



Symbolbild. Änderungen vorbehalten. Visualisierung: www.schreine-kastler.at

ICH MÖCHTE  
B-TONEN ...

... HIER KANN  
MAN B-SONDERS  
SCHÖN WOHNEN!

**MIETWOHNUNGEN**  
7034 Zillingtal  
Hauptstraße 54, Stiege 1  
[www.b-sued.at](http://www.b-sued.at)

**B-Süd**

**B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**  
Ruster Straße 8a  
7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606-0  
Fax: +43 2682 63606-5005  
[www.b-sued.at](http://www.b-sued.at)



**B-Süd**

# INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt .....	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 neue Wohnung hat .....	8
Die Wohnbauförderung .....	9
Was kostet eine Wohnung? .....	9
Beispielhafte Wohnungskosten .....	9
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	11
Ökologie im sozialen Wohnbau .....	11
Sanierung und Revitalisierung .....	11
Grundrissbeispiele .....	12
Energieausweis .....	15

## ZUM PROJEKT

Die **B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.** errichtet 14 Mietwohnungen in Zillingtal, Hauptstraße 54, Stiege 1. Im Freien sind 14 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Klare Linien und kompakte Architektur zeichnen dieses Projekt aus, die „**B-SÜD**“ kann den

zukünftigen Bewohnern hohe Qualität und hochwertige Ausstattung zu erschwinglichen Preisen bieten.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Mai 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist für Februar 2023 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Die „**B-SÜD**“ Wohnhausanlage erfüllt alle Ansprüche, die an Ruhe, Erholung und Freizeit gestellt werden. Durch ihre zentrale Lage ist darüber hinaus der Kindergarten zu Fuß erreichbar, zur Volksschule in Steinbrunn (2 km entfernt – regelmäßiger Schulbusverkehr) ist es nicht weit und in die beiden Schulstädte Eisenstadt und Wiener Neustadt sind es nur ca. 15 km.

Die Wohnhausanlage mit 2-, 3- und 4- Zimmerwohnungen zwischen 50 und 92 m<sup>2</sup> wird in

Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet. Die im Erdgeschoß befindlichen 4 Wohnungen verfügen jeweils über eine Terrasse mit Garten und Gartenhaus, alle anderen Wohnungen haben Freiräume in Form von Balkonen oder Terrassen.

Die Mietwohnungen der „**B-SÜD**“ stehen nicht nur für Wohnen, sie bieten Wohnen mit Mehrwert.



KEINE ANSPRÜCHE  
SIND UNS ZU HOCH!

# DIE AUSSTATTUNG

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

- **Hochwertige, bezugsfertige Ausstattung**
- **Garten samt Gerätehaus bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Balkone und Terrassen**
- **Ziegelmauerwerk**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Fußbodenheizung**
- **Niedrigenergiehaus nach burgenländischer Wohnbauförderung**
- **Heizwärmebedarf: ca. 23,64 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,55**
- **Gas-Zentralkesselanlage**
- **Solaranlage für Warmwasser**
- **Brandmelder**
- **1 Abstellraum pro Wohnung im allgemeinen Keller**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Anschluss**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Zentraler Müllraum**
- **14 PKW-Stellplätze im Freien**

# DAS FREUT AUCH DIE UMWELT

Klimaänderung, Umweltverschmutzung, Endlichkeit der fossilen Energieträger – die sorgsame Nutzung unserer wertvollen Energie-reserven, 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 „**B-SÜD**“ profitiert bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau von den Erfahrungen ihrer Konzernmuttergesellschaft „**Wien-Süd**“.

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

**B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**

Ruster Straße 8a

7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606 0

Fax: +43 2682 63606 5005

[www.b-sued.at](http://www.b-sued.at)

# DIE PROJEKTLÉITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Ing. Georg Jeitler**

Tel.: +43 1 866 95 1505

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

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**DI Elbasan Morina**

Tel.: +43 1 866 95 1563

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

# DER ARCHITEKT

**Arch. DI Hermann Schwarz**

Hauptplatz 1/6

7031 Krensdorf

Tel.: +43 2626 71492

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

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

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Mai 2021

Fertigstellung: voraussichtlich Februar 2023

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**

Ruster Straße 8a

7000 Eisenstadt

**Petra Artner**

Tel.: +43 2682 63606 5002

E-Mail: [p.artner@wiensued.at](mailto:p.artner@wiensued.at)

**Christine Strommer**

Tel.: +43 2682 63606 5004

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

Fax: +43 2682 63606 5005

[www.b-sued.at](http://www.b-sued.at)



WIR FREUEN UNS,  
AUCH SIE BERATEN  
ZU DÜRFEN!

# DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (inkl. Loggia)
6	2 (plus Nebenräume)	ca. 50 – 61 m <sup>2</sup>
6	3 (plus Nebenräume)	ca. 70 – 74 m <sup>2</sup>
2	4 (plus Nebenräume)	ca. 91 – 92 m <sup>2</sup>

## IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**B-SÜD**“ 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 NEUE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum</b>	Laminat	Malerei	–	Vollbautüren (weiß)
<b>Wohnbereich</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
<b>Küche/ Kochnische</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Malerei / Fliesen (im WC Malerei)	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
<b>Zimmer</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
<b>Terrasse/Balkon</b>	Betonplattenbelag	Vollwärmeschutz- fassade	–	Kunststoff



# DIE WOHNBAUFÖRDERUNG

Es besteht die Möglichkeit, dass die Wohnhausanlage vom Burgenland gefördert wird, allerdings besteht darauf kein Rechtsanspruch und erfolgt die Förderungszusage stets erst nach Beginn der Bautätigkeit. Sollte diese Förderungszusage nicht erteilt werden, wird darauf hingewiesen, dass sich die Finanzierungsbedingungen des Bauvorhabens ändern. Dies bedeutet

zwar, dass die nachstehend angegebenen beispielhaften Wohnungskosten bei Übergabe der Wohnhausanlage unverändert bleiben, sich jedoch mit Fortdauer des Mietverhältnisses Veränderungen ergeben können.

Genauere Informationen dazu erhalten Sie von unserer Kundenberatung.

## WAS KOSTET EINE WOHNUNG?

Unter optimaler Ausnutzung der Burgenländischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in den Größen von ca. 50 bis 61 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund ca. € 16.823,- bis € 20.385,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 417,- bis € 501,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 bis 74 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca.

€ 23.281,- bis € 24.602,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 569,- bis € 600,- aus.

Bei den 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 91 bis 92 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 31.907,- bis € 32.664,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 766,- bis € 782,- aus.

## BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Stiege	Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	Monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
1	6	2	ca. 50 m <sup>2</sup>	€ 16.823,-	€ 417,-
1	9	3	ca. 73 m <sup>2</sup>	€ 24.381,-	€ 595,-
1	4	4	ca. 91 m <sup>2</sup>	€ 31.907,-	€ 766,-

Beträge gerundet  
Stand: Mai 2021

**NIRGENDWO IST  
WOHNEN SCHÖNER!**

**DAS SAG ICH AUCH,  
TAG FÜR TAG!**



# TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „**Wien-Süd**“, hat ihren Firmensitz in Eisenstadt und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend im Burgenland.

Eingebettet ist die Arbeit der „**B-Süd**“ 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 bis zu 1.200 Wohneinheiten pro Jahr zu den führenden gemeinnützigen Bauträgern in Österreich gehört.

Erfahrung, Tradition, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit und Kundennähe gehören zu den Kernkompetenzen, die die „**Wien-Süd**“ und ihre verbundenen Unternehmen, somit auch die „**B-SÜD**“, auszeichnen.

Der offensichtliche Erfolg dieser Bemühungen kommt auch darin zum Ausdruck, dass die „**Wien-Süd**“ in der Markenwertstudie des „European Real Estate Institute“ über die TOP 100 Unternehmensmarken aus dem Bereich „Projektentwicklung Wohnbau“ in Österreich regelmäßig auf den vorderen Plätzen zu finden ist.

## ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die Unternehmensgruppe „**Wien-Süd**“ bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau und kann in diesem Bereich als auch international beachteter Pionier und Schrittmacher

eine lange Liste an Referenzprojekten vorzeigen. Die „**B-SÜD**“ schöpft aus den Erfahrungen aus über 100 Jahren Tätigkeit der „**Wien-Süd**“, um sie in ihre Wohnbauprojekte zum Vorteil von deren Bewohnern bestmöglich umzusetzen.

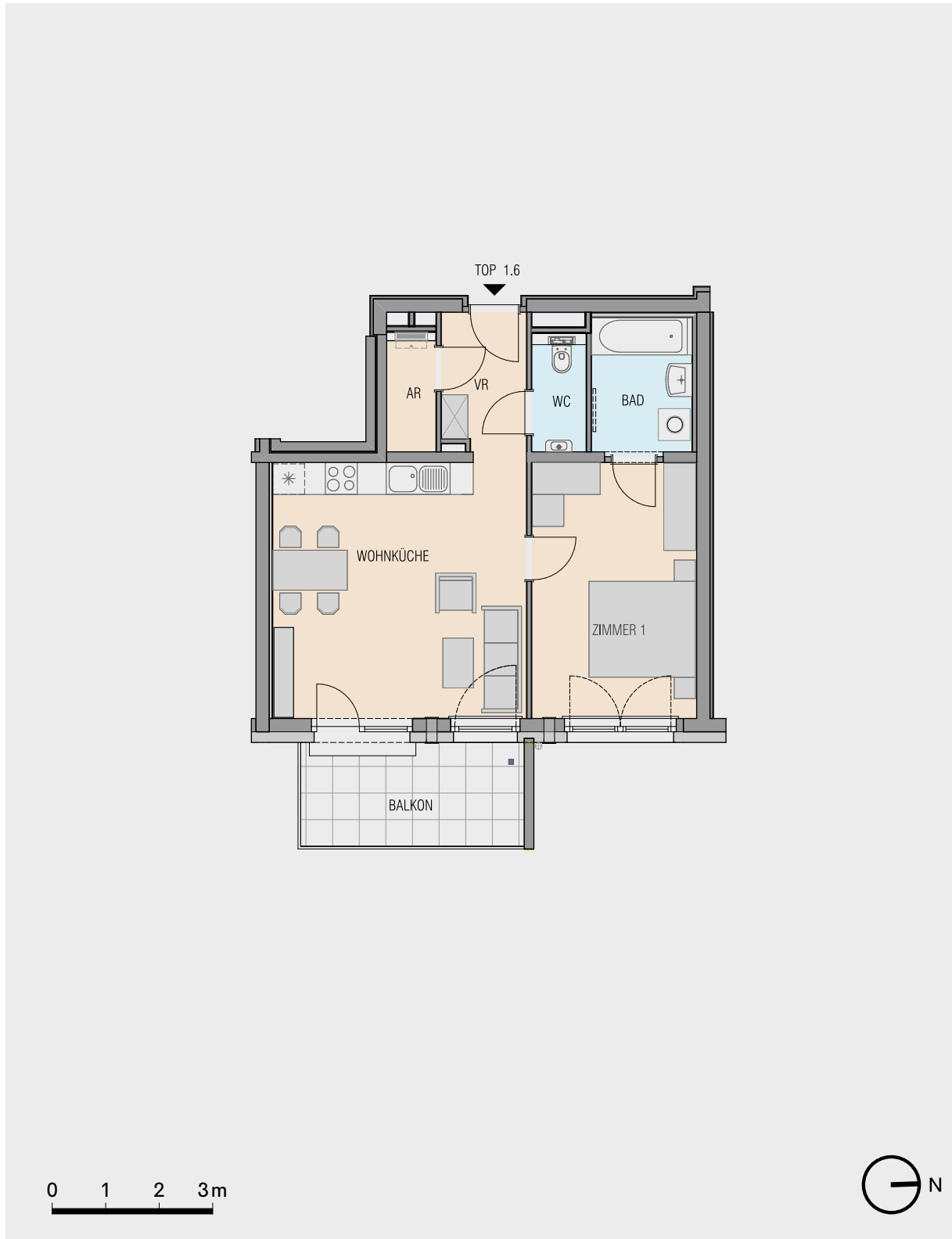
## SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Schon sehr früh hat die Unternehmensgruppe „**Wien-Süd**“ die Bedeutung der Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz erkannt und Strukturen zur Bearbeitung dieses Themas geschaffen. Folglich wurden auch im Bereich Sanierung durch die Unternehmensgruppe „**Wien-Süd**“ vielbeachtete Leistungen erbracht, deren Qualität durch diverse Auszeichnungen

belegt wird. Als Beispiele aus jüngster Zeit können die preisgekrönte Wohnhausanlage in Wien 23, Buckalgasse, oder auch die „Alte Textilspinnerei“ in Teesdorf/NÖ genannt werden. Beim Sanierungsobjekt in Teesdorf wurde die ehemalige Textilspinnerei aus dem 19. Jahrhundert in modernen, hochwertigen Wohnraum umgewandelt, sogar ergänzt durch einen Pool auf dem Dach des Hauses.

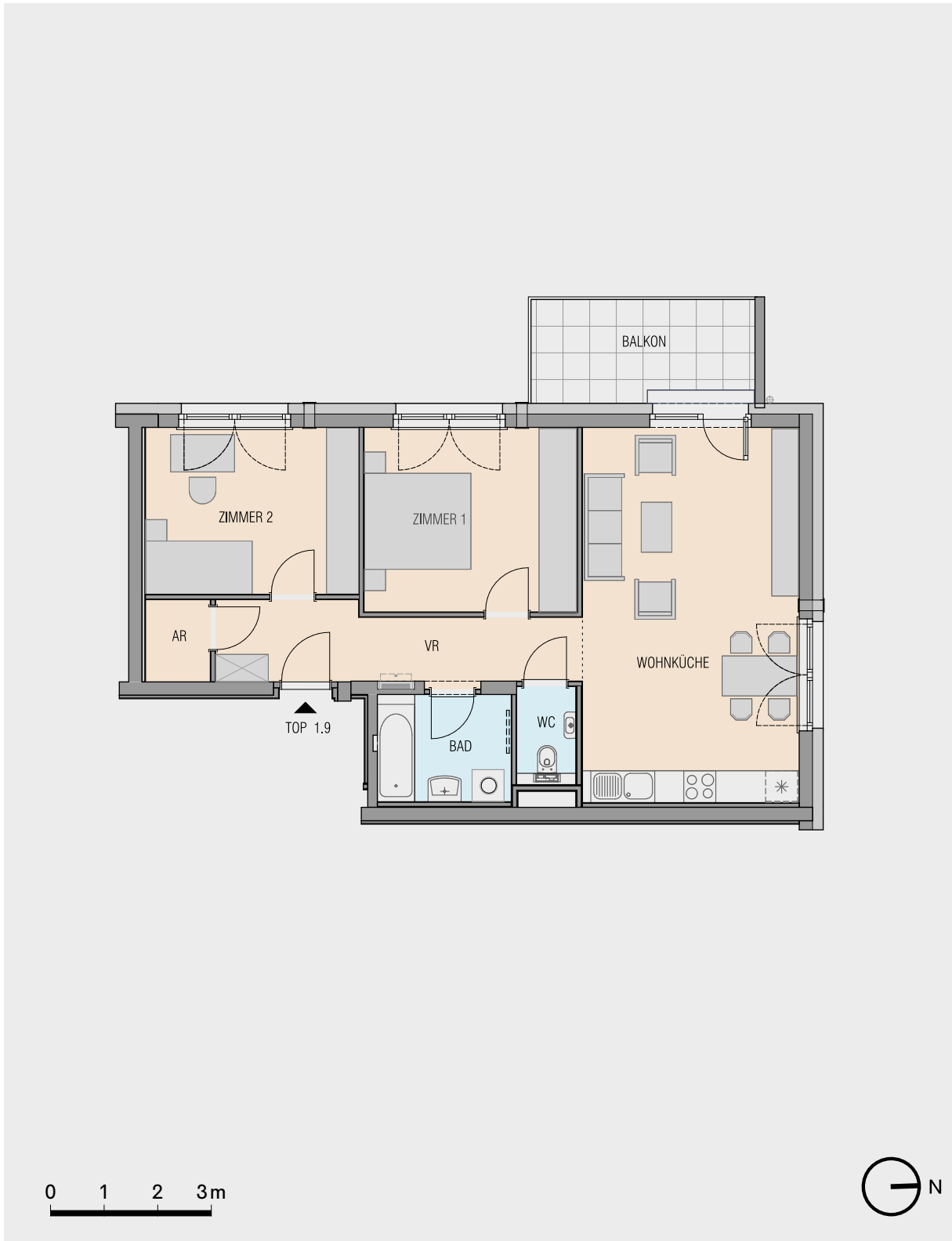
# DARUM REISSEN SICH ALLE

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 50 m<sup>2</sup>



# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 73 m<sup>2</sup>



# IHR PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, ca. 91 m<sup>2</sup>



# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Zillingtal Stiege 1 Ausführung		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 54	Katastralgemeinde	Zillingtal
PLZ/Ort	7034 Zillingtal	KG-Nr.	30029
Grundstücksnr.	104	Seehöhe	231 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>A</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.

**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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nem</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 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

WENN DIE „B-SÜD“ BAUT, IST  
DIE B-GEISTERUNG GROSS!

**B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**

Ruster Straße 8a  
7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606-0  
Fax: +43 2682 63606-5005  
[www.b-sued.at](http://www.b-sued.at)

The logo for B-Süd features a stylized red letter 'B' with a white outline, followed by a hyphen and the word 'Süd' in a grey, sans-serif font.