup>, Kellergeschoß, ca. 54 m<sup>2</sup>



0 1 2 3m



# Energieausweis für Wohngebäude

**BEZEICHNUNG** Wohnanlage Hinterschweigerstraße - Doppelhaus

Gebäude(-teil)		Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Lichtenegg
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51215
Grundstücksnr.	637	Seehöhe	317 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**IHRE DOPPELHAUS-  
HÄLFTE FREUT SICH  
RIESIG AUF SIE!**

**WS-O Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.m.b.H.**

Hollabernerstraße 8–10  
4020 Linz

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1  
4801 Traunkirchen  
Tel.: +43 7617 31089

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

**WS-O** 