

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

2563 Pottenstein, Bundesstraße 7



Symbolbild. Änderungen vorbehalten.
www.schreinerkastler.at

**ARTHUR
KRUPP**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Arthur Krupp Ges.m.b.H.

Unverbindliche Verkaufsinformation, Änderungen sind dem Bauträger vorbehalten.



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11, 2560 Berndorf

Internet: www.wiensued.at

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Inhaltsverzeichnis

Seite

Die Wohnhausanlage	4
Das Umfeld	4
Die Ausstattung	5
Die Projektausführung	6
Die Projektleitung	6
Die Bauleitung	6
Der Architekt	6
Die Projektdauer	7
Auskünfte – unsere Kundenberatung	7
Individuelle Wohnraumgestaltung	8
Alles, was Ihre Wohnung hat – ein Überblick	8
Die Finanzierung	9
Was ist eine geförderte Wohnung?	9
Die Wohnungstypen	10
Was Ihre neue Wohnung kostet?	10
Wohnungskosten – ausgewählte Beispiele	10
Tradition und Erfahrung	11
Grundrisse	12 - 14
Energieausweis	15

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Geförderte Wohnungen
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7

Die Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage und das Gesundheitszentrum, die von der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in der Bundesstraße 7, in Pottenstein, errichtet werden, umfassen insgesamt **9 geförderte Wohnungen, 3 geförderte Ordinationen und 1 Apotheke.**

Dieses Projekt zeichnet sich durch eine Reihe von Qualitäten aus. Dazu gehört die **moderne, gediegene und funktionale Architektur** ebenso wie das **zeitgemäße Wohn- und Architekturkonzept**, das sich nicht zuletzt in der optimalen Nutzung der vorhandenen Flächen ausdrückt. Es geht dabei um eine **gelungene Kombination von modernen und komfortablen Wohnungen mit einem Gesundheitszentrum** (z.B. Apotheke).

Das Wohn- und Nutzkonzept, das diesem Projekt zugrunde liegt, beachtet sowohl die Notwendigkeiten, die sich aus den Anforderungen eines **Gesundheitszentrums**, das **rund um eine Apotheke** entsteht, ergeben, wie auch jene, die **zeitgemäßes Wohnen** einschließen. Es geht also um die **Vereinbarkeit von Öffentlichkeit und Privatheit**, die bei diesem Projekt in hervorragender Weise im Einklang stehen.

Der **Starttermin** für dieses Bauvorhaben ist für **Ende Juni 2019** vorgesehen, die **Fertigstellung** dieses Bauteils ist für das **Frühjahr 2021** geplant.

Das Umfeld

Die Wohnhausanlage samt Gesundheitszentrum, die die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in Pottenstein, Bundesstraße 7, errichtet, hat eine **hervorragende 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. Einkaufsmärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheke, Behörden und Freizeiteinrichtungen liegen im nahen Umfeld.

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Die Ausstattung

Damit Sie sich in der Wohnhausanlage in Pottenstein, Bundesstraße 7, wirklich wohl fühlen können, wird Ihnen Folgendes geboten:

- **Mietergärten (bei den Erdgeschoßwohnungen)**
- **Terrassen oder Balkone**
- **Bezugsfertige Ausstattung (z. B. Laminatböden in den Wohnbereichen)**
- **SAT-Antennenanschluss in allen Wohnräumen**
- **Biogene Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Niedrigenergiestandard (Energiekennzahl: 24,97 kWh/m² a)**
- **Kleinkinderspielfeld**
- **Kinderwagenabstellraum (im Erdgeschoß)**
- **Trockenraum (im Erdgeschoß)**
- **21 Autoabstellplätze im Freien**
- **Einlagerungsabteile (im Erdgeschoß)**
- **Müllplatz im Freien**
- **Fahrradabstellräume im Freien**

Das sind nur einige der wichtigsten Merkmale, die den **hohen Wohnwert und die Qualität des Wohnhausprojekts** der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in Pottenstein bestimmen. Bei einem **persönlichen Beratungsgespräch** können wir Ihnen alle weiteren Vorzüge dieser Wohnungen im Detail erläutern.

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Geförderte Wohnungen
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7

Die Projektausführung

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11, 2560 Berndorf

Tel.: +43 (0)2672 82 340

Fax: +43 (0)2672 85 404

Internet: www.wiensued.at

Die Projektleitung

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

Ing. Susanna Barnert

Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien

Tel.: +43 (0)1 866 95-1514

Fax: +43 (0)1 866 95-1519

E-Mail: s.barnert@wiensued.at

Die Bauleitung

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

Michael Bruckner

Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien

Tel.: +43 (0)1 866 95-1516

Fax: +43 (0)1 866 95-1519

E-Mail: m.bruckner@wiensued.at

Der Architekt

Arch Office ZT GmbH

Piaristengasse 54/26, 1080 Wien

Tel.: 43 (0)1 405 25 17

E-Mail: r.plank@archoffice.at

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Die Projektdauer

Baubeginn: Ende Juni 2019

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2021

Auskünfte – unsere Kundenberatung

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

Neugasse 11, 2560 Berndorf

Frau Petra Zwölfer:

Tel.: +43 (0)2672 82 340-2015

E-Mail: p.zwoelfer@wiensued.at

Fax: +43 (0)2672 85 404

Internet: www.wiensued.at



Symbolbild. Änderungen vorbehalten.
www.schreinerkastler.at

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Geförderte Wohnungen
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7

Individuelle Wohnraumgestaltung

Das Konzept, welches die „Gewog Arthur Krupp“ in der Wohnhausanlage in Pottenstein realisiert, bietet Ihnen im Rahmen der **Sonderwunschabwicklung**, durch die **Möglichkeit der Mitplanung** im Bereich der Zwischenwände – natürlich abhängig vom Baufortschritt – sowie der Realisierung von Sonderwünschen, eine weitgehende **individuelle Gestaltung Ihrer Wohnung**. 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, damit Ihr **Wohnraum** schon bald Wirklichkeit werden kann.

Alles, was Ihre Wohnung hat – ein Überblick

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Laminat	Malerei		Türen weiß furniert
Wohnbereich	Laminat	Malerei	Kunststoff	Türen weiß furniert mit Glasfüllung
Küche	Laminat	Malerei	Kunststoff (teilweise)	Türen weiß furniert (teilweise)
Bad & WC	Fliesen	Bad: Fliesen WC: Malerei	Im Bad Kunststoff (teilweise)	Türen weiß furniert
Abstellraum	Fliesen	Malerei		Türen weiß furniert
Balkon / Terrasse	Betonplatten	Wärmedämmver- bundsystem (vormals Vollwärmeschutz)	Kunststoff	Kunststoff

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Die Finanzierung

Die Errichtung der Wohnhausanlage in Pottenstein, Bundesstraße 7, wird **mit Geldern des Landes Niederösterreich gefördert**. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Bau-
management und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen
bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

Was ist eine geförderte Wohnung?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage mit einem
geförderten Direktdarlehen (Wohnbauförderung). Durch die Wohnbauförderung werden
zum einen die hohe Qualität und der hervorragende Wohnwert und zum anderen die
günstigen und erschwinglichen Mietpreise dieses Projekts sichergestellt. Im Sinne der Be-
stimmungen, die sich aus der Wohnbauförderung ergeben, darf daher die Vergabe der
Wohnungen nur an sogenannte begünstigte – also förderungswürdige – Personen erfol-
gen. Durch diese Regelung kommen die sozialen Aspekte bei der Vergabe von geförderten
Wohnungen in besonderer Weise zum Tragen, weil die Förderungswürdigkeit an Kriterien
wie Einkommen, Familiengröße und Wohnungsaufwand geknüpft ist. **Nähere Auskünfte
darüber erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.**



Symbolbild. Änderungen vorbehalten.
www.schreinerkastler.at

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Geförderte Wohnungen
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7

Die Wohnungstypen

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche	Balkone, Terrassen, Mietergärten
3	2 (plus Nebenräume)	ca. 51 - 54 m ²	Balkone im 1. und 2. Obergeschoß Terrasse und Mietergarten im Erdgeschoß
6	3 (plus Nebenräume)	ca. 66 - 73 m ²	Balkone im 1. und 2. Obergeschoß Terrasse und Mietergarten im Erdgeschoß

Was Ihre neue Wohnung kostet

Unter optimaler Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für eine **2-Zimmer-Wohnung in der Größe von ca. 51 bis 54 m²** ein **Finanzierungsbeitrag** (Baukostenanteil) von **EUR 10.134,- bis 10.874,-** an. Die **monatliche Miete** dieser Wohnungen beläuft sich **inklusive Betriebskosten und Steuern auf rund EUR 457,- bis 489,-**.

Wer eine **3-Zimmer-Wohnung in der Größe zwischen ca. 66 bis 73 m²** möchte, der hat dafür einen **Baukostenbeitrag von EUR 13.274,- bis 14.628,-** aufzubringen. Hier beträgt die **Miete pro Monat (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. EUR 593,- bis 651,-**.

Wohnungskosten - ausgewählte Beispiele

Top Nr.	Wohnungsgröße	Anzahl der Zimmer	Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag)	Miete (monatliche Nutzungsgebühr inklusive Betriebskosten und Steuern)
4	ca. 51 m ²	2	€ 10.134,-	€ 457,-
1	ca. 66 m ²	3	€ 13.274,-	€ 593,-
3	ca. 73 m ²	3	€ 14.628,-	€ 651,-

Stand: Juni 2019
Beträge gerundet

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Tradition und Erfahrung

Die **Gewog „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, Hernstein, Pernitz, Erlach, Lanzenkirchen, Kottlingbrunn, Pottendorf, Ternitz, Gloggnitz, Natschbach/Loipersbach, Schwarza am Steinfeld und Theresienfeld tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2017 betrug fast 300 Millionen Euro – im langjährigen Durchschnitt werden ca. **300 Wohnungen** errichtet bzw. saniert. Gerade im Bereich der **behutsamen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz** hat sich die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in den letzten Jahren ein umfangreiches, professionelles Know-how angeeignet, das in vielen Gemeinden und Städten eingesetzt wird, um Ortsteile neu zu beleben. Sie leistet auf diese Weise auch einen **substantiellen Beitrag zur Ortsbildpflege**.

Die Arbeit der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. kann mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein gestaltet werden, weil durch die **Einbindung in die „Wien-Süd“** eine Reihe von wertvollen Synergieeffekten zum Tragen kommen. Dieses Faktum wird deutlich durch die **hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** der „Wien-Süd“, die sich nicht zuletzt in einer Bilanzsumme von rund 1,7 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2017 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.350 Wohneinheiten pro Jahr ausdrückt. Damit nimmt die „Wien-Süd“ einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich ein.

Die **Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** ist für die Kunden und Partner **seit über 70 Jahren** ein Garant für **Verlässlichkeit, Erfahrung und Kompetenz**.

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Geförderte Wohnungen
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7

Grundrissbeispiel

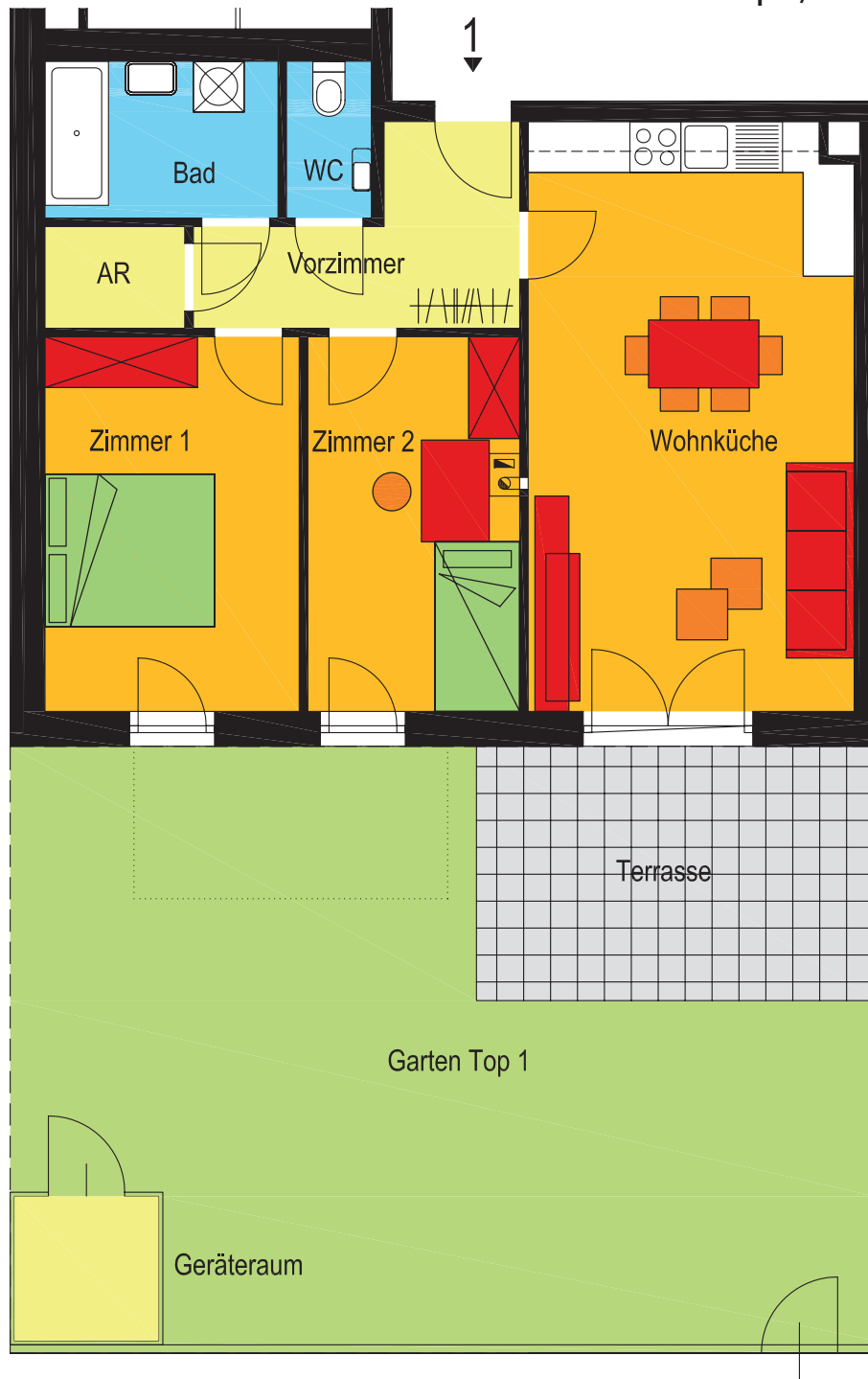
Top 4/7, ca. 51 m²



Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Grundrissbeispiel

Top 1, ca. 66 m²



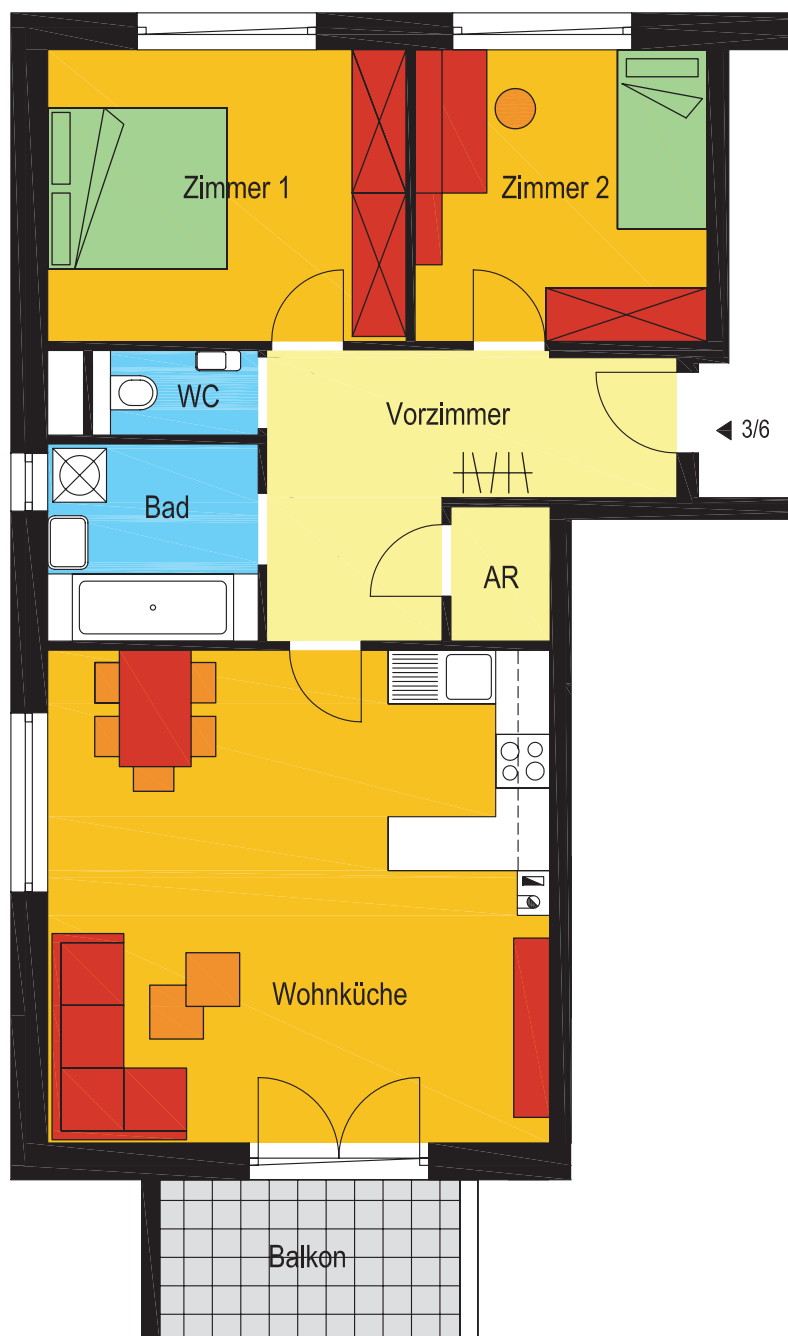
1 2 3 4 5 m

Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Geförderte Wohnungen
2563 Pottenstein, Bundesstraße 7

Grundrissbeispiel

Top 3/6, ca. 73 m²



Wohnhausanlage + Gesundheitszentrum „Pottenstein“

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

Seite 8

ÖiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG Pottenstein Hainfelderstraße Wohnhaus

Gebäude(-teil)

Wohnbau

Baujahr

2018

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße

Hainfelderstraße

Katastralgemeinde

Pottenstein

PLZ/Ort

2563

Pottenstein

KG-Nr.

04321

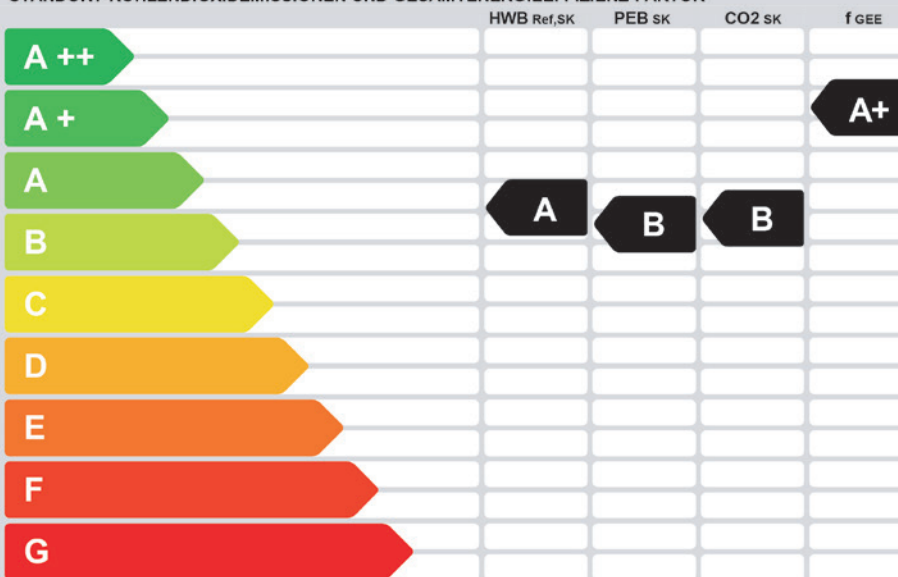
Grundstücksnr.

640

Seehöhe

316 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 gebautechnischen 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).

fGEE: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTU 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchIPHYSIK 15.0.65 - lizenziert für AMiP - Industrial Engineering GmbH

AMiP

16.05.2018

ARTHUR
KRUPP

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Arthur Krupp Ges.m.b.H.