

Wohnhausanlage „Wolfsthal“

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30



Visualisierung: www.schreinerkastler.at
Symbolbild. Änderungen vorbehalten.

**ARTHUR
KRUPP**

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

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

S e i t e

Die Wohnhausanlage	3
Die Projektausführung	4
Die Projektleitung	4
Die Bauleitung	4
Die Architekten	4
Die Projektdauer	5
Auskünfte – Kundenberatung	5
Das Umfeld	6
Wichtige Adressen – eine Auswahl	6
Die Wohnungstypen	8
Die Ausstattung	8
Individuelle Wohnraumgestaltung	9
Alles, was Ihre Wohnung hat – ein Überblick	9
Anmerkungen zur Finanzierung	10
Was ist eine geförderte Wohnung	10
Was kostet eine geförderte Wohnung	11
Wohnungskosten – ausgewählte Beispiele	11
Tradition und Erfahrung	12
Grundrisse	13
Energieausweis	16

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

D i e W o h n h a u s a n l a g e

Die Wohnhausanlage, die von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H. in Wolfsthal errichtet wird, verbindet die Ansprüche an gediegene, moderne und funktionale Architektur in geradezu idealtypischer Weise mit den Erfordernissen eines zeitgemäßen Wohnkonzepts. Ein solches Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass es sich nicht auf die „eigenen vier Wände“ beschränkt, in die man sich zurückziehen, abschalten und erholen kann - ein solches zukunftsorientiertes Wohnkonzept, wie es diese Wohnhausanlage bietet, schließt darüber hinaus auch den Bereich der sozialen Interaktion, der Kommunikation und der Freizeit ein.

Bei diesem Projekt geht es um die ausgewogene Balance zwischen Ruhe und Privatheit auf der einen, einer ansprechenden Architektur auf der anderen Seite und schließlich auch um ein Angebot aus einem vernünftigen Mix von hoher Qualität und günstigen Preisen. Das Gesamtkonzept, das dem Projekt in Wolfsthal zugrunde liegt, berücksichtigt diese Erfordernisse in ganz besonderer Weise und drückt sich in der optimalen Nutzung der vorhandenen Flächen und Räume aus. Errichtet werden insgesamt 16 Wohnungen – und zwar 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen -, die bezugsfertig ausgeführt sind. Es ist ein Projekt zum Wohlfühlen für Singles, Paare, Junge, Senioren oder Familien.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juni 2014, die Fertigstellung des Wohnhauses ist für Frühjahr 2016 geplant.

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

D i e P r o j e k t a u s f ü h r u n g

Bauherr:

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

Neugasse 11, 2560 Berndorf

Tel.: +43 (0) 2672 82 340

Fax: +43 (0) 2672 85 404

Internet: www.wiensued.at

D i e P r o j e k t l e i t u n g

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Bmst. Ing. Roland Kreuter

Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien

Tel.: +43 (0) 1 866 95-542

Fax: +43 (0) 1 866 95-556

E-Mail: r.kreuter@wiensued.at

D i e B a u l e i t u n g

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“

eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Ing. Christoph Koch

Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien

Tel.: +43 (0) 1 866 95-504

Fax: +43 (0) 1 866 95-556

E-Mail: c.koch@wiensued.at

D i e A r c h i t e k t e n

ARGE Raumpunkt + Toifel

Arch. DI Puchleitner und Arch. DI Toifel

Hochstraße 14, 2380 Perchtoldsdorf

Tel.: +43 (0) 1 865 43 32-0

E-Mail: office@toifel.at

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

D i e P r o j e k t d a u e r

Baubeginn: Juni 2014

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2016

A u s k ü n f t e - K u n d e n b e r a t u n g

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Frau Petra Geutner:

Tel.: 01 866 95-431

E-Mail: p.geutner@wiensued.at

Fax: 01 866 95-447

Internet: www.wiensued.at



Visualisierung: www.schreinerkastler.at

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

D a s U m f e l d

Die Gewog Arthur Krupp Wohnhausanlage in Wolfsthal, Obere Gasse, bietet den Mieterinnen und Mietern nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, sondern auch ein Umfeld, das für Ruhe und Erholung steht. Zu erwähnen sind des Weiteren die Nahversorgungseinrichtungen, der Kindergarten, die Volksschule, das Gemeindeamt oder die Arztpraxis, die sich in der Nähe des Wohnhauses befinden. Es kann ohne Übertreibung gesagt werden, dass bei diesem Projekt der Gewog Arthur Krupp in Wolfsthal keine Wünsche offen bleiben.

W i c h t i g e A d r e s s e n - e i n e A u s w a h l

Kindergarten, Schulen

Kindergarten	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 28
Volksschule	2412 Wolfsthal, Hauptstraße 42
Hauptschule I	2410 Hainburg, Babenbergerstraße 27
Bundessportschule	2405 Bad Deutsch Altenburg, Hundsheim 146
Musikschule der Stadt Hainburg	2410 Hainburg, Donaulände 34
Musikschule Kittsee	2421 Kittsee, Schulstraße 3

Ärzte / Spitäler

Dr. Thomas Foff (Allgemeinmedizin)	2412 Wolfsthal, Obere Gasse 17
Dr. Bernhard Fiebiger (Allgemeinmedizin)	2410 Hainburg, Hauptplatz 13
Dr. Karl-Ernst Koller (Allgemeinmedizin)	2410 Hainburg, Zehetnergasse 1
Dr. Heidemarie Scholz (Allgemeinmedizin)	2410 Hainburg, Alte Poststraße 38 – 40
Prim. Dr. Reinhardt Mick (Frauenheilkunde)	2410 Hainburg, Ungarstraße 9/1
Dr. Christoph Proksch (Kinderarzt)	2410 Hainburg, Ungarstraße 13
Dr. Ilona Zitzelsberger (Zahnheilkunde)	2410 Hainburg, Hauergergasse 35
Landeskrankenhaus Hainburg	2410 Hainburg, Hofmeisterstraße 70
Krankenhaus Kittsee	2421 Kittsee, Hauptplatz 3

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Apotheken

Apotheke zum schwarzen Adler 2410 Hainburg, Wiener Straße 17
Apotheke Salvator 2421 Kittsee, Hauptplatz 5

Behördliche Einrichtungen

Gemeindeamt 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 42
Bezirkshauptmannschaft 2460 Bruck/Leitha, Fischamender Str. 10
Polizeiinspektion Hainburg 2410 Hainburg, Brunnenstraße 19
Finanzamt 2460 Bruck/Leitha, Stefaniegasse 2
Bezirksgericht 2460 Bruck/Leitha, Wiener Gasse 3

Postämter

Postamt Hainburg 2410 Hainburg, Ungarstraße 15 – 17
Postamt Kittsee 2421 Kittsee, Hauptplatz 5

Bank

Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 52

Einkaufsmöglichkeiten

Kaufhaus Riepl Robert 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 45
Milchbetrieb Krammer Karl und Manuela 2412 Wolfsthal, Hauptstraße 11
zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
in Hainburg (ca. 5 km entfernt)
Einkaufszentrum „Aupark“ 85101 Bratislava, Einsteinova ul. 18

Wohnhausanlage „Wolfsthal“

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Die Wohnungstypen

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
6	2 (plus Nebenräume)	ca. 50 - 52 m ²
7	3 (plus Nebenräume)	ca. 69 - 79 m ²
3	4 (plus Nebenräume)	ca. 95 - 96 m ²

Die Ausstattung

Damit Sie sich in der Wohnhausanlage in Wolfsthal wirklich wohl fühlen können, wird Ihnen Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Wohnungen**
- **Terrassen oder Balkone**
- **Gärten bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Heizung mittels Fernwärme**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss (rund 2.000 TV-Sender)**
- **Ein Einlagerungsraum pro Wohnung**
- **Niedrigenergiestandard (durchschnittlich 18,4 kWh/m² a)**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Trockenraum**
- **Mauerwerk großteils aus keramischen Ziegeln**
- **Kinderspielplatz**
- **Zentraler Müllplatz**
- **16 PKW-Abstellplätze im Freien**

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

I n d i v i d u e l l e W o h n r a u m g e s t a l t u n g

Das Konzept welches die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in der Wohnhausanlage in Wolfsthal, realisiert, bietet Ihnen im Rahmen der Sonderwunschabwicklung durch die Möglichkeit der Mitplanung im Bereich der Zwischenwände – natürlich abhängig vom Baufortschritt – sowie der Realisierung von Sonderwünschen die weitgehend individuelle Gestaltung Ihrer Wohnung. 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, damit Ihr Wohntraum schon bald Wirklichkeit werden kann.

A l l e s , w a s I h r e W o h n u n g h a t – e i n Ü b e r b l i c k

	Vorraum	Wohnbereich	Küche/ Kochnische	Bad & WC	Abstellraum	Balkon/ Terrasse
Boden	Laminat	Laminat	Laminat	Fliesen	Laminat	Betonplatten
Wand	Malerei	Malerei	Malerei	Fliesen (im WC Malerei)	Malerei	VWS Fassade
Fenster	Kunststoff	Kunststoff	Kunststoff	Kunststoff		
Türen	Wabentüren	Wabentüren	Wabentüren	Wabentüren	Wabentüren	Kunststoff

Änderungen vorbehalten.

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

A n m e r k u n g e n z u r F i n a n z i e r u n g

Die Errichtung der Wohnhausanlage in Wolfsthal, Obere Gasse, wird mit Geldern des Landes Niederösterreich gefördert. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Bau-
management und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen
bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

W a s i s t e i n e g e f ö r d e r t e W o h n u n g ?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem ein
Direktdarlehen des Landes Niederösterreich gewährt wird. Im Sinne dieser Bestimmungen
darf daher die Vergabe der Wohnungen nur an sogenannte begünstigte – also förderungs-
würdige – Personen erfolgen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass soziale Aspekte bei
der Vergabe von geförderten Wohnungen zum Tragen kommen, weil die Förderungswürdig-
keit an das Einkommen gekoppelt ist. Nähere Auskünfte erhalten Sie jederzeit von unserer
Kundenberatung.



Visualisierung: www.schreinerkastler.at

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Was kostet eine geförderte Wohnung?

Bei den Kosten fällt zunächst der Finanzierungsbeitrag (Anteil für die Grundkosten und die Baukosten) an, wobei dieser für **2-Zimmer-Wohnungen** mit ca. **50 bis 52 m² Größe** insgesamt zwischen rund **€ 21.831,- und € 24.648,-** beträgt. Dieser Betrag ist bei Vorvertragsabschluss zu entrichten. Die **monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)** für diese Wohnungsgrößen beläuft sich auf **ca. € 399,- bis € 416,-**.

3-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen von **ca. 69 m² bis 79 m²** haben einen **Finanzierungsbeitrag von ca. € 29.427,- und € 34.752,-**. An **Mietkosten pro Monat** sind **zwischen ca. € 540,- und € 620,-** zu bezahlen.

Bei den **95 bis 96 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen** beträgt der **Finanzierungsbeitrag zwischen ca. € 40.801,- und ca. € 41.705,-**, die **monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)** etwa **€ 806,- bis € 809,-**.

W o h n u n g s k o s t e n - a u s g e w ä h l t e B e i s p i e l e

Wohnungsgröße (gerundet)	Stiege/Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	Miete (monatliche Nutzungsg Gebühr inklusive Betriebskosten und Steuern)
50 m ²	2/2	2	€ 22.345,-	€ 402,-
69 m ²	2/1	3	€ 30.757,-	€ 542,-
95 m ²	1/3	4	€ 40.801,-	€ 806,-

Beträge gerundet.
Stand: Juni 2014

W o h n h a u s a n l a g e „ W o l f s t h a l “

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Tradition und Erfahrung

Die Gewog „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, Hernstein, Pernitz, Erlach, Lanzenkirchen, Kottlingbrunn, Pottendorf, Ternitz, Gloggnitz, Natschbach/Loipersbach, Schwarzau am Steinfeld und Theresienfeld tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2013 betrug ca. **158 Millionen Euro** – im langjährigen Durchschnitt werden **ca. 50 – 120 Wohnungen** errichtet bzw. saniert. Gerade im Bereich der behutsamen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz hat sich die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in den letzten Jahren ein umfangreiches, professionelles Know-how angeeignet, das in vielen Gemeinden und Städten eingesetzt wird, um Ortsteile neu zu beleben. Sie leistet auf diese Weise auch einen substantiellen Beitrag zur Ortsbildpflege.

Die Arbeit der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. kann mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein gestaltet werden, weil durch die Einbindung in die „Wien-Süd“ eine Reihe von wertvollen Synergieeffekten zum Tragen kommen. Dieses Faktum wird deutlich durch die hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der „Wien-Süd“, die sich nicht zuletzt in einer Bilanzsumme von **über 1 Milliarde Euro im Geschäftsjahr 2013** und einer durchschnittlichen **Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.350 Wohneinheiten pro Jahr ausdrückt**. Damit nimmt die „Wien-Süd“ einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich ein.

Es ist daher kein leeres Wort, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können.

Wohnhausanlage „Wolfsthal“

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Grundrissbeispiel

TOP 2/2, ca. 50 m²



0 1 2 3M

Wohnhausanlage „Wolfsthal“

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Grundrissbeispiel

TOP 2/1, ca. 69 m²



0 1 2 3M

Wohnhausanlage „Wolfsthal“

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Grundrissbeispiel

TOP 1/3, ca. 95 m²



0 1 2 3M

Wohnhausanlage „Wolfsthal“

2412 Wolfsthal, Obere Gasse 30

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

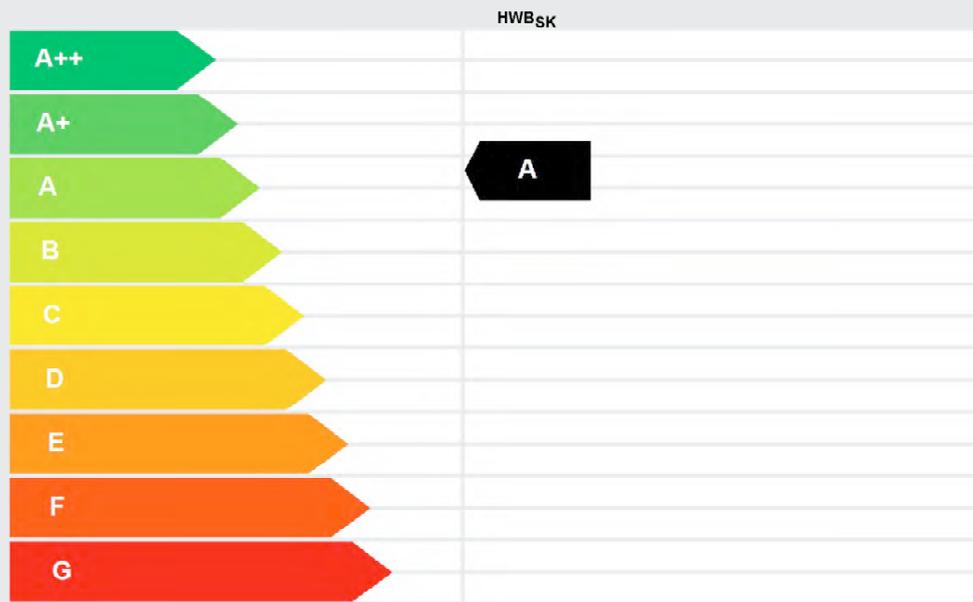
OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	WHA-Wolfsthal, Obere Gasse 30		
Gebäude(-teil)	Stiege 1	Baujahr	2013
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Obere Gasse 30	Katastralgemeinde	Wolfsthal
PLZ/Ort	2412 Wolfsthal	KG-Nr.	5116
Grundstücksnr.	112/2, 112/3	Seehöhe	150 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{EEB}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO GEEV 2008.