

WOW, HIER STAND  
MAL EINE  
RICHTIGE BURG!

UNGLAUBLICH, DASS AUS  
EINER BURG WOHNUNGEN  
WERDEN KÖNNEN.



## GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Wohnheim „Burg Bruck“

2460 Bruck an der Leitha/NÖ, Hainburger Straße 8/Johngasse 1

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

ARTHUR  
KRUPP

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

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

Neugasse 11  
2560 Berndorf

Tel.: 02672 823 40

Fax: 02672 854 04



## INHALTSVERZEICHNIS:

Die „Burg Bruck“: ein historischer Abriss .....	4
Die Projektausführung .....	6
Die Projektleitung .....	6
Die Bauleitung .....	6
Die Architekten .....	7
Die Projektdauer .....	7
Unsere Kundenberatung .....	7
Das Umfeld .....	8
Die Wohnungstypen .....	8
Die Ausstattung .....	8
Ihre Sonderwünsche zählen .....	9
Alles, was Ihre Wohnung hat – ein Überblick .....	9
Die Finanzierung .....	12
Was ist eine geförderte Wohnung? .....	12
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	12
Wohnungskosten – ausgewählte Beispiele .....	13
Tradition und Erfahrung .....	14
Grundrisse .....	15
Energieausweis .....	19

# DIE „BURG BRUCK“: EIN HISTORISCHER ABRISS

Experten sagen, dass wahrscheinlich unmittelbar nach der Fertigstellung der Stadtmauer im 11. Jahrhundert, anschließend an das dort befindliche Hainburger Tor, die „alte Burg“ errichtet wurde – das sogenannte feste Haus.

1316 wurde dann das Gebäude dem Augustiner-Eremiten-Orden zur Errichtung einer Klosteranlage zugewiesen. Als Wohnbau wurde nun das „feste Haus“ genutzt. Daran angebaut wurde der West- und Osttrakt entlang der ehemaligen Ringmauer,

die noch heute Teile des Innenhofes umschließt. Die Fertigstellung der Klosterkirche wurde mit ca. 1332 datiert – auch von ihr sind noch Restbestände im Gebäude erhalten.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen in der Folgezeit, beispielsweise als Bürgerspital, Kaserne, Kadettenschule, Militärwohnungen und K.K. Hoflager, kam es laufend zu Um- und Zubauten. Ab 1918 bzw. 1919 wurde die Burg Eigentum der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha und



zum damaligen Zeitpunkt zu einem Wohngebäude umfunktioniert. Aufgrund der gegebenen Situation, die sich mit den Anforderungen an Wohnen nicht mehr vereinbaren ließ, wurden verschiedene Möglichkeiten einer anderen Nutzung evaluiert, die letztlich nicht realisiert werden konnten.

Im Jahr 2017 hat die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft **Arthur Krupp Ges.m.b.H.** dieses denkmalgeschützte Gebäude im Zentrum von Bruck an der Leitha im Baurecht übernommen und unterzieht das Objekt seit damals einer Generalsanierung. Aus der alten „Burg“ wird auf diese Weise u. a. ein attraktives Wohnheim entstehen, wobei es auch darum geht, den besonderen architektonischen Charakter des Hauses zu be-

wahren und dennoch Sorge dafür zu tragen, dass ein energieeffizientes Gebäude entsteht.

In das denkmalgeschützte Bestandsgebäude werden neben den 36 modernen und erschwinglichen Wohneinheiten noch ein 4-gruppiger Kindergarten und eine 2-gruppige Tagesbetreuungseinheit integriert.

Im Zentrum von Bruck an der Leitha gelegen, befinden sich im nahen Umfeld zahlreiche Geschäfte, Kaffeehäuser sowie Behördeneinrichtungen und auch die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Es kann daher mit Recht gesagt werden, dass dieses Projekt in Bruck an der Leitha von großer Attraktivität ist.



KENNST DU DIE  
GESCHICHTE  
DIESES HAUSES?

JA, SEIT ICH  
HIER WOHNE!

# DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. – baubetreut durch die Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eGen.m.b.H.**

Neugasse 11  
2560 Berndorf  
Tel.: +43 (0)2672 82 340  
Fax: +43 (0)2672 85 404  
[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

# DIE PROJEKTLÉITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Horst Eisenmenger**

Tel.: +43 (0)1 866 95-1510  
Fax: +43 (0)1 866 95-1519  
E-Mail: [h.eisenmenger@wiensued.at](mailto:h.eisenmenger@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Roland Windpassinger**

Tel.: +43 (0)1 866 95-1520  
Fax: +43 (0)1 866 95-1519  
E-Mail: [r.windpassinger@wiensued.at](mailto:r.windpassinger@wiensued.at)

**Ing. Christoph Koch**

Tel.: +43 (0)1 866 95-1504  
E-Mail: [c.koch@wiensued.at](mailto:c.koch@wiensued.at)

# DIE ARCHITEKTEN

## **BME Baumanagement ZT Ges.m.b.H.**

Invalidenstraße 3/15

1030 Wien

Tel.: +43 (0)1 712 93 31

E-Mail: office@bme.at

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: August 2017

Fertigstellung: voraussichtlich Frühling/Sommer 2020

# UNSERE KUNDENBERATUNG

## **Kundenberatung der Gemeinnützigen Bau- u.**

## **Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eGen.m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

### **Frau Elisabeth Stadlmann**

Tel.: +43 (0)1 866 95-1429

E-Mail: e.stadlmann@wiensued.at

### **Frau Marianne Zeidner**

Tel.: +43 (0)1 866 95-1423

E-Mail: m.zeidner@wiensued.at

Fax: +43 (0)1 866 95-1447

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

### **Weitere Auskünfte**

### **Stadtgemeinde Bruck an der Leitha**

Hauptplatz 16

2460 Bruck an der Leitha

### **Bgm. Ing. Gerhard Weil**

E-Mail: [stadt@bruckleitha.at](mailto:stadt@bruckleitha.at)

Tel.: +43 (0)2162 62 354-0



GUT ZU WISSEN,  
DASS JEMAND  
ALLES WEISS!

## DAS UMFELD

Das Wohnheim „Burg Bruck“ liegt in der Innenstadt von Bruck an der Leitha. Ganz gleich ob zu Fuß oder mit dem Auto: Einkaufsmöglichkeiten, Kaffeehäuser, Restaurants, Ärzte, Schulen,

Kindergärten und Freizeiteinrichtungen liegen im unmittelbaren Umfeld und sind schnell und bequem erreichbar.

## DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
11	1 (plus Nebenräume)	ca. 31 – 72 m <sup>2</sup>
23	2 (plus Nebenräume)	ca. 46 – 80 m <sup>2</sup>
2	3 (plus Nebenräume)	ca. 70 – 76 m <sup>2</sup>

## DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich im Wohnheim in der „Burg Bruck“ wirklich wohl fühlen können, wird Ihnen Folgendes geboten:

- **Innenwärmedämmung mit Mineraldämmplatten bzw. Thermoputz**
- **Fernwärme Zentralheizungsanlage**
- **Holzkastenfenster**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Gemeinschaftsräume**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Müllraum im Freien**
- **2 Aufzüge**
- **TV-SAT-Anlage**
- **Parkplätze**

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Das Konzept, welches die **Gewog Arthur Krupp Ges.m.b.H.** im Wohnheim Bruck an der Leitha 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.

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.

Aber auch die Ausstattung kann über das Standardangebot hinausgehend nach persönlichem Geschmack und individuellen Bedürfnissen gewählt werden.

## ALLES, WAS IHRE WOHNUNG HAT – EIN ÜBERBLICK

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum</b>	Laminat	Malerei	Holzkastenfenster (lt. Vorgabe Bundesdenkmalamt)	Wabentüren weiß
<b>Wohnbereich</b>	Laminat	Malerei	Holzkastenfenster (lt. Vorgabe Bundesdenkmalamt)	Wabentüren weiß
<b>Küche/ Kochnische</b>	Laminat	Malerei	Holzkastenfenster (lt. Vorgabe Bundesdenkmalamt)	Wabentüren weiß
<b>Bad</b>	Fliesen	Fliesen bis Türstockoberkante	teilweise Holzkastenfenster (lt. Vorgabe Bundesdenkmalamt)	Wabentüren weiß
<b>WC</b>	Fliesen	Malerei	teilweise Holzkastenfenster (lt. Vorgabe Bundesdenkmalamt)	Wabentüren weiß
<b>Abstellraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüren weiß
<b>Terrasse</b>	Betonplatten	Historische Putzfassade	–	Terrassentür (lt. Vorgabe Bundesdenkmalamt)

DIE KINDER WERDEN  
DIESEN HOF LIEBEN!





NICHT NUR DIE  
KINDER ...!

# DIE FINANZIERUNG

Die Errichtung des Wohnheims in Bruck an der Leitha wird mit Geldern des Bundesdenkmalamts und des Landes Niederösterreich gefördert. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem

Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

# WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

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 förderungswürdige – Personen

erfolgen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass soziale Aspekte bei der Vergabe von geförderten Wohnungen zum Tragen kommen, weil die Förderungswürdigkeit an das Einkommen gekoppelt ist. Nähere Auskünfte erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.

# WAS KOSTET EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Bei den Kosten fällt zunächst der Finanzierungsbeitrag (Anteil für die Baukosten) an, wobei dieser für 1-Zimmer-Wohnungen mit ca. 31 bis 63 m<sup>2</sup> Größe insgesamt zwischen rund € 6.252,- und € 12.676,- beträgt. Dieser Betrag ist bei Vorvertragsabschluss zu entrichten. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) für diese Wohnungsgrößen beläuft sich auf ca. € 289,- bis € 565,-.

2-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen von ca. 46 bis 79 m<sup>2</sup> haben einen Finanzierungsbeitrag

von ca. € 9.290,- und € 15.862,-. An Miete pro Monat sind zwischen ca. € 419,- und € 701,- zu bezahlen.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> und 77 m<sup>2</sup> Größe beträgt der Finanzierungsbeitrag ca. € 14.084,- und € 15.192,-, die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) liegt bei € 625,- und € 673,-.

# WOHNUNGSKOSTEN – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

Stiege /Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
01/10	2	51 m <sup>2</sup>	€ 10.184,-	€ 458,-
01/04	2	63 m <sup>2</sup>	€ 12.604,-	€ 562,-
01/03	2	70 m <sup>2</sup>	€ 13.910,-	€ 618,-
01/20	3	76 m <sup>2</sup>	€ 15.192,-	€ 673,-

Alle Werte gerundet  
Stand: Oktober 2018

**GUTE NACHRICHTEN  
FÜR MEINE  
GELDBÖRSE!**

# 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 2017 betrug rund 300 Millionen Euro – im langjährigen Durchschnitt werden ca. 150 – 170 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 1,3 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2017 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.500 Wohneinheiten pro Jahr ausdrückt. Damit nimmt die **„Wien-Süd“** einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich ein.

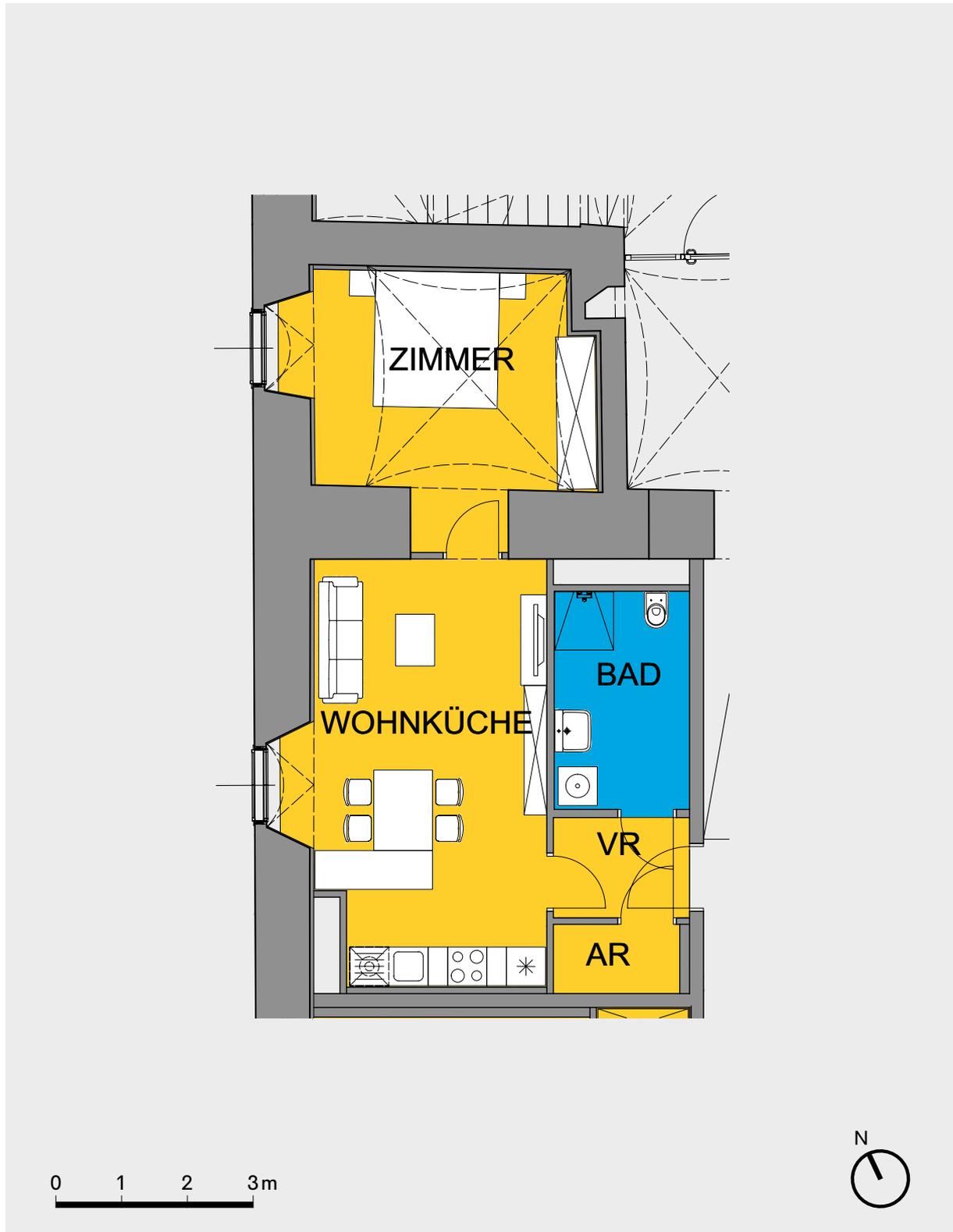
Es sind daher keine leeren Worte, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können.



HIER STEHT, WER  
DAHINTER STEHT ...!

# NIE MEHR PLANLOS:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 51 m<sup>2</sup>



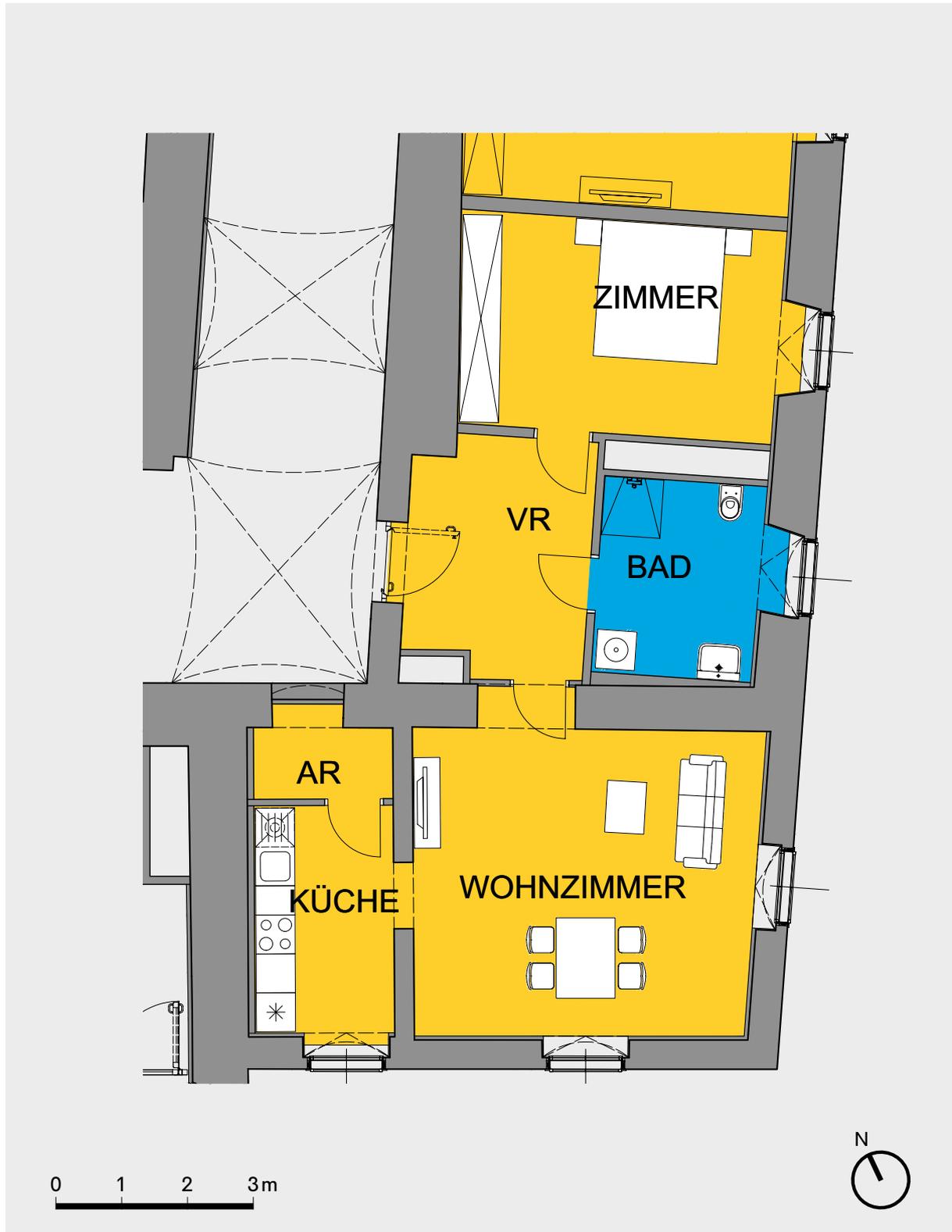
# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 63 m<sup>2</sup>



# DARUM REISSEN SICH ALLE:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup>



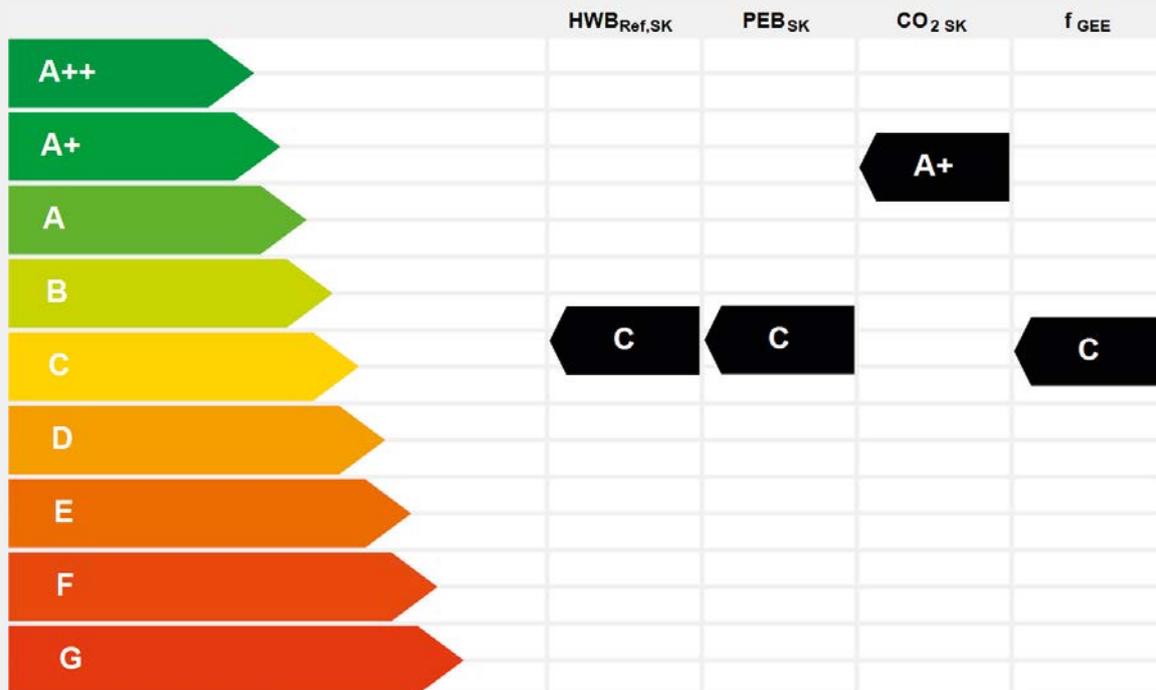
# ALLES LÄUFT NACH PLAN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 76 m<sup>2</sup>



<b>BEZEICHNUNG</b>	Burg Bruck an der Leitha_aktuell		
Gebäude (-teil)	Wohnheim	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2015
Straße	Johngasse 1	Katastralgemeinde	Bruck an der Leitha
PLZ, Ort	2460 Bruck an der Leitha	KG-Nummer	5003
Grundstücksnummer	139/3	Seehöhe	170,00 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 zusätzliche 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 (Anforderungen 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>n,em</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 nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

WIR WÜRDEN UNS FREUEN,  
SIE „AUF BURG BRUCK“  
BEGRÜSSEN ZU DÜRFEN ;-)

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

Neugasse 11  
2560 Berndorf

Tel.: 02672 823 40  
Fax: 02672 854 04

**ARTHUR  
KRUPP**

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