

WIE HEISST ES  
SO SCHÖN?  
„MITTEN“ IM LEBEN ...

... IN MITTERNDORF  
AN DER FISCHA!



**GEFÖRDERTE REIHEN- UND DOPPELHÄUSER**

2441 Mitterndorf an der Fischa  
Erlau-Gasse 5

[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.: +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 Haustypen .....	10
Ihre Sonderwünsche zählen .....	10
Was Ihr Haus hat – ein Überblick .....	10
Was ist ein gefördertes Haus? .....	11
Was kostet ein gefördertes Haus? .....	11
Beispielhafte Hauskosten .....	11
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	13
Grundrisse .....	14
Energieausweise .....	18

## ZUM PROJEKT

Das Reihen- und Doppelhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in der Erlau-Gasse 5, in 2441 Mitterndorf an der Fischa, besteht im ersten Bauabschnitt aus 14 Reihen- bzw. Doppelhäusern.

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt entspricht den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnen:

Die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Insgesamt stehen 28 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben erfolgt im Frühjahr 2020, die Fertigstellung ist für Sommer/Herbst 2021 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Diese Reihen- und Doppelhausanlage in Mitterndorf an Fischa (Bezirk Baden) bietet den Mieterinnen und Mietern nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, sondern auch ein Umfeld, das für Ruhe und Erholung steht. Sie haben die Natur direkt vor der Tür,

dennoch sind z. B. der Nahversorger, das Gemeindeamt, die Volksschule sowie der Kindergarten fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar – und mit dem Zug (ÖBB-Haltestelle in Gramatneusiedl) gelangen Sie in nur ca. 15 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof.



DAS PERFEKTE  
„DRUMHERUM“!

# DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in der Reihen- und Doppelhausanlage wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen unter anderem Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Terrassen**
- **Innenjalousien**
- **Garten samt Gerätehütten**
- **Zentraler Müllplatz**
- **Kinderspielplatz in der Nähe (öffentlich)**
- **28 PKW-Stellplätze**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassaden**
- **Wärmepumpen + Fußbodenheizung**
- **HWB: 20,29 / 22,70 kWh / m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,633 / 0,715 je nach Lage / Haustyp**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **SAT-Steckdose im Wohnzimmer, Leerverrohrung in allen Zimmern**
- **Photovoltaikanlage pro Haus**

# 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.

EIN HAUS MIT GARTEN –  
DAS WAR IMMER MEIN  
GRÖSSTER WUNSCH!





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

# DIE PROJEKTLÉITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Susanna Barnert**

Tel.: +43 1 866 95 1514

Fax: +43 1 866 95 1519

E-Mail: [s.barnert@wiensued.at](mailto:s.barnert@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Bmst. Ing. Claudia Weber, MSc**

Tel.: +43 1 866 95 1513

Fax: +43 1 866 95 1519

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

# DER ARCHITEKT

**DI Alfred Waller**

Kirchenplatz 16  
2401 Fischamend

Tel.: +43 2232 787 21

Fax: +43 2232 787 61

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

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Frühling 2020

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer/Herbst 2021

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**Kundenberatung der „Gewog Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**

Neugasse 11  
2560 Berndorf

**Frau Marianne Zeidner**

Tel.: +43 1 866 95 1423

E-Mail: [m.zeidner@wiensued.at](mailto:m.zeidner@wiensued.at)

**Frau Elisabeth Stadlmann**

Tel.: +43 1 866 95 1429

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

Fax: +43 1 866 95 1447

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



HIER IST IHRE  
FRAGE „RICHTIG“!

# DIE HAUSTYPEN

Anzahl der Häuser	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
10	4 (plus Nebenräume)	ca. 111 m <sup>2</sup>
4	4 (plus Nebenräume)	ca. 107 m <sup>2</sup>

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**Gewog Arthur Krupp**“ bietet – natürlich abhängig vom Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen, somit eine weitgehende individuelle Gestaltung Ihres Hauses.

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 HAUS HAT – EIN ÜBERBLICK

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum</b>	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Wohnbereich und Zimmer</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Küche/ Kochnische</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellraum/ Technik</b>	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Balkon/Terrasse</b>	Betonplatten	Vollwärmeschutz-fassade	–	Kunststoff

# WAS IST EIN GEFÖRDERTES HAUS?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Reihen- / Doppelhausanlage, indem es ein Direktdarlehen gewährt. Im Sinne dieser Bestimmungen darf daher die Vergabe der Häuser nur an sogenannte begünstigte – also förderungswürdige – Personen erfolgen.

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

# WAS KOSTET EIN GEFÖRDERTES HAUS?

Unter optimaler Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für ein Reihen- / Doppelhaus in der Größe von ca. 111 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 43.905,- bis € 47.610,- an. Die monatliche Miete dieser Häuser beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 956,-.

Bei den Reihen- / Doppelhäusern mit ca. 107 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 42.863,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 902,- aus.

# BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Hausgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
4	4	ca. 107 m <sup>2</sup>	€ 42.863,-	€ 902,-
1	4	ca. 111 m <sup>2</sup>	€ 44.475,-	€ 956,-

Beträge gerundet  
Stand: April 2020

HIER IST MEIN WOHN-  
TRAUM AN DER REIHE!



# 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 2018 betrug rund 320 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 1,4 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2018 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.350 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.

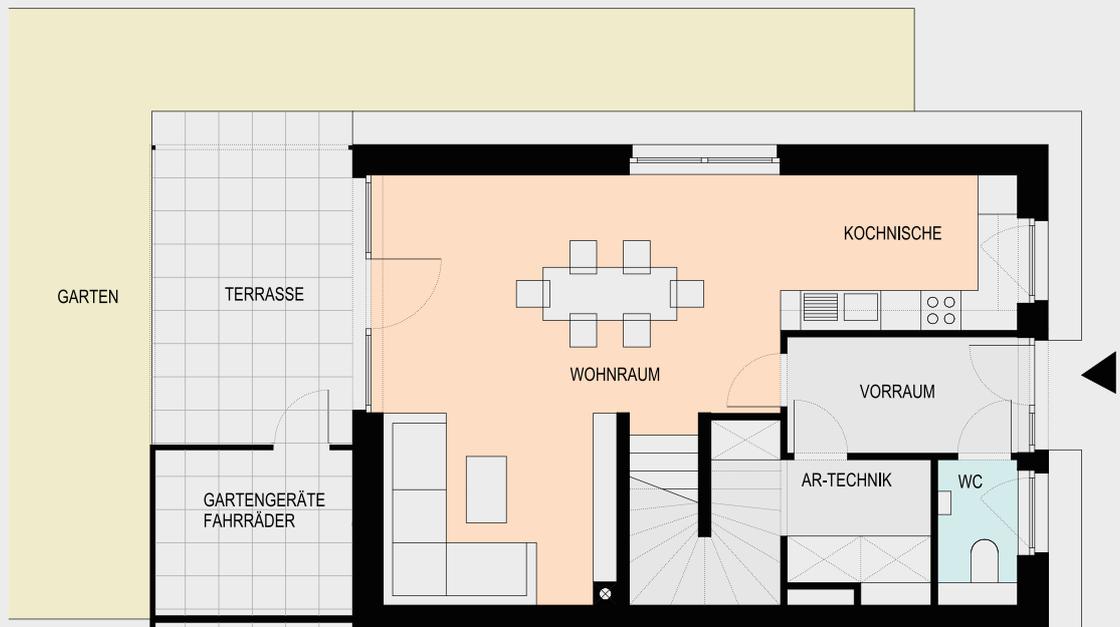


ARTHUR KRUPP –  
NENNEN SIE WOHN-  
QUALITÄT BEIM NAMEN!

# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

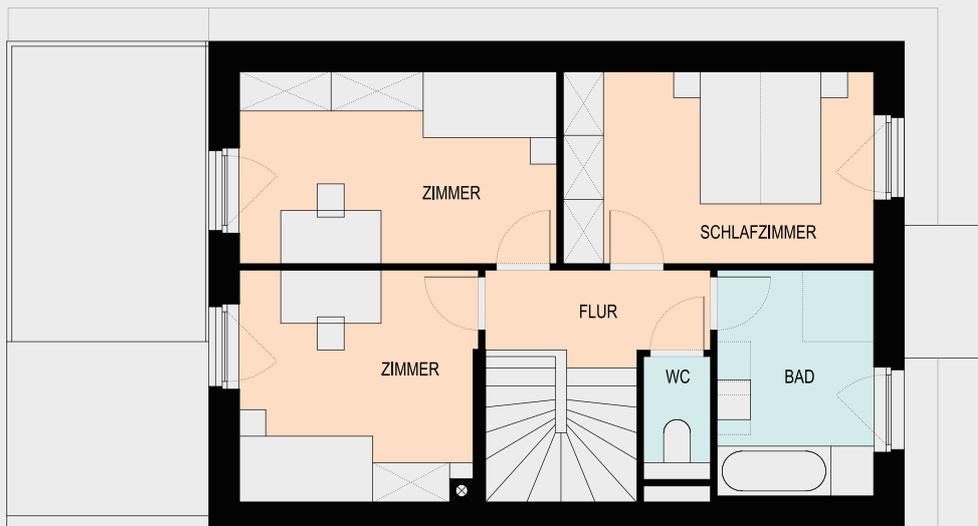
Grundrissbeispiel: Haus 1, 4 Zimmer, ca. 111 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß



0 1 2 3m

## Obergeschoß



# PLÄNE SCHMIEDEN:

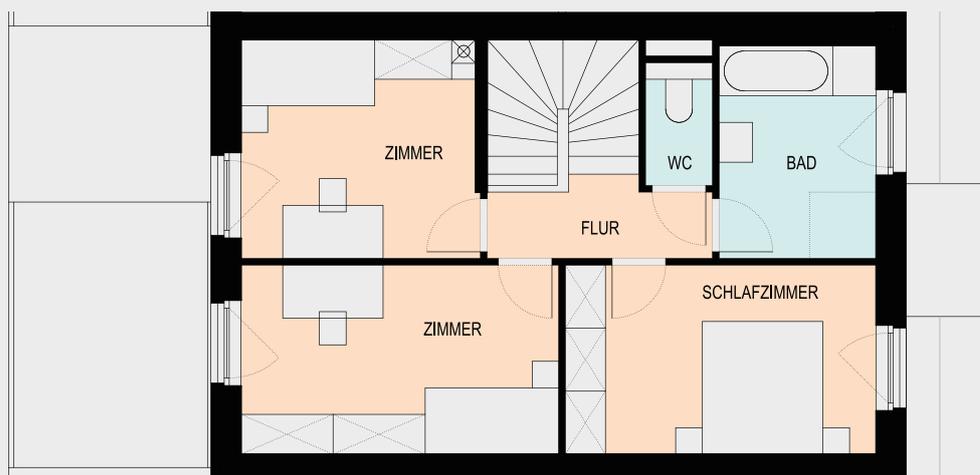
Grundrissbeispiel: Haus 4, 4 Zimmer, ca. 107 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoß



0 1 2 3m

## Obergeschoß



# Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Reihenhausanlage Mitterndorf		
Gebäude(-teil)	2 Reihenhäuser	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Erlaugasse 5	Katastralgemeinde	Mitterndorf
PLZ/Ort	2441 Mitterndorf an der Fischa	KG-Nr.	04104
Grundstücksnr.	823/10	Seehöhe	184 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>		<b>A+</b>	<b>A+</b>	<b>A</b>
<b>A</b>				
<b>B</b>	<b>B</b>			
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte den 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 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 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Reihenhausanlage Mitterndorf		
Gebäude(-teil)	4 Reihenhäuser	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Erlaugasse 5	Katastralgemeinde	Mitterndorf
PLZ/Ort	2441 Mitterndorf an der Fische	KG-Nr.	04104
Grundstücksnr.	823/10	Seehöhe	184 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
<b>A ++</b>		<b>A++</b>	<b>A++</b>	
<b>A +</b>				<b>A+</b>
<b>A</b>				
<b>B</b>	<b>B</b>			
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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.

**HSB:** 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 den 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 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 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

RICHTIG PERFEKT SIND  
UNSERE HÄUSER ERST,  
WENN SIE DRIN WOHNEN :-)

**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.