

MEINE WOHNUNG IST  
„WIE FÜR MICH GEMACHT“!

HIER HAT MAN AN  
ALLES GEDACHT!



## GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

„Begleitetes Wohnen“

2100 Stetten, Fischergasse 1

[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
Begleitetes Wohnen / Barrierefreies Wohnen .....	4
Wohnen mit Mehrwert .....	4
Die Ausstattung .....	5
Das freut auch die Umwelt .....	5
Die Projektausführung .....	6
Die Projektleitung .....	6
Die Bauleitung .....	6
Der Architekt .....	7
Die Projektdauer .....	7
Unsere Kundenberatung .....	7
Die Wohnungstypen .....	8
Ihre Sonderwünsche zählen .....	8
Was Ihre Wohnung hat .....	8
Was ist eine geförderte Wohnung? .....	9
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	9
Beispielhafte Wohnungskosten .....	9
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	11
Grundrisse .....	12
Energieausweis .....	15

## ZUM PROJEKT

Das Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in der Fischergasse 1 in Stetten besteht aus insgesamt 15 Mietwohnungen.

Insgesamt stehen 12 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

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

wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird.

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.

## BEGLEITETES WOHNEN / BARRIEREFREIES WOHNEN

Um auch im fortgeschrittenen Alter ein gewisses Maß an Selbständigkeit – eben das Wohnen in den eigenen 4 Wänden – zu ermöglichen, werden dafür Vorkehrungen getroffen: 7 der 15 Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet,

ein sozialer Hilfsdienst wird die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf im Alltag vor Ort unterstützen. Diese Unterstützung wird individuell je nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen (kostenpflichtig) auswählbar sein.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Diese Wohnhausanlage 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 diesen Vorteilen des ländlichen Bereichs kommt die Nähe zu Kornneuburg und dessen Infrastruktur.

Stetten hat eine gute Anbindung an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz:

Man kann, ganz gleich ob zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto, alle wichtigen Einrichtungen rasch und bequem erreichen. Einkaufsmarkt, Volksschule, Kindergärten, Ärzte, Behörden und Freizeiteinrichtungen liegen im nahen Umfeld.

VERSTEHE: ALLES  
PERFEKT IN DER NÄHE!

# DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **7 barrierefreie Wohnungen**
- **Balkone und Terrassen**
- **Garten samt Gerätehaus bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Wärmedämmverbundsystem-Fassade**
- **Zentralheizung - Fußbodenheizung mit Wärmepumpe**
- **Heizwärmebedarf: 33,60 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,68**
- **SAT-Steckdose im Wohnzimmer, Leerverrohrung in allen Zimmern**
- **Lichtdurchflutetes Stiegenhaus**
- **Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß**
- **Begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage**
- **Kinderwagenabstellraum**
- **Fahrradabstellplatz**
- **Zentraler Müllraum**
- **12 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse 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.

# 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 PROJEKTLEITUNG

**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 SCHAUEN  
AUF'S BAUEN!

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Christoph Koch**

Tel.: +43 1 866 95 1516

Fax: +43 1 866 95 1519

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

# DER ARCHITEKT

## **BME Baumanagement ZT GmbH**

Invalidenstraße 3

1030 Wien

Tel.: +43 1 712 93 31

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

[www.bm-architektur.at](http://www.bm-architektur.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Frühjahr 2021

Fertigstellung: Herbst 2022

# 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](mailto:p.posch-geutner@wiensued.at)

## **Brigitte Kitzwögerer**

Tel.: +43 1 866 95 1432

E-Mail: [b.kitzwoegerer@wiensued.at](mailto:b.kitzwoegerer@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
7 (begleitetes Wohnen)	2 (plus Nebenräume)	ca. 45 – 50 m <sup>2</sup>
2	2 (plus Nebenräume)	ca. 50 – 52 m <sup>2</sup>
6	3 (plus Nebenräume)	ca. 65 – 89 m <sup>2</sup>

# 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. 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>Küche / Kochnische</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	WC: Fliesen ca. 1,20 cm Höhe BAD: Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellraum / Schrankraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Balkon / Terrasse</b>	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	Kunststoff	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 Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in den Größen von ca. 45 bis 53 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 9.086,- bis € 10.610,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 445,- bis € 506,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 bis 89 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 13.042,- bis € 17.842,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 618,- bis € 893,- aus.

# BEISPIELHAFTHE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
3	2	ca. 46 m <sup>2</sup>	€ 9.236,-	€ 445,-
4	2	ca. 53 m <sup>2</sup>	€ 10.610,-	€ 506,-
14	3	ca. 73 m <sup>2</sup>	€ 14.558,-	€ 730,-

Beträge gerundet  
Stand: Mai 2021

**ALLES NACH MEINEN  
BEDÜRFNISSEN!**

**KOMFORT UND  
FUNKTIONALITÄT  
„UNTER EINEM DACH“!**



# 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.

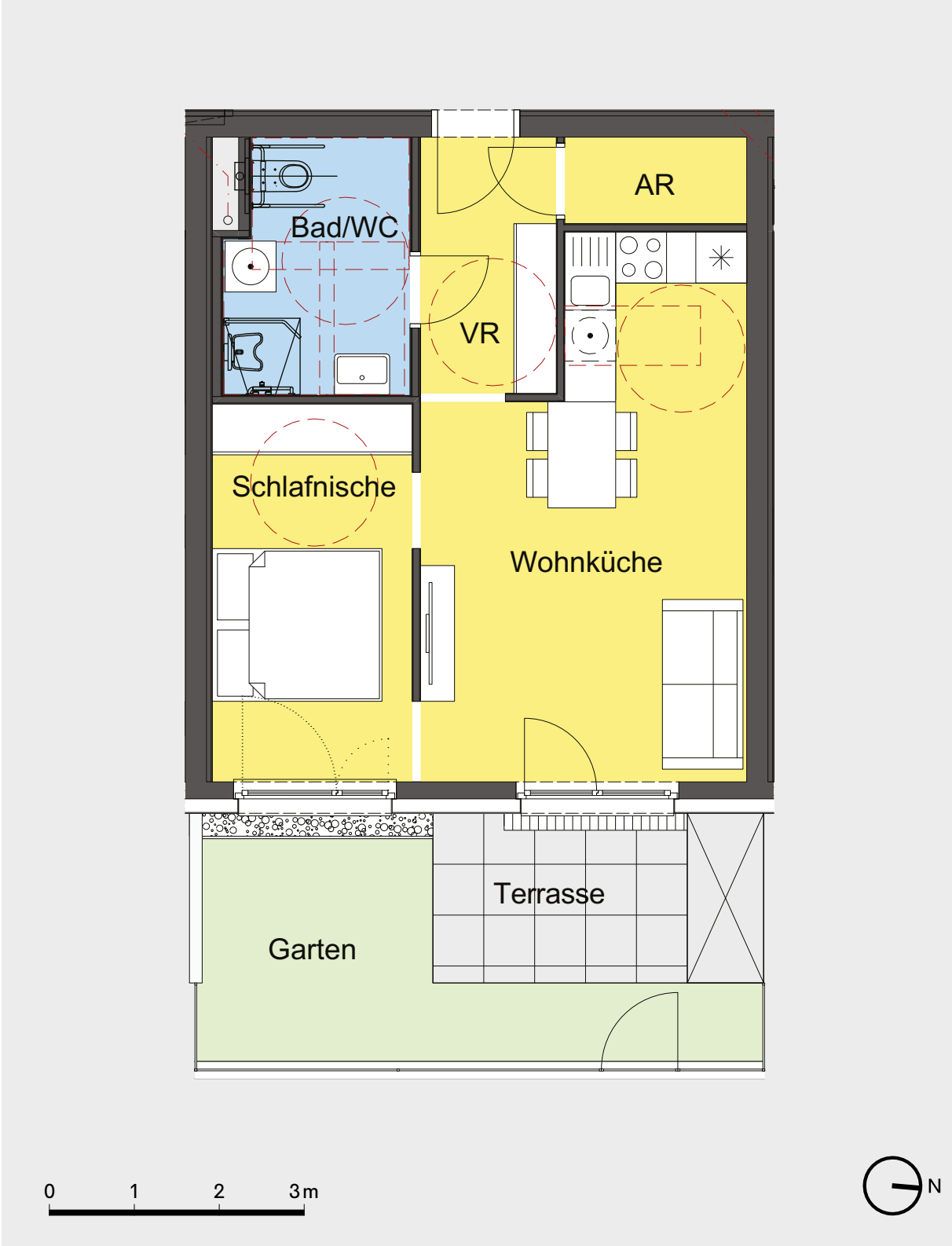
Es sind daher keine leeren Worte, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können. Wir wissen: Wohnen ist (auch) eine Sache des Vertrauens.



VERTRAUEN SCHREIBEN  
WIR BESONDERS GROSS!

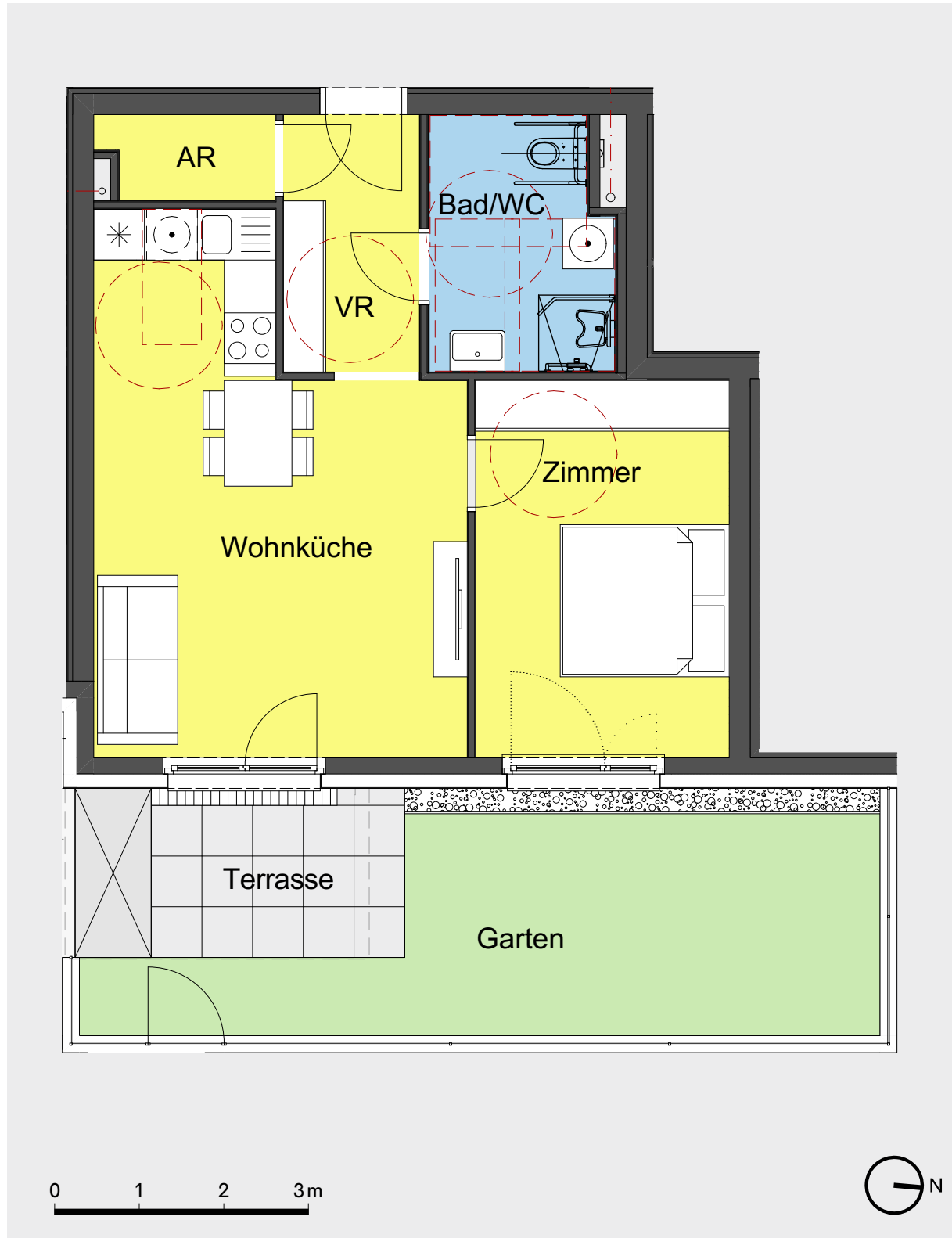
# ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 46 m<sup>2</sup>



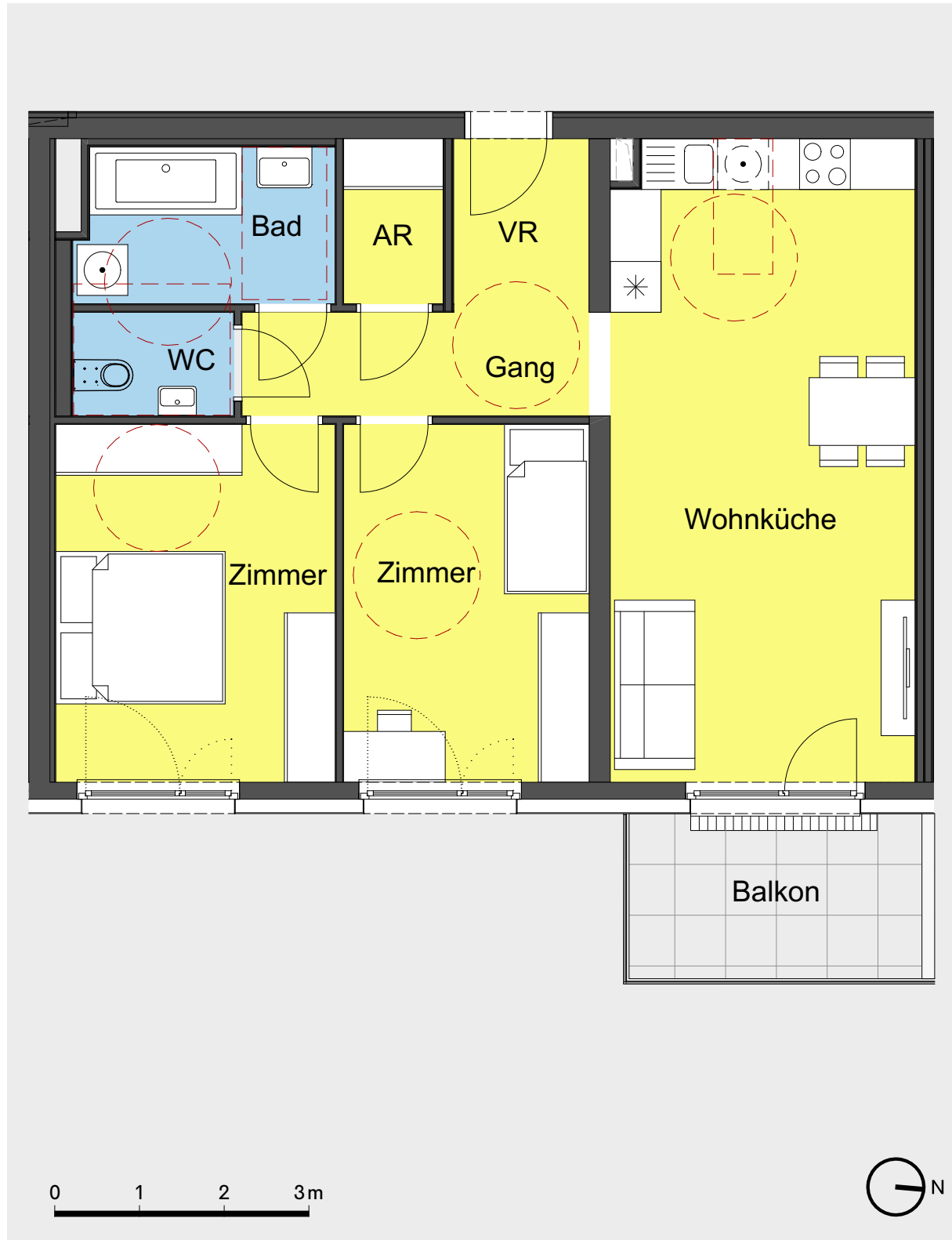
# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 53 m<sup>2</sup>



# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 72 m<sup>2</sup>



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



<b>BEZEICHNUNG</b>	WHA Fischergasse 1, 2100 Stetten - Ausschreibung		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Fischergasse 1	Katastralgemeinde	Stetten
PLZ/Ort	2100 Stetten	KG-Nr.	11018
Grundstücksnr.	22/1	Seehöhe	167 m

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



**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<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 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 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.

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.