

IM SCHÖNEN  
TRAUNVIERTEL ...

... WIRD MEIN  
WOHNTRAUM WAHR!



**GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

4655 Vorchdorf  
Bahnhofstraße 49

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

WS- 

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)



# INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt .....	4
Wohnen mit Mehrwert .....	4
Die Ausstattung .....	5
Das freut auch die Umwelt .....	5
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 neue 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
Ökologie im sozialen Wohnbau .....	19
Sanierung und Revitalisierung .....	19

## ZUM PROJEKT

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH** errichtet in Vorchdorf, in der Bahnhofstraße 49, eine moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 55 geförderten Mietwohnungen.

Klare Linien und kompakte Architektur zeichnen dieses Projekt aus, dank der Unterstützung durch die oberösterreichische Wohnbauförderung

kann die „**WS-O**“ den zukünftigen Bewohnern hohe Qualität und hochwertige Ausstattung zu erschwinglichen Preisen bieten.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Dezember 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist für Juli 2024 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Im schönen Traunviertel realisiert die „**WS-O**“ in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Vorchdorf eine attraktive Wohnhausanlage mit Tiefgarage und PKW-Stellplätzen im Freien. Der breite Wohnungsmix ist dabei so gewählt, dass finanziell leistbares, generationenübergreifendes Wohnen für Jung und Alt möglich wird.

Das Projekt in ökologisch hochwertiger Massivbauweise umfasst 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die bequem mit dem Aufzug zu erreichen sind. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Nahwärme-Fußbodenheizung. Die im Erdgeschoß

befindlichen Wohnungen verfügen über eine Terrasse mit Garten und Gerätebox (Biohort), alle anderen Wohnungen über eine Loggia. Über die hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik wird auch die Telekommunikationsanbindung (Internet) geschaffen – echtes „Fiber to the Home“!

An Gemeinschaftseinrichtungen werden ein Trockenraum, ein großzügiger Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß und ein Fahrradabstellplatz errichtet. Ein großzügiger Kinderspielplatz sowie ausgedehnte Grünflächen dienen der Erholung und laden zum Verweilen ein.



DIE „**WS-O**“ MACHT  
EINFACH MEHR DRAUS!

# DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Innenjalousien**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Nahwärme mit Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 22,0 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,72**
- **Loggien**
- **Terrassen mit Gärten samt Geräteboxen bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Ein Einlagerungsraum pro Wohnung im Keller**
- **Aufzug**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Überdachter Fahrradraum im Freien**
- **Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß**
- **Trockenraum**
- **Kinderspielplatz**
- **54 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage und 27 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden der Elektrofahrzeuge**

# 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 „**WS-O**“ 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.

HIER HAT SICH GEFUNDEN,  
WAS ZUSAMMENGEHÖRT ...



... UNSERE WOHNUNGEN  
UND WIR!



# DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

# DIE PROJEKTL EITUNG

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

**Ing. Christian Smrcka**

Tel.: +43 7612 88248-4007

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

# DIE BAULEITUNG

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

**Ing. Fabian Gasiorek**

Tel.: +43 7612 88248-4002

E-Mail: [f.gasiorek@wiensued.at](mailto:f.gasiorek@wiensued.at)

# DIE ARCHITEKTEN

## **F2 Architekten ZT GmbH**

Graben 21  
Federnfabrik  
4690 Schwanenstadt

Tel.: +43 7673 75544-0  
E-Mail: office@f2-architekten.at

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Dezember 2021  
Fertigstellung: voraussichtlich Juli 2024

# UNSERE KUNDENBERATUNG

## **Kundenberatung der „WS-O“**

Pichlhofstraße 62  
4813 Altmünster

## **Andrea Stadler**

Tel.: +43 7612 88248-4001  
E-Mail: a.stadler@wiensued.at

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)



WIR FREUEN UNS, AUCH  
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

# DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
15	2 (plus Nebenräume)	ca. 52 – 58 m <sup>2</sup>
32	3 (plus Nebenräume)	ca. 73 – 75 m <sup>2</sup>
8	4 (plus Nebenräume)	ca. 83 – 90 m <sup>2</sup>

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**WS-O**“ 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>	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Wohnküche</b>	Laminat/Vinyl	Malerei	Kunststoff	–
<b>Zimmer</b>	Laminat/Vinyl	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellraum</b>	Laminat/Vinyl	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellnische</b>	Laminat/Vinyl	Malerei	–	–
<b>Loggia/Terrasse</b>	Beton	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststoff

# WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Oberösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein Direktdarlehen gewährt. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es damit möglich, die Bedürfnisse nach modernen bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

Im Sinne der Förderbestimmungen 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 Oberösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 bis 66 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) zwischen ca. € 2.358,- und € 2.614,- an. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) beläuft sich auf ca. € 550,- bis € 629,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 80 bis 83 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 3.164,- bis € 3.272,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebs-

kosten und Steuern) ca. € 741,- bis € 801,- aus.

Für die ca. 91 bis 98 m<sup>2</sup> großen 4-Zimmer-Wohnungen beträgt der Finanzierungsbeitrag zwischen ca. € 3.581,- und € 3.883,-. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) kommt auf ca. € 838,- bis € 941,-.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz im Freien betragen ca. € 20,- pro Monat. In der Tiefgarage beläuft sich der Betrag für einen PKW-Stellplatz auf ca. € 60,- pro Monat.

## BEISPIELHAFTER WOHNUNGSKOSTEN

Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete* (inklusive Betriebskosten und Steuern)
19	2	ca. 63 m <sup>2</sup>	€ 2.490,-	€ 586,-
16	3	ca. 81 m <sup>2</sup>	€ 3.201,-	€ 746,-
4	4	ca. 91 m <sup>2</sup>	€ 3.582,-	€ 896,-

Beträge gerundet,  
Stand: August 2022

\* exkl. Strom, Heizung, Warmwasser

A modern, multi-story apartment building with white facades and prominent balconies. The balconies feature glass railings and some have small plants. In the foreground, there is a lush green lawn with a wooden playground structure, including a swing set and a sandpit. The sky is a clear, light blue, and a large tree with green leaves is visible on the left side of the frame. A red speech bubble is overlaid on the image, containing white text.

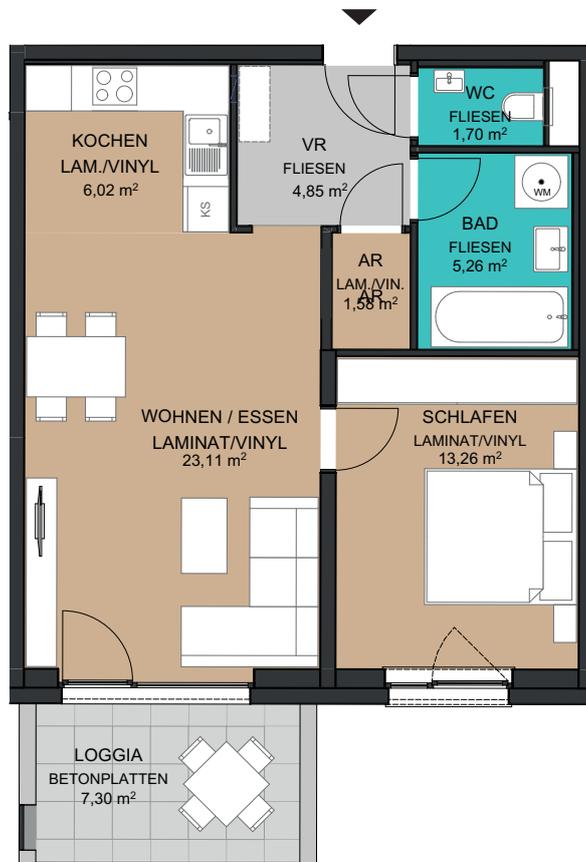
**HIER IST ES SO SCHÖN  
WIE IN EINER WOHN-  
ZEITSCHRIFT!**

MIT IMMER WIEDER  
NEUEN SEITEN!



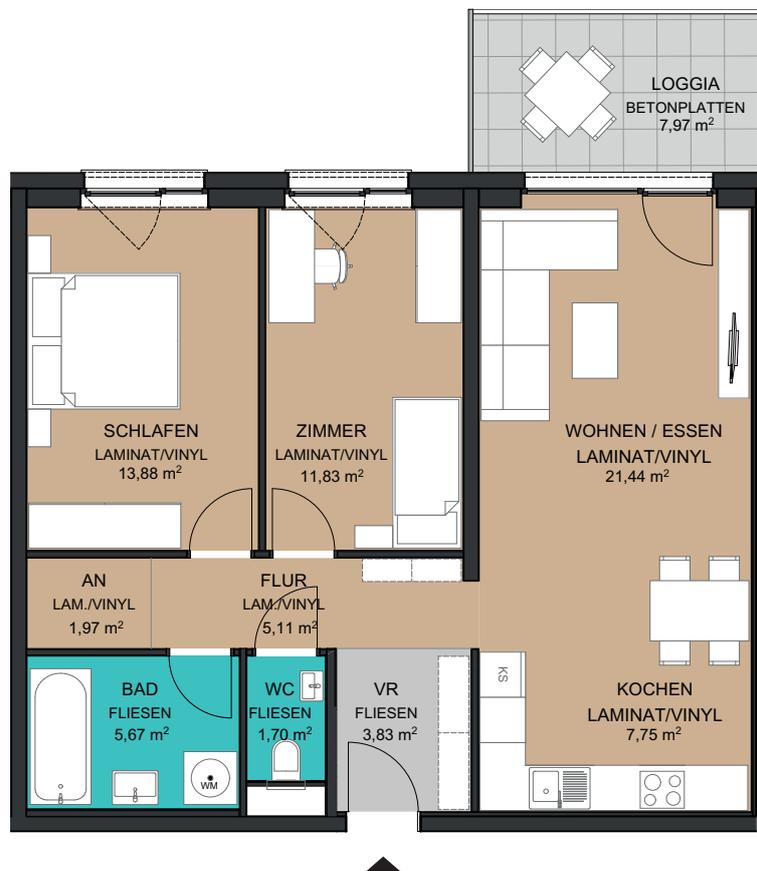
# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 63 m<sup>2</sup>, mit Loggia



# MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 81 m<sup>2</sup>, mit Loggia

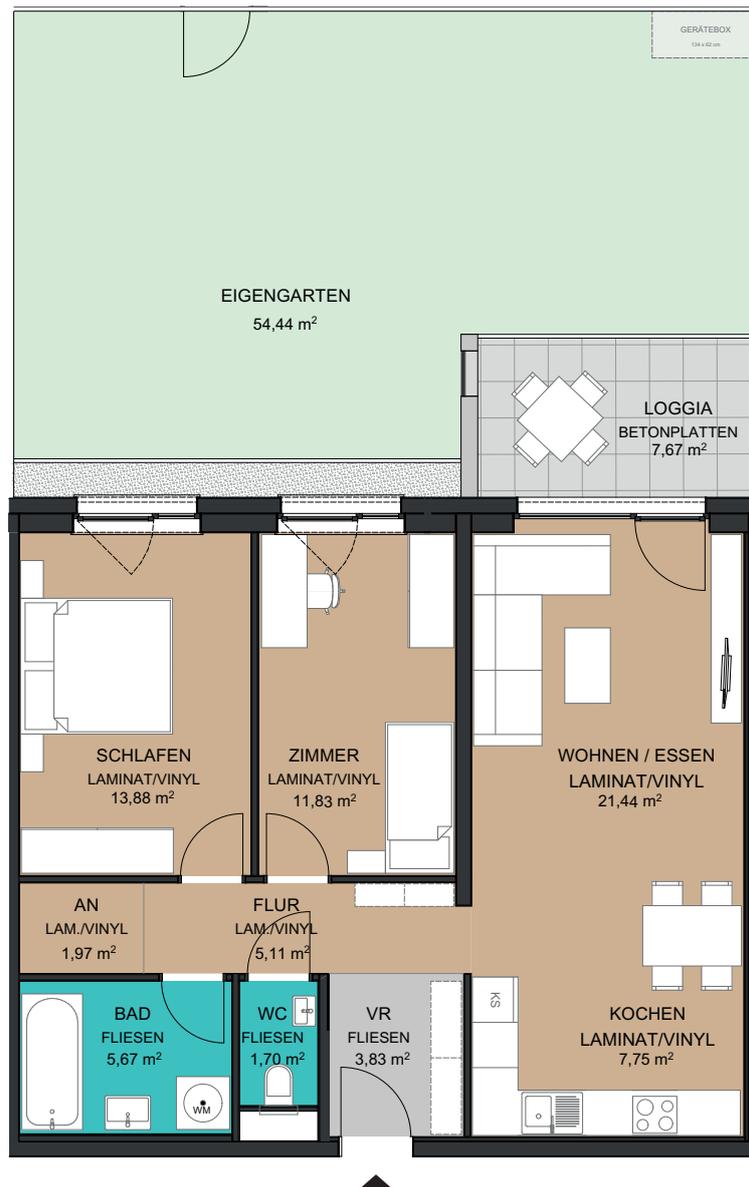


0 1 2 3m



# ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 81 m<sup>2</sup>, mit Garten



# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

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

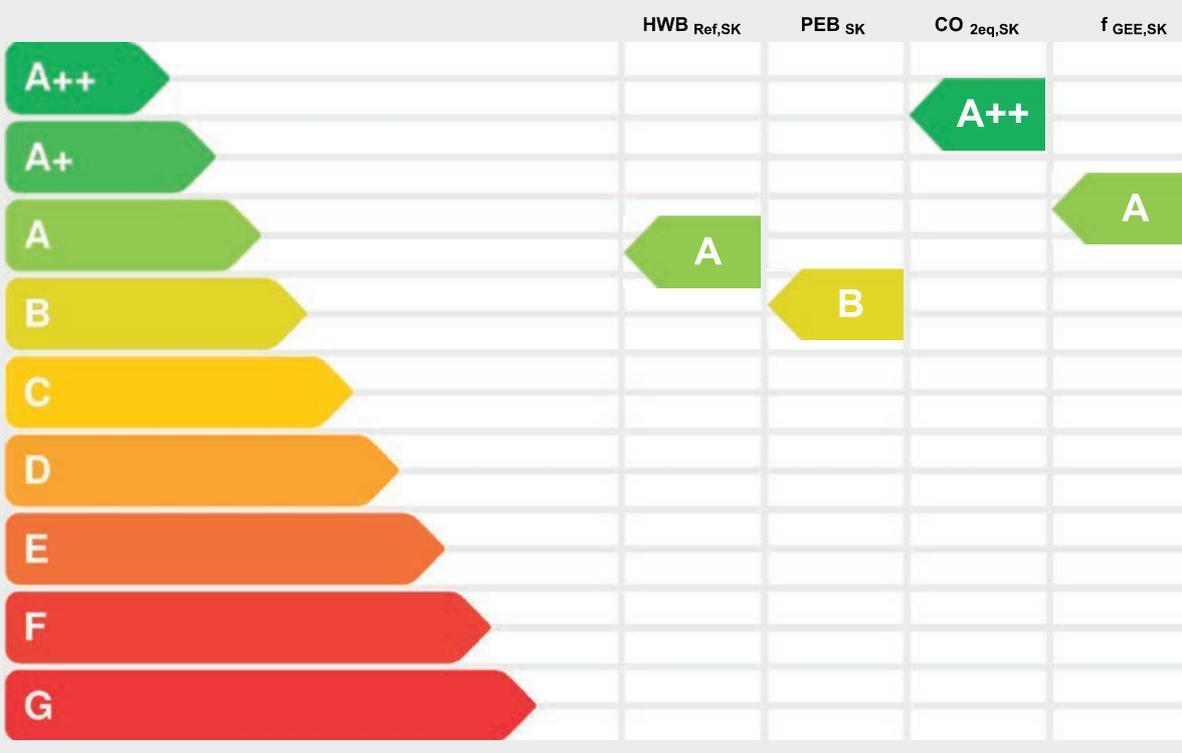


# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Neubau eines Wohnhauses mit 55 Wohneinheiten in Vorchdorf	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnhofstrasse 49	Katastralgemeinde	Vorchdorf
PLZ/Ort	4655 Vorchdorf	KG-Nr.	42164
Grundstücksnr.		Seehöhe	413 m

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



**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.

**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<sub>GEE</sub>**: 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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 **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der **Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“**, hat ihren Firmensitz in Altmünster und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend in Oberösterreich.

Eingebettet ist die Arbeit der **„WS-O“** 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 rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr zu den führenden gemeinnützigen Bauträgern in Österreich gehört.

Erfahrung, Tradition, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit und Kunden- nahe gehören zu den Kernkompetenzen, die die **„Wien-Süd“** und ihre verbundenen Unternehmen, somit auch die **„WS-O“**, auszeichnen.

# 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 **„WS-O“** 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 können die preisgekrönte Wohnhausanlage in Wien 23, Buckalgasse, oder auch die „Alte Textilspinnerei“ in Teesdorf/NÖ genannt werden. Das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt, ist die Burg in Bruck an der Leitha, das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert und zu einem modernen Wohnhaus umgebaut.

MIT DER „WS-O“ NEUE  
SEITEN BEIM WOHNEN  
AUFSCHLAGEN!

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

WS-O 