

MIT BALKON
ODER GARTEN ...

... HIER KANN MEIN
WOHNTRAUM STARTEN!



GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

3714 Sitzendorf an der Schmida
Klosterplatz 1

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 Highlights | 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 |
| Grundrisse | 14 |
| Energieausweis | 18 |
| Tradition, Erfahrung und Innovation | 19 |

ZUM PROJEKT

Dieses Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur-Krupp“ Ges.m.b.H.** am Klosterplatz 1 besteht aus 23 geförderten Mietwohnungen, die barrierefrei anpassbar sind.
Für das Wohnhaus steht eine Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen und 5 PKW-Stellplätzen im Freien zur Verfügung.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juni 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist voraussichtlich für Sommer 2023 geplant.

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

WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Sitzendorf an der Schmida gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorger, Behörde, Schule und Kindergarten ist ein weiteres Standortplus.

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt wird den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus entsprechen: die Energieversorgung

wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welchem der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der Allgemeinbeleuchtung.

Als Besonderheit werden bei diesem Projekt in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ neue Bäume und eine extensive Dachbegrünung als natürliche Klimaanlage in der Allgemeinbegrünung wirken.

HIGHLIGHTS

FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die **„Gewog Arthur-Krupp“** geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen der Wohnhausanlage mit Glasfasertechnologie ausgestattet – und zwar bis in die Wohnung selber, echtes „Fiber to the Home“. Die angewendete Technologie ermöglicht es den Bewohnern, einerseits über die hauseigene LWL-SAT-Anlage bis zu 2000 TV-Programme zu empfangen, andererseits Telekommunikationsanbieter (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei ermöglicht FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

E-MOBILITÄT

Die Tiefgarage ist für E-Autos bereit: Kabeltassen sind vorinstalliert, sodass die Garagennutzer nur noch (auf Sonderwunsch) eine Wallbox aufhängen und mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen.

Der Stromverbrauch ist dabei direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter zu verrechnen.

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Balkone**
- **Gärten samt Gerätehäusern bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren**
- **Aufzug**
- **Vollwärmeschutzfassaden**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Extensiv begrüntes Dach**
- **Energieeffiziente Fernwärme + Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 28,91 kWh/m²a, fGEE: 0,645**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Kellergeschoß**
- **Trockenraum**
- **Lichtdurchflutetes Stiegenhaus**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Photovoltaikanlage**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Zentraler Müllraum**
- **Kinderspielplatz**
- **26 PKW-Abstellplätze (davon 21 in der Tiefgarage und 5 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.

**ICH FÜHL MICH EINFACH
SO WOHL IN MEINER HAUT!**



GENAU DAFÜR
WURDE HIER GEBAUT!



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

DIE PROJEKTLAUFLEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Christoph Staffa

Tel.: +43 1 866 95 1549

E-Mail: office.pg.pachmann@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Markus Hödl

Tel.: +43 1 866 95 1526

E-Mail: office.pg.pachmann@wiensued.at

DER ARCHITEKT

MBM Architektur ZT GmbH

Arch. DI Frank Meisinger

Invalidenstraße 3

1030 Wien

Tel.: +43 1 712 93 310

E-Mail: f.meisinger@mbm-architektur.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juni 2021

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2023

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95 1431

E-Mail: p.posch-geutner@wiensued.at

Brigitte Kitzwögerer

Tel.: +43 1 866 95 1432

E-Mail: b.kitzwoegerer@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95 1447

www.gewog-arthurkrupp.at



WIR FREUEN UNS, AUCH
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

DIE WOHNUNGSTYPEN

| Anzahl der Wohnungen | Anzahl der Zimmer | Nutzfläche |
|----------------------|---------------------|----------------------------|
| 6 | 2 (plus Nebenräume) | ca. 48 – 53 m ² |
| 15 | 3 (plus Nebenräume) | ca. 68 – 78 m ² |
| 2 | 4 (plus Nebenräume) | ca. 82 m ² |

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

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

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 |
|--------------------------|--------------|--|------------|----------------|
| Vorraum | Laminat | Malerei | – | Wabentüre weiß |
| Wohnküche | Laminat | Malerei | Kunststoff | – |
| Zimmer | Laminat | Malerei | Kunststoff | Wabentüre weiß |
| Bad & WC | Fliesen | Verfliesung WC bis ca. 1,20 m Bad bis ca. 2,00 m | – | Wabentüre weiß |
| Abstellraum | Laminat | Malerei | – | Wabentüre weiß |
| Balkon / Terrasse | Betonplatten | Vollwärmeschutz- fassade | – | Kunststoff |

WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein bezuschusstes Förderdarlehen 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. 48 bis 53 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 9.739,- bis € 10.836,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 404,- bis € 453,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 68 bis 78 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca.

€ 13.850,- bis € 15.767,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 564,- bis € 638,- aus.

Bei den 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 82 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 16.692,- bis € 16.698,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 670,- bis € 684,- aus.

BEISPIELHAFTHE WOHNUNGSKOSTEN

| Top Nr. | Anzahl der Zimmer | Wohnungsgröße | Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) | monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) |
|---------|-------------------|-----------------------|--|---|
| 10 | 2 | ca. 53 m ² | € 10.836,- | € 439,- |
| 12 | 3 | ca. 75 m ² | € 15.285,- | € 607,- |
| 1 | 4 | ca. 82 m ² | € 16.692,- | € 684,- |

Beträge gerundet
Stand: April 2022

**HIER ZU WOHNEN
IST EIN TRAUM!**

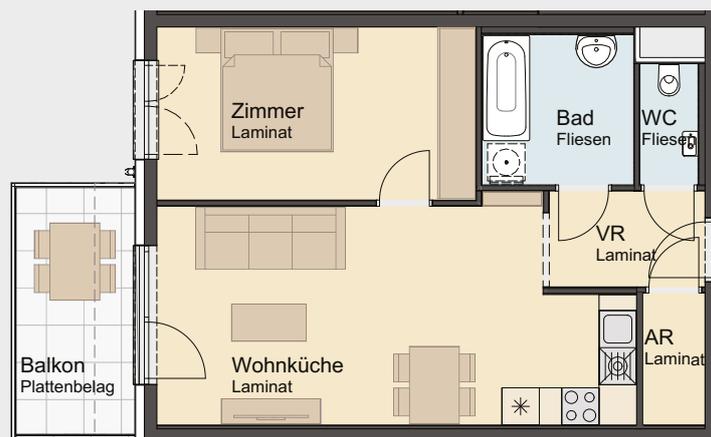


WER HIER NICHT EINZIEHT,
GLAUBT ES KAUM!



PLÄNE SCHMIEDEN

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 53 m², mit Balkon

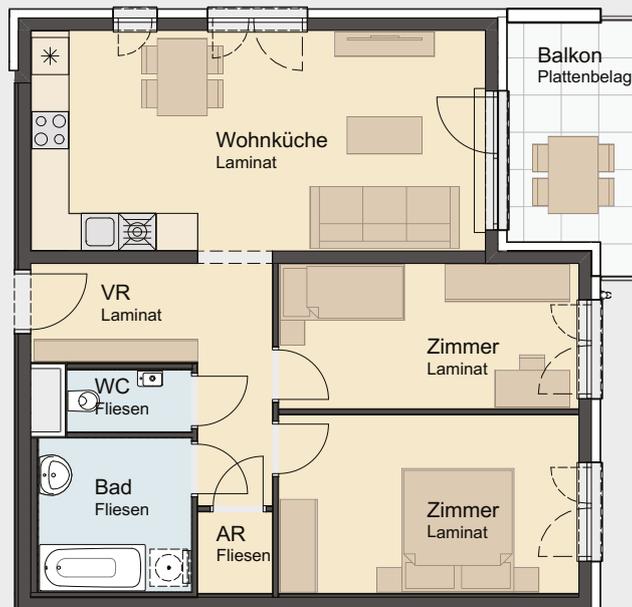


0 1 2 3m



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 75 m², mit Balkon



0 1 2 3m



NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 75 m², mit Garten



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 82 m², mit Garten



Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



| | | | |
|----------------|--------------------------------|--------------------|------------|
| BEZEICHNUNG | Wohnhaus (23WE) F2019 | | |
| Gebäude(-teil) | Wohnen | Baujahr | 2020 |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhäuser | Letzte Veränderung | |
| Straße | Klosterplatz 1 | Katastralgemeinde | Sitzendorf |
| PLZ/Ort | 3714 Sitzendorf an der Schmida | KG-Nr. | 09052 |
| Grundstücksnr. | 150 | Seehöhe | 250 m |

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

| | HWB Ref,SK | PEB sk | CO2 sk | f GEE |
|-------------|------------|----------|----------|-----------|
| A ++ | | | | |
| A + | | | | A+ |
| A | | | | |
| B | B | B | B | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-em}) Anteil auf.

CO₂: 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.

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.



DAS LIEST SICH
GUT. UND IST NOCH
VIEL BESSER!

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.