

DER WEG ZUR  
TRAUMWOHNUNG  
IST GANZ EINFACH!

EINZIEHEN UND  
AUFBLÜHEN AM  
ROSENWEG!



**GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

2265 Drösing  
Rosenweg 6

[www.gewog-arthurkrupp.at](http://www.gewog-arthurkrupp.at)

**ARTHUR  
KRUPP**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Arthur Krupp Ges.m.b.H.

**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**  
Neugasse 11  
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40  
Fax: +43 2672 854 04



## INHALTSVERZEICHNIS:

Zum Projekt .....	4
Wohnen mit Mehrwert .....	4
Die Ausstattung .....	5
Das freut auch die Umwelt .....	5
Die Projektausführung .....	8
Die Projektleitung .....	8
Die Bauleitung .....	8
Der Architekt .....	9
Die Projektdauer .....	9
Unsere Kundenberatung .....	9
Die Wohnungstypen .....	10
Ihre Sonderwünsche zählen .....	10
Was Ihre Wohnung hat .....	10
Was ist eine geförderte Wohnung? .....	11
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	11
Beispielhafte Wohnungskosten .....	11
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	13
Grundrisse .....	14
Energieausweis .....	18

## ZUM PROJEKT

Dieses Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** am Rosenweg 6 in Drösing besteht aus 8 geförderten Mietwohnungen und einem Nahversorger in der Dr. Gunzer-Straße 15a mit eigenen Parkplätzen im Erdgeschoß.

Es werden insgesamt 16 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung stehen.

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt wird den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus entsprechen: die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der

Allgemeinbeleuchtung und der Heizung (Wärmepumpe). Als Besonderheit wird bei diesem Projekt – in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ – ein spezielles Begrünungskonzept umgesetzt, eine extensive Dachbegrünung und neue Bäume werden als natürliche Klimaanlage in der Allgemeinbegrünung wirken.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Frühjahr 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.


Das Projekt wird von der **Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“** betreut.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Bezirk Gänserndorf im Zentrum von Drösing gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen.

Es ist zum einen die zentrale Lage, die sich dennoch durch einen hohen Grünanteil auszeichnet. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorger, Behörde, Schule und Kindergarten ist ein weiteres Standortplus.

Zum anderen gehören die funktionale Architektur, die gut durchdachten Grundrisse, die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und die zahlreichen Ausstattungsdetails zu jenen Merkmalen, die den besonderen Wohnwert am Rosenweg 6 ausmachen.



NICHT NUR SCHÖNE  
WORTE, SONDERN AUCH  
SCHÖNE WOHNUNGEN!

# DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in der Wohnhausanlage wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen unter anderem Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Innenjalousien**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstür**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Wohngeschoß**
- **Heizwärmebedarf: 35,10 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,78**
- **Energieeffiziente Wärmepumpe + Fußbodenheizung**
- **Garten samt Gerätehaus bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Begrünte Außenanlagen „Natur im Garten“ und extensive Dachbegrünung**
- **Vollwärmeschutzfassaden**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Photovoltaikanlage**
- **Fahrradabstellplatz im Freien**
- **Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Zentraler Müllraum**
- **16 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Vorbereitungen von E-Anschlüssen 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 „**Gewog Arthur Krupp**“ profitiert hier von den Erfahrungen ihrer Konzernmuttergesellschaft „**Wien-Süd**“ als Pionier und Schrittmacher bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau mit einer beachtenswerten Reihe an Referenzprojekten.

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.

HIER WOHNEN WIR  
MITTEN IM GRÜNEN ...



... UND FÜHLEN UNS TAG  
FÜR TAG SO RICHTIG WOHL!



# DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**

Neugasse 11  
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40

Fax: +43 2672 854 04

[www.gewog-arthurkrupp.at](http://www.gewog-arthurkrupp.at)

# DIE PROJEKTLÉITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“  
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Bmst. Ing. Roland Kreuter**

Tel.: + 43 1 866 95 1542

E-Mail: [office.pg.kreuter@wiensued.at](mailto:office.pg.kreuter@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“  
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Thomas Pettau**

Tel.: + 43 1 866 95 1507

E-Mail: [office.pg.kreuter@wiensued.at](mailto:office.pg.kreuter@wiensued.at)



# DER ARCHITEKT

**Dr. Meszaros Ziviltechniker GmbH**

Hegelgasse 8/14

1010 Wien

Tel.: +43 664 307 53 18

E-Mail: [office@meszaros-bartak.at](mailto:office@meszaros-bartak.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Frühjahr 2021

Fertigstellung: Herbst 2022

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**Kundenberatung der „Wien-Süd“**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Andrea Fichtner**

Tel.: +43 1 866 95 1457

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

**Ing. Elisabeth Lischka**

Tel.: +43 1 866 95 1442

E-Mail: [e.lischka@wiensued.at](mailto:e.lischka@wiensued.at)

Fax: +43 1 866 95 1447

[www.gewog-arthurkrupp.at](http://www.gewog-arthurkrupp.at)



WIR FREUEN UNS, AUCH  
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

# DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
3	2 (plus Nebenräume)	ca. 54 m <sup>2</sup>
5	3 (plus Nebenräume)	ca. 75 m <sup>2</sup>

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der **Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** bietet – natürlich abhängig von Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen.

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 IHRE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Wohnbereich</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Kochnische</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Verfliesung WC bis 1,50 m Bad bis 2,00 m	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellraum</b>	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Balkon / Terrasse</b>	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	–	Kunststoff

# WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein bezuschusstes Förderungsdarlehen gewährt. Im Sinne dieser Bestimmungen darf daher die Vergabe der Wohnungen nur an sogenannte begünstigte – also förderungswürdige – Personen

erfolgen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass soziale Aspekte bei der Vergabe von geförderten Wohnungen, etwa durch Bezug auf die Einkommenssituation, zum Tragen kommen. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.

# WAS KOSTET EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Unter optimaler Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 54 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 18.157,- bis € 18.364,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 472,- bis € 476,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 24.970,- bis € 28.265,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 641,- bis € 698,- aus.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz im Freien betragen ca. € 15,- pro Monat.

# BEISPIELHAFTHE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
6	2	ca. 54 m <sup>2</sup>	€ 18.364,-	€ 476,-
2	3	ca. 75 m <sup>2</sup>	€ 26.731,-	€ 672,-

Beträge gerundet  
Stand: März 2022

# TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** entfaltet ihre Leistungen im sozialen Wohnbau und bei der professionellen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz vor allem im Süden Niederösterreichs und ist derzeit u. a. in Berndorf, Wiener Neustadt, Pottenstein, Lanzenkirchen, Ternitz, Schwechat, Traiskirchen, Theresienfeld, Bruck an der Leitha, Purkersdorf, Hohenau an der March und Angern an der March tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2020 betrug rund 386 Millionen Euro – im langjährigen Durchschnitt werden bis zu 300 Wohnungen errichtet bzw. saniert. Gerade im Bereich der behutsamen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz hat sich die **„Gewog Arthur Krupp“** in den letzten Jahren ein umfangreiches, professionelles Know-how angeeignet, das in vielen Gemeinden und Städten eingesetzt wird, um Ortsteile neu zu beleben. Wir leisten auf diese Weise auch substantielle Beiträge zur Ortsbildpflege.

Eingebettet ist die Arbeit der **„Gewog Arthur Krupp“** in die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, die mit einer Bilanzsumme von rund 1,8 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2020 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.200 Wohneinheiten pro Jahr einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich einnimmt, dies nicht nur mit einer eindrucksvollen Bauleistung, sondern auch bei der Implementierung von Innovationen im Wohnungsbau. Die Nutzung von wertvollen Synergieeffekten ermöglicht es der **„Gewog Arthur Krupp“**, ihre Leistung mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

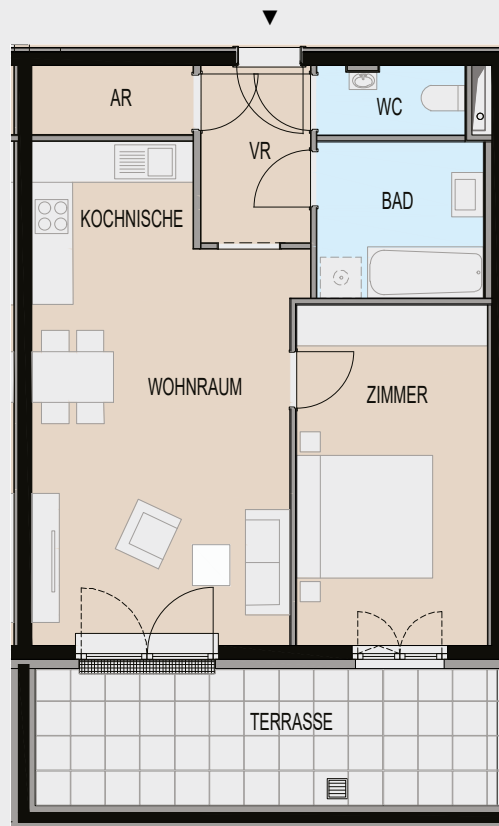
Es sind daher keine leeren Worte, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können. Wir wissen: Wohnen ist (auch) eine Sache des Vertrauens.



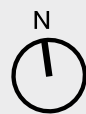
NEHMEN SIE  
UNS BEIM WORT!

# PLÄNE SCHMIEDEN

Grundrissbeispiel: Top 6, 2 Zimmer, ca. 54 m<sup>2</sup>



0 1 2 3m



# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel: Top 2, 3 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>



# Energieausweis für Wohngebäude

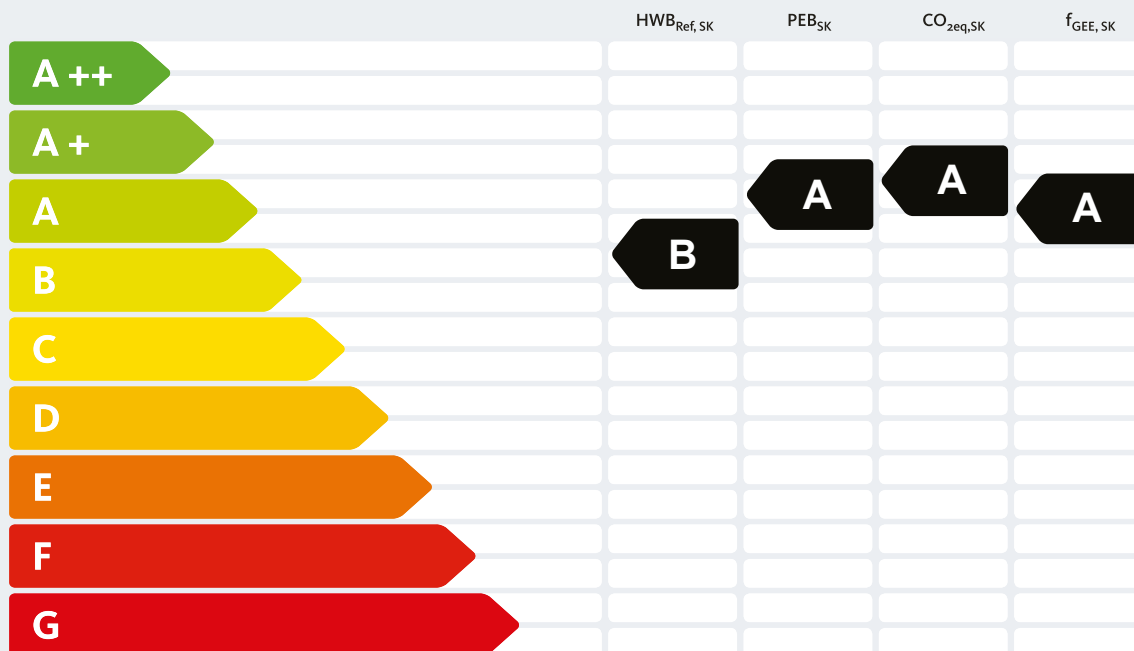


OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohn- und Geschäftshaus Drösing	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2021-2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Dr. Gunzer Straße 15a / Rosenweg 6	Katastralgemeinde	Drösing
PLZ/Ort	2265 Drösing	KG-Nr.	06105
Grundstücksnr.	1961/3	Seehöhe	157 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**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.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

WO „ARTHUR KRUPP“  
DRAUFSTEHT,  
IST QUALITÄT DRIN.

**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**  
Neugasse 11  
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40  
Fax: +43 2672 854 04

**ARTHUR  
KRUPP**  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
Arthur Krupp Ges.m.b.H.