

**EINZIEHEN UND
GLÜCKLICH SEIN ...**

**... MEHR BRAUCHT
MAN NICHT
IM LEBEN!**



GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

2620 Neunkirchen

Fabriksgasse 13, Bauteil 2

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	5
Highlights	5
Die Ausstattung	7
Das freut auch die Umwelt	7
Die Projektausführung	8
Die Projektleitung	8
Die Bauleitung	8
Die Architekten	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Wohnungstypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihre geförderte Wohnung hat	10
Was ist eine geförderte Wohnung?	11
Was kostet eine Wohnung?	11
Beispielhafte Wohnungskosten	11
Grundrisse	14
Energieausweis	18
Tradition, Erfahrung und Innovation	19
Ökologie im sozialen Wohnbau	19
Sanierung und Revitalisierung	19

ZUM PROJEKT

Geförderte Mietwohnungen, die keine Wünsche offenlassen – das bietet das Wohnhausprojekt, das die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in der Fabriksgasse 13, in Neunkirchen, im zweiten Bauabschnitt realisiert.

29 geförderte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, in der Größe von ca. 50 m² bis ca. 97 m² decken alle Wohnbedürfnisse ab und sind Teil einer Wohnhausanlage, in welcher sich darüber hinaus 7 Eigentumswohnungen befinden.

Für das Wohnhaus steht eine Tiefgarage mit insgesamt 60 PKW-Stellplätzen und 2 Motorradabstellplätzen zur Verfügung. Die hauseigene SAT-Anlage wird in Glasfasertechnologie ausgeführt, ebenso sind die Wohnungen mit „Fiber to the Home“ ausgestattet.

Als Besonderheit wird bei diesem Projekt – in Zusammenarbeit mit „GRÜNSTATTGRAU“ und „Natur im Garten“ – ein spezielles Begrünungskonzept umgesetzt, eine extensive Dachbegrünung und neue Bäume werden als natürliche Klimaanlage in der Allgemeinbegrünung wirken.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juni 2022 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst/Winter 2024/25 geplant.

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



EINFACH NACH
„HERZENSLUST“ WOHNEN!

WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Neunkirchen gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Es ist zum einen die zentrale Lage zum Hauptplatz, die sich dennoch durch einen hohen Grünanteil auszeichnet.

Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorgern, Behörden, Schulen und Kindergärten ist ein weiteres Standortplus.

Zum anderen gehören die funktionale Architektur, die gut durchdachten Grundrisse, die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und die zahlreichen Ausstattungsdetails zu jenen Merkmalen, die den besonderen Wohnwert in der Fabriksgasse 13 ausmachen.

Hervorzuheben ist auch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

HIGHLIGHTS

FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die „**Gewog Arthur Krupp**“ geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen 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 schafft FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

E-MOBILITÄT

Die Tiefgarage ist für E-Autos bereit: Kabelkanäle zu jedem zweiten Stellplatz sind vorinstalliert, sodass die Garagennutzer nur noch (auf Sonderwunsch) eine Wallbox aufhängen und mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen – ohne mühsames Stemmen und Bohren.

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

WOHNEN NAHE
DEM ZENTRUM ...

... IST NUR EINER
DER GRÜNDE, HIER
EINZUZIEHEN!



DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung der Wohnungen**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Innenjalousien**
- **Alle Wohnungen sind barrierefrei anpassbar**
- **Wohnungen mit Balkon oder Terrasse**
- **Gärten bei den Erdgeschoßwohnungen mit Gartenhaus**
- **Einlagerungsraum pro Wohnung (Kellerabteil)**
- **Aufzug**
- **HWB: ca. 23,18 kWh/m² a, fGEE: 0,69**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus (Portale, Lichtkuppeln und Lichtbrunnen)**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Nachströmöffnungen in der Außenwand je Aufenthaltsraum**
- **Heizung mittels biogener Fernwärme**
- **Photovoltaikanlage**
- **Kinderwagenabstellraum in jedem Geschoß**
- **Fahrradabstellplatz im Gebäude integriert**
- **Kinderspielplatz im Innenhof**
- **Müllplatz im Gebäude integriert**
- **Zweigeschoßige Tiefgarage mit 60 PKW-Abstellplätzen + 2 Motorradabstellplätzen**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen**
- **Gartengestaltung „Natur im Garten“**
- **Extensiv begrünte Dächer (Hauptdach)**

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.wiensued.at

DIE PROJEKTLÉITUNG

**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

DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Mathias Wallach

Tel.: +43 1 866 95 1509

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

DIE ARCHITEKTEN

Kadlec Architekten ZT

Hubsteingasse 28
2700 Wiener Neustadt

Tel.: +43 2622 65875

E-Mail: office@k-architekten.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juni 2022

Fertigstellung: Herbst/Winter 2024/25

UNSERE KUNDENBERATUNG

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

Neugasse 11
2560 Berndorf

Elisabeth Stadlmann

Tel.: +43 1 866 95 1429

E-Mail: e.stadlmann@wiensued.at

Ing. Elisabeth Lischka

Tel.: +43 1 866 95 1442

E-Mail: e.lischka@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95 1447

www.wiensued.at



WIR FREUEN UNS, AUCH
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche inkl. Loggia
5	2 (plus Nebenräume)	ca. 50 – 51 m ²
18	3 (plus Nebenräume)	ca. 68 – 91 m ²
6	4 (plus Nebenräume)	ca. 89 – 97 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. 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 NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum/Flur	Fliesen	Malerei	–	Holzfurniertüre weiß
Wohnküche	Laminat	Malerei	Kunststoff	Holzfurniertüre weiß
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Bad & WC	Fliesen	Fliesen (im WC Malerei)	–	Holzfurniertüre weiß
Abstellraum	Fliesen	Malerei	–	Holzfurniertüre weiß
Balkon/Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	Kunststoff	Kunststofftür

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 WOHNUNG?

Unter optimaler Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 50 bis 51 m² ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 24.352,- bis € 27.947,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuer auf ca. € 621,- bis € 655,-. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 68 bis 91 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 32.151,- bis

€ 42.116,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer ca. € 822,- bis € 1.144,- aus. Für die ca. 89 bis 97 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen beträgt der Finanzierungsbeitrag zwischen € 42.121,- und € 50.055,-. Die monatliche Miete beträgt rund € 1.136,- bis € 1.308,- inklusive Betriebskosten und Steuer.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 55,- pro Monat.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Wohnungsgröße	Anzahl der Zimmer	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten sowie Steuer)
29	ca. 51 m ²	2	€ 24.448,-	€ 626,-
20	ca. 72 m ²	3	€ 37.044,-	€ 897,-
23	ca. 78 m ²	3	€ 35.536,-	€ 960,-
7	ca. 89 m ²	4	€ 47.235,-	€ 1.179,-

Beträge gerundet
Stand: Dezember 2023

WENN ICH NICHT ZUHAUSE BIN,
FREU ICH MICH AM MEISTEN ...

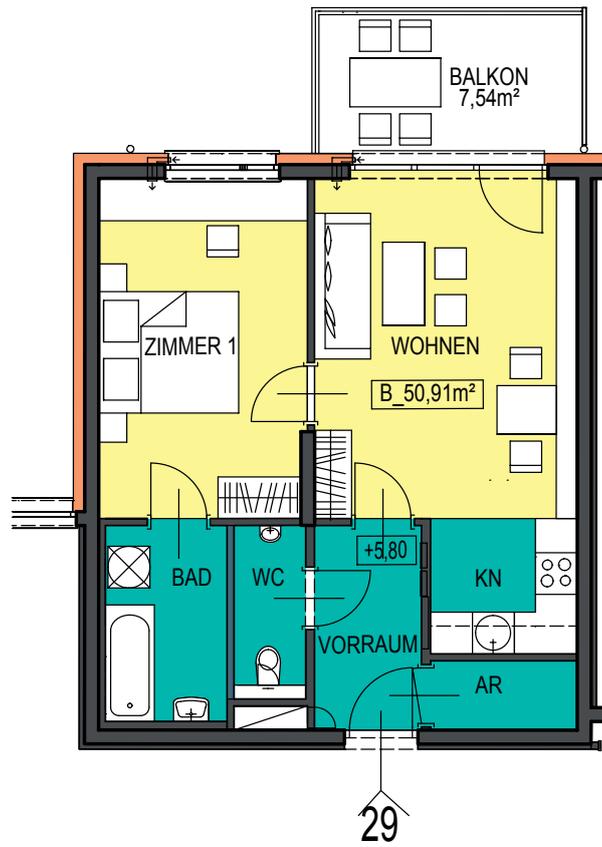


A modern, multi-story apartment building with a light beige facade and numerous windows. The building features several balconies with dark brown railings and planters. In the foreground, there is a green lawn enclosed by a chain-link fence, with a large bush of pink flowers and some other greenery. A grey utility shed is visible near the fence. The sky is blue with light clouds.

... AUF'S NACH-
HAUSEKOMMEN!

GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Balkon



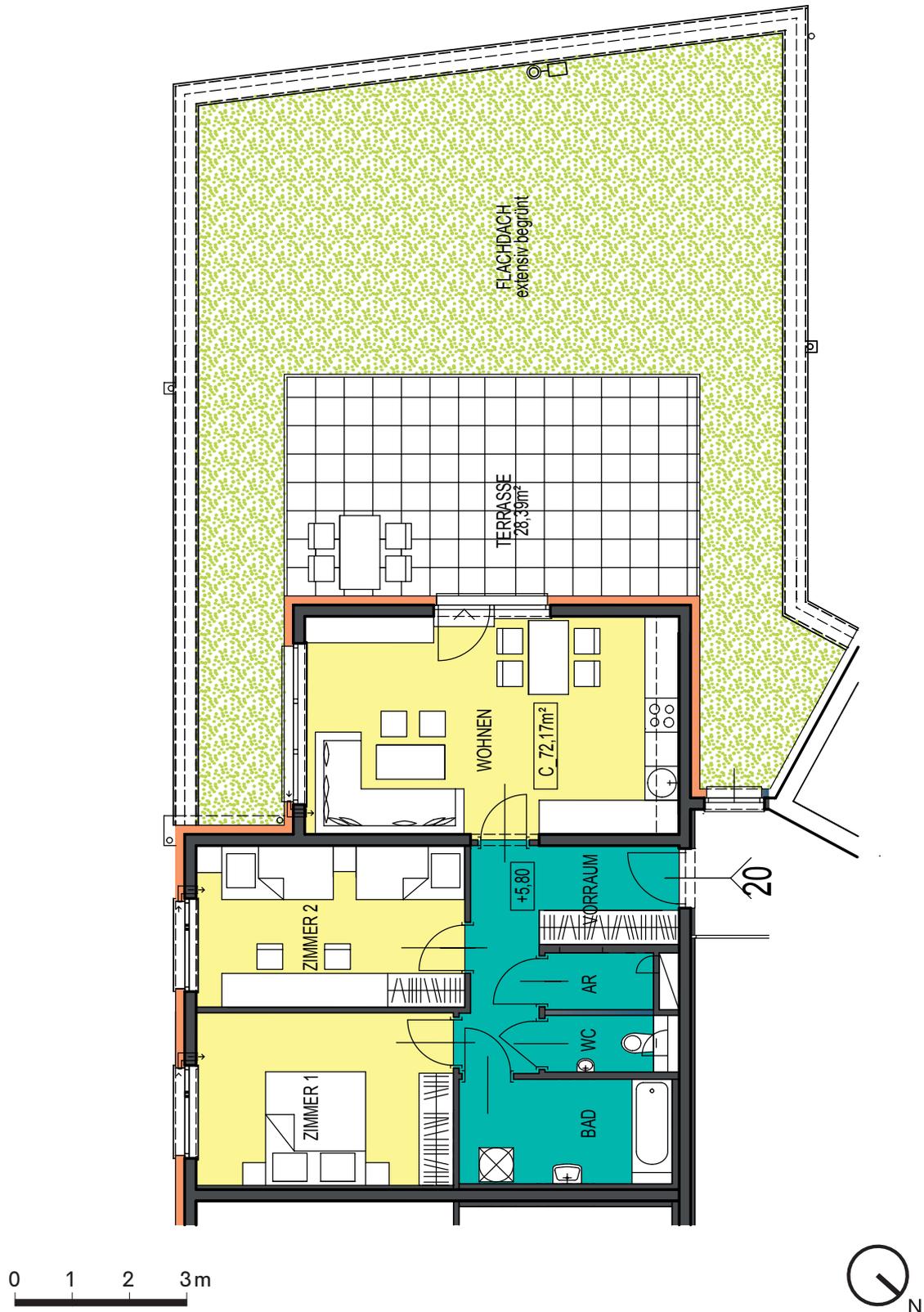
NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Loggia



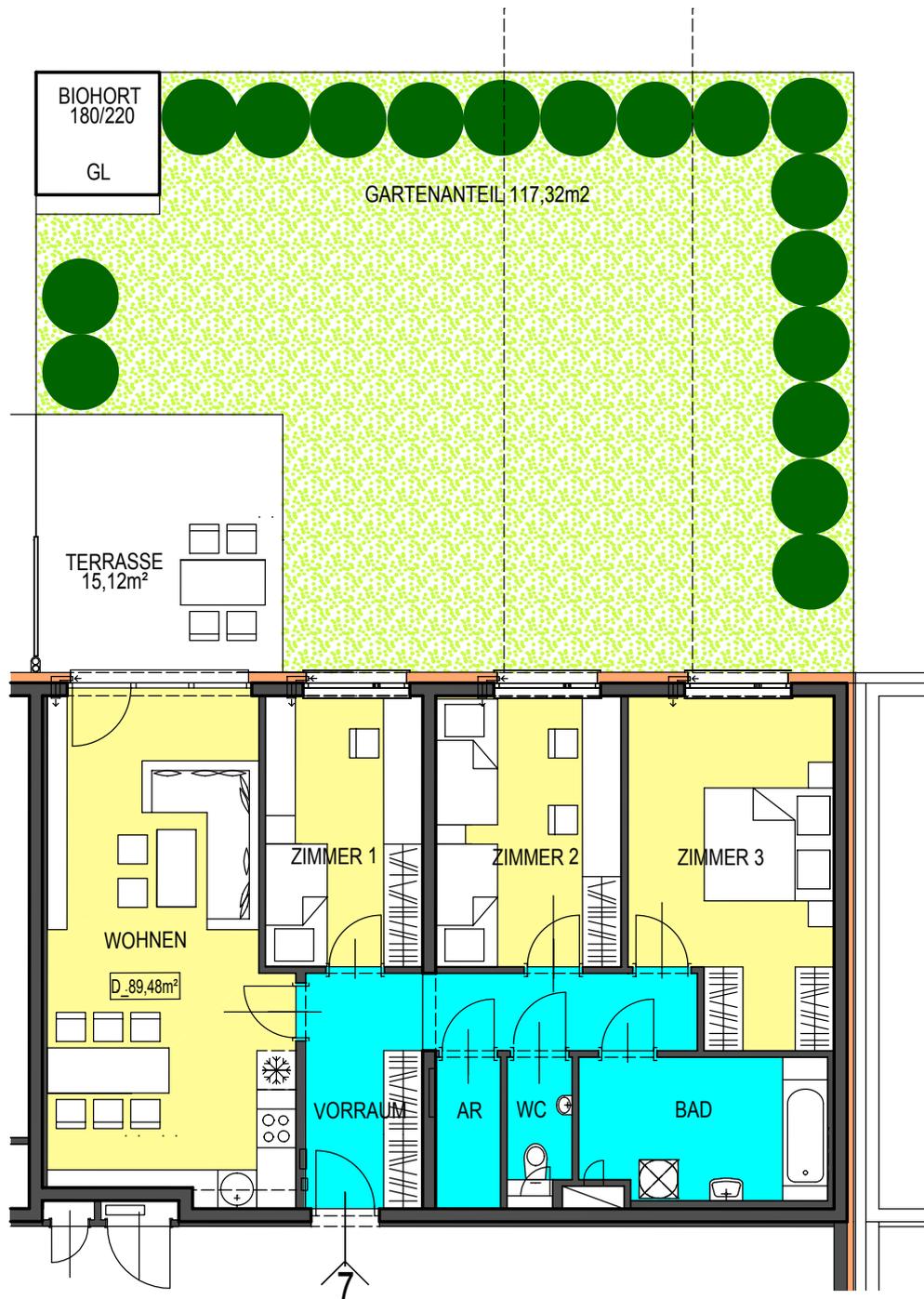
PLÄNE SCHMIEDEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Terrasse



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, Garten



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	BPH Neunkirchen, Fabriksg BT2	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	EG-3.OG Wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Fabrikgasse Bauteil 2	Katastralgemeinde	Neunkirchen
PLZ/Ort	2620 Neunkirchen	KG-Nr.	23321
Grundstücksnr.	.45	Seehöhe	367 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++			A++	
A +				A+
A				
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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet seit mehr als 80 Jahren in der Tradition ihres Namensgebers hochwertige Wohnbauten in Niederösterreich.

Die im 19. Jahrhundert erbauten Arbeiterwohnungen der Berndorfer Metallwarenfabrik stellen die Ursprünge der **„Gewog Arthur Krupp“** dar, sie wurde in der heutigen Form in den 1930ern

gegründet und vor über 30 Jahren in die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** eingebunden.

Die **„Gewog Arthur Krupp“** ist vorwiegend im Industrieviertel und im östlichen Weinviertel tätig und besitzt sowie verwaltet dort zahlreiche Wohnhausanlagen. Jährlich werden rund 200 Wohnungen an neue Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die **„Gewog Arthur Krupp“** bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau. Sie richtet dabei ihr Hauptaugenmerk auf eine energiesparende und ressourcenschonende Weiterentwicklung des Bauens. Dabei ermöglicht es die Einbettung in die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, wertvolle Synergieeffekte zu nutzen, um die Leistungen der **„Gewog Arthur Krupp“** mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

Ein besonderes Leuchtturmprojekt der **„Gewog Arthur Krupp“** stellt in diesem Zusammenhang die Realisierung der **„Viertel hoch zwei“** Wohnhausanlage in Theresienfeld dar. Innovationen wie eine neuartige flexible Wohntypologie, Bauteilaktivierung und smarte Haustechnik zeigen, was im sozialen Wohnbau möglich ist. Das Projekt wurde mit dem NÖ Wohnbaupreis, dem Energy Globe Award, dem ÖGUT-Umweltpreis und dem klimaaktiv-Gütesiegel in Silber ausgezeichnet.

SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

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 zu erhalten und neu zu beleben. Den Erfolg dieser Arbeit belegen zahlreiche Auszeichnungen.

Als Beispiele können die preisgekrönte **„Alte Textilspinnerei“** in Teesdorf oder das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt, die **Burg in Bruck an der Leitha**, genannt werden. Das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert und zu einem modernen Wohnhaus mit Arztordination und Kindergarten umgebaut.

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.