

Meine neue Wohnung: ein Traum, der nie endet.

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Avisu



Traumhaft schön wohnen.

GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

2603 Felixdorf
Hauptstraße 26

www.gewog-arthurkrupp.at

ARTHUR
KRUPP

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

INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Highlights	4
Die Ausstattung	5
Das freut auch die Umwelt	5
Die Projektausführung	6
Die Projekt- und Bauleitung	6
Der Architekt	6
Die Projektdauer	6
Unsere Kundenberatung	7
Die Wohnungstypen	8
Ihre Sonderwünsche zählen	8
Was Ihre neue Wohnung hat	8
Was ist eine geförderte Wohnung?	9
Was kostet eine geförderte Wohnung?	9
Beispielhafte Wohnungskosten	9
Tradition, Erfahrung und Innovation	10
Ökologie im sozialen Wohnbau	10
Sanierung und Revitalisierung	10
Grundrisse	12
Energieausweis	15

ZUM PROJEKT

Dieses Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in Felixdorf, Hauptstraße 26, besteht aus 17 geförderten Mietwohnungen und 36 Kfz-Stellplätzen im Freien. Im Erdgeschoß wird ein Nahversorger mit 52 Kundenparkplätzen errichtet.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im September 2025 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr/Sommer 2027 geplant.

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

WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Felixdorf gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorger, Behörde, Schule, Kindergarten und dem Bahnhof (rund 700 m entfernt) ist ein weiteres Standortplus.

Der Wohnungsmix wird aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 bis 86 m² Wohnnutzfläche bestehen. Bei den Wohnungen in den Obergeschoßen werden Balkone oder großzügige Terrassen mit extensiver Begrünung errichtet. Ein Projekthighlight ist die thermische Bauteil-

aktivierung, dabei werden die Wohnungen über die Decken temperiert. Wärme und Kühlung werden über eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt und der dafür notwendige Strom wird größtenteils von der hauseigenen Photovoltaikanlage produziert.

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

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 2.000 TV-Programme zu empfangen, andererseits Telekommunikationsanbieter (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei schafft FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1.000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

E-MOBILITÄT

Die Kfz-Stellplätze sind für E-Autos bereit: Vorbereitungen zu jedem zweiten Stellplatz sind vorinstalliert, sodass die Nutzer nur noch (auf Sonderwunsch) die Verkabelung samt Ladestation mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen.

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

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausstattung aller Wohnungen**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Innenjalousien (Vorbereitung für Außenjalousien)**
- **Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und in den Innenräumen anpassbar ausgeführt**
- **Wohnungen mit Balkon oder Terrasse**
- **Gärten bei den Wohnungen im 1. Stock mit einer extensiven Begrünung**
- **Einlagerungsraum pro Wohnung (Kellerabteil)**
- **Aufzug**
- **Heizung und Temperierung (im Sommer) mit Bauteilaktivierung über Wärmepumpe**
- **Heizwärmebedarf: ca. 19,4 kWh/m²a, fGEE: 0,55**
- **Dezentrale Warmwasserbereitung über moderne Speicher**
- **Photovoltaikanlage**
- **Nachströmöffnungen in der Außenwand je Aufenthaltsraum**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus (Portale und Lichtkuppeln)**
- **Extensive Dachbegrünung**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Kinderwagenraum im 1. und 2. Obergeschoß**
- **Fahrradraum im Erdgeschoß**
- **Müllraum im Gebäude integriert**
- **Gartengestaltung „Natur im Garten“**
- **36 klimafitte Kfz-Stellplätze im Freien, 52 Kundenparkplätze beim Nahversorger**
- **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

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

www.gewog-arthurkrupp.at

DIE PROJEKT- UND BAULEITUNG

**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: bau.noe@wiensued.at

DER ARCHITEKT

Gew. Architekt – Baumeister Ing. Michael Pruckner

Wiener Neustädter Straße 60

2601 Sollenau

Tel.: +43 2628 62273

E-Mail: office@planen-bauen.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: September 2025

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr/Sommer 2027

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

www.gewog-arthurkrupp.at

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95 1431

E-Mail: p.posch-geutner@wiensued.at

Ing. Elisabeth Lischka

Tel.: +43 1 866 95 1442

E-Mail: e.lischka@wiensued.at



DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
3	2 (plus Nebenräume)	ca. 55 - 56 m ²
10	3 (plus Nebenräume)	ca. 75 - 76 m ²
4	4 (plus Nebenräume)	ca. 85 - 86 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**Gewog Arthur Krupp**“ bietet – abhängig vom Baufortschritt, unter Einhaltung der Förderkriterien und Berücksichtigung der Bauteilaktivierung – 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 WOHNUNG HAT

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

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 Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in den Größen von ca. 55 bis 56 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 11.074,- bis € 11.294,- an. Hier macht die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer ca. € 700,- bis € 724,- aus.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 bis 76 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 15.034,- bis € 15.156,- zu entrichten. Hier

macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer) ca. € 938,- bis € 962,- aus.

Für die ca. 85 bis 86 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen (inkl. Betriebskosten und Steuer) beträgt der Finanzierungsbeitrag ca. € 17.034,- bis € 17.292,-. Die monatliche Miete kommt auf ca. € 1.102,- bis € 1.123,-.

Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz im Freien betragen ca. € 20,- pro Monat.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
12	2	ca. 55 m ²	€ 11.074,-	€ 700,-
2	3	ca. 75 m ²	€ 15.090,-	€ 962,-
6	4	ca. 86 m ²	€ 17.292,-	€ 1.123,-

Beträge gerundet
Stand: Oktober 2025

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.

Was woanders eine
Seltenheit ist, ist hier
selbstverständlich!

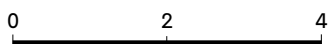
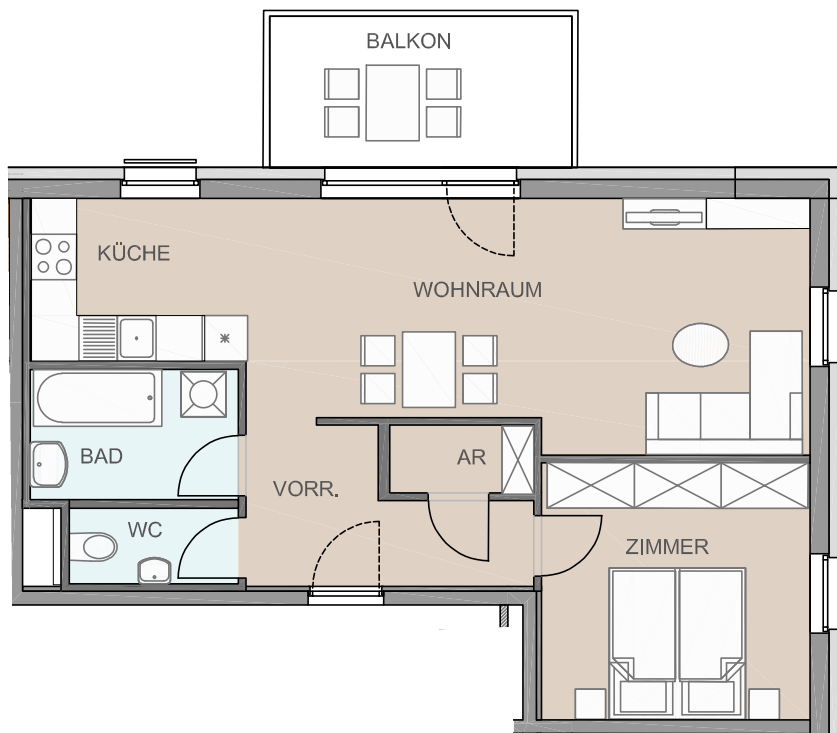
Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Avisu



Traumhaft schön wohnen.

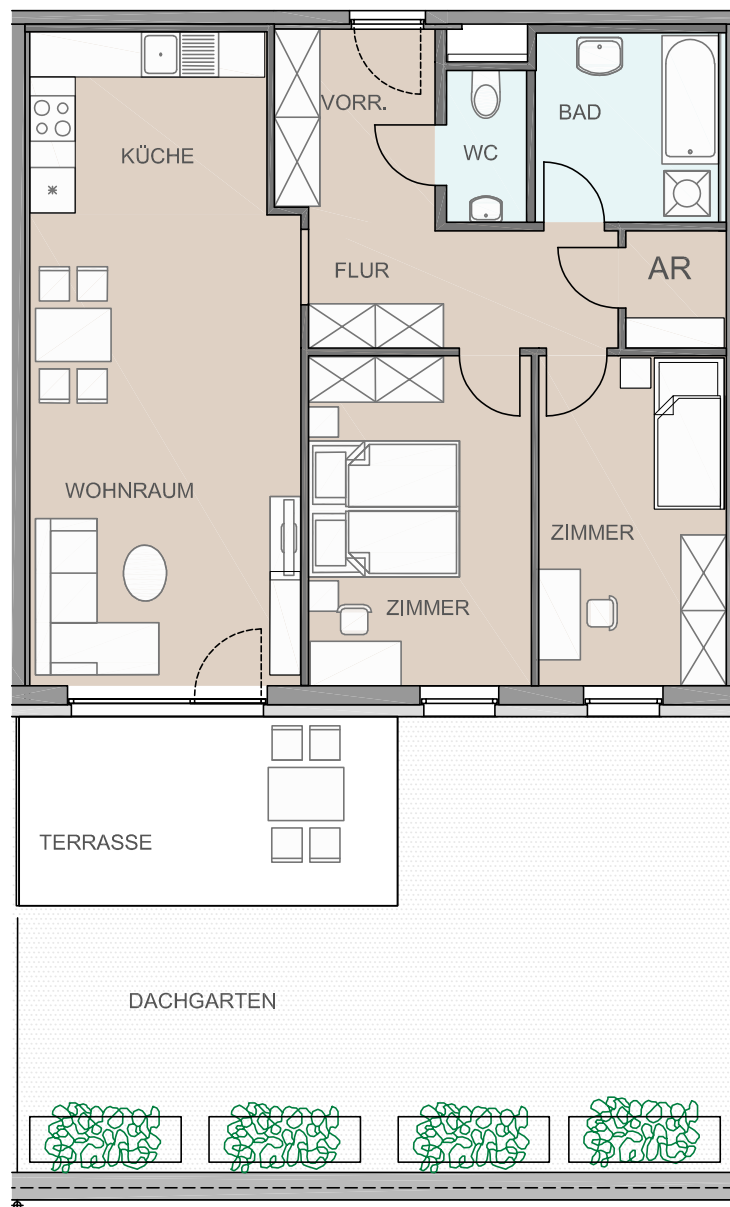
GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 56 m², Balkon



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 75 m², Terrasse / Dachgarten

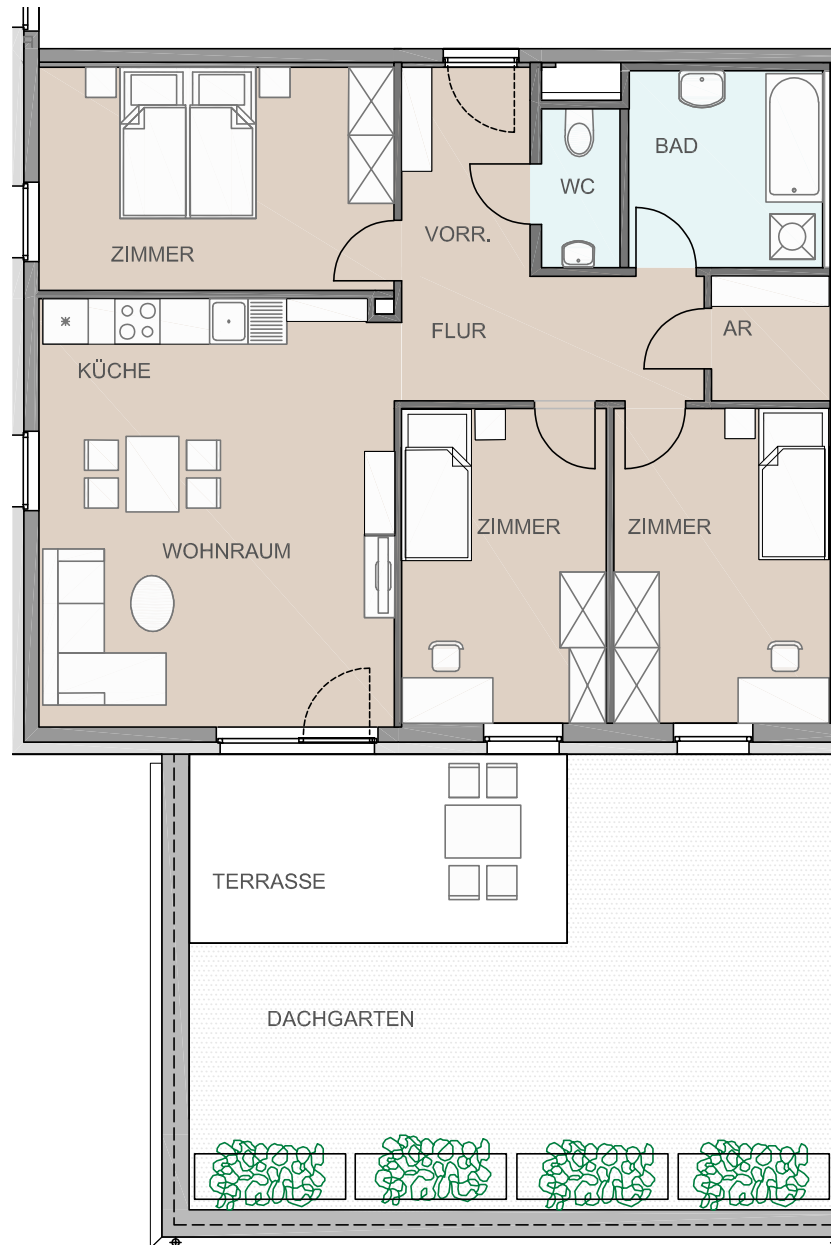


0 2 4



MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 86 m², Terrasse / Dachgarten



0 2 4



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Felixdorf, Hauptstraße 26 - Baueinreichung	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 26	Katastralgemeinde	Felixdorf
PLZ/Ort	2603 Felixdorf	KG-Nr.	23408
Grundstücksnr.	.15	Seehöhe	282 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 +				
A	A			
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_{nen}) 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.



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

A R T H U R K R U P P
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Arthur Krupp Ges.m.b.H.