

Warum nur davon träumen?
Einfach gleich einziehen!

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © zoommp



Traumhaft schön wohnen.

GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

**4650 Lambach
Berggasse 4 + 4a**

www.ws-o.at

WS- 

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
Die Architekten	6
Die Projektdauer	7
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
Grundrisse	11
Energieausweis	14
Tradition, Erfahrung und Innovation	15
Ökologie im sozialen Wohnbau	15
Sanierung und Revitalisierung	15

ZUM PROJEKT

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH** errichtet in Lambach, in der Bergasse 4 + 4a, eine moderne Wohnhausanlage mit 64 geförderten Mietwohnungen aufgeteilt auf zwei Wohngebäude.

In Baukörper 1 verteilen sich 46 Wohnungen auf fünf Wohngeschoße, während Baukörper 2 insgesamt 18 Wohnungen auf drei Geschoßen umfasst. Für Kfz stehen eine Tiefgarage und Stellplätze im Freien zur Verfügung.

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 September 2025 erfolgt, die Fertigstellung ist für Sommer 2028 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Zentral gelegen in Lambach – dem Tor zum Salzkammergut – realisiert die „**WS-O**“ eine attraktive Wohnhausanlage, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. So befinden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in direkter Umgebung, auch die Nahversorgung und das Bildungsangebot sind mit einem Kindergarten, einer Volksschule und einer Mittelschule bestens gewährleistet.

Das Projekt in hochwertiger Massivbauweise umfasst 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 54 bis 93 m² Wohnnutzfläche (inkl. Loggia), die bequem mit dem Aufzug zu erreichen sind. Großzügige Außenflächen wie Loggien und Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Einlagerungsraum je Wohnung.

Ein Projekthighlight ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach, die den Allgemeinstrombedarf unterstützen und damit die Energiekosten niedrig halten wird. Zu erwähnen ist auch das geplante Gründach, das zusammen mit den ansprechend gestalteten Grünflächen das ökologische Konzept der Anlage abrundet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch Nahwärme und Fußbodenheizung, über die hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik wird auch die Telekommunikationsanbindung (Internet) geschaffen – echtes „Fiber to the Home“.

An Gemeinschaftseinrichtungen werden ein Trockenraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie ein einladender Kinderspielplatz mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten errichtet.

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Innenjalousien**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Nahwärme mit Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 26,0 kWh/m²a, fGEE: 0,66**
- **Loggien bzw. Terrassen mit Gärten samt Gerätehöhlen oder Geräteboxen**
- **Ein Einlagerungsraum pro Wohnung**
- **Aufzug**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Fahrradräume**
- **Kinderwagenabstellräume**
- **Trockenraum**
- **Kinderspielplatz**
- **96 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und 19 Stellplätze im Freien**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden der Elektrofahrzeuge**
- **Photovoltaikanlage am Dach**
- **Gründach**

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.

DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

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

DIE BAULEITUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Herbert Steinkogler

Tel.: +43 7612 88248 4003

E-Mail: h.steinkogler@wiensued.at

Marcel Lüftinger

Tel.: +43 7612 88248 4005

E-Mail: m.lueftinger@wiensued.at

DIE ARCHITEKTEN

kb+l architektur – ZT GmbH

Druckereistraße 44/1/1

4810 Gmunden

Tel.: +43 7612 98266

E-Mail: office@kbl-architektur.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: September 2025

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2028

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „WS-O“

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

www.ws-o.at

Edith Reisenberger

Tel.: +43 7612 88248 4004

E-Mail: e.reisenberger@wiensued.at



Traumhaft schön wohnen.

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © zoomvp

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
13	2 (plus Nebenräume)	ca. 50 m ²
39	3 (plus Nebenräume)	ca. 62 - 70 m ²
12	4 (plus Nebenräume)	ca. 85 m ²

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
Vorraum	Laminat / Vinyl	Malerei	-	Wabentüre weiß
Wohnküche	Laminat / Vinyl	Malerei	Kunststoff	-
Zimmer	Laminat / Vinyl	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung	-	Wabentüre weiß
Abstellraum	Laminat / Vinyl	Malerei	-	Wabentüre weiß
Abstellnische	Laminat / Vinyl	Malerei	-	-
Loggia / Terrasse	Beton	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststoff

WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Oberösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem ein Förderdarlehen gewährt wird. 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 Ausnützung der Oberösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 54 bis 57 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) zwischen ca. € 2.244,- und € 2.394,- an. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer) beläuft sich auf ca. € 610,- bis € 650,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 70 bis 78 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 2.946,- bis € 3.260,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebs-

kosten und Steuer) ca. € 770,- bis € 908,- aus. Für die ca. 93 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen beträgt der Finanzierungsbeitrag zwischen ca. € 3.881,- und € 3.897,-. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer) kommt auf ca. € 994,- bis € 1.066,-.

Ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage ist verpflichtend anzumieten, der monatliche Betrag beläuft sich auf ca. € 72,- pro Monat. Die Kosten für einen zusätzlichen Kfz-Stellplatz im Freien betragen ca. € 35,- pro Monat.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Stiege	Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete* (inklusive Betriebskosten und Steuer)
4	43	2	ca. 57 m ²	€ 2.394,-	€ 650,-
4a	5	3	ca. 78 m ²	€ 3.260,-	€ 908,-
4	42	4	ca. 93 m ²	€ 3.881,-	€ 1.064,-

Beträge gerundet
Stand: Februar 2026

* exkl. Strom, Heizung, Warmwasser

Das Beste unter Dach und Fach: Meine neue Wohnung in Lambach.



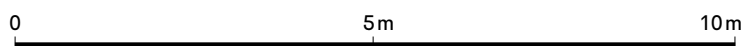
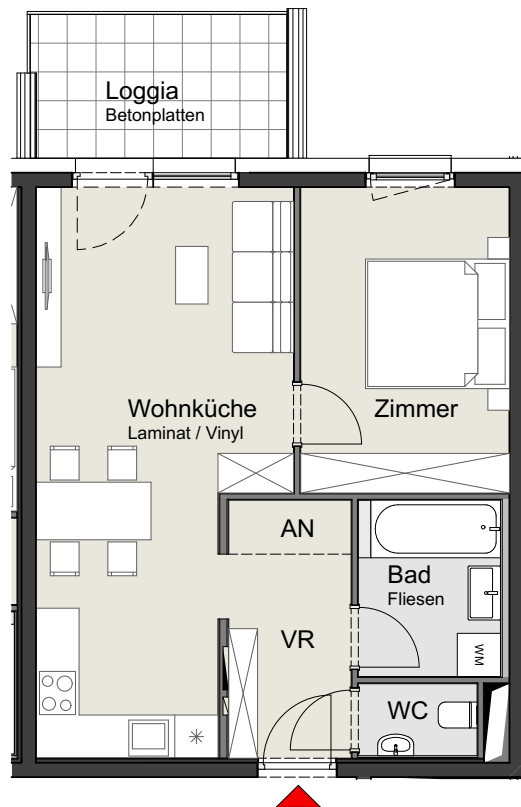
Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © zoomtop



Traumhaft schön wohnen.

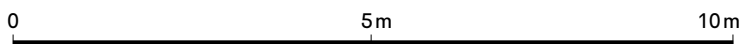
GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 57 m², Loggia



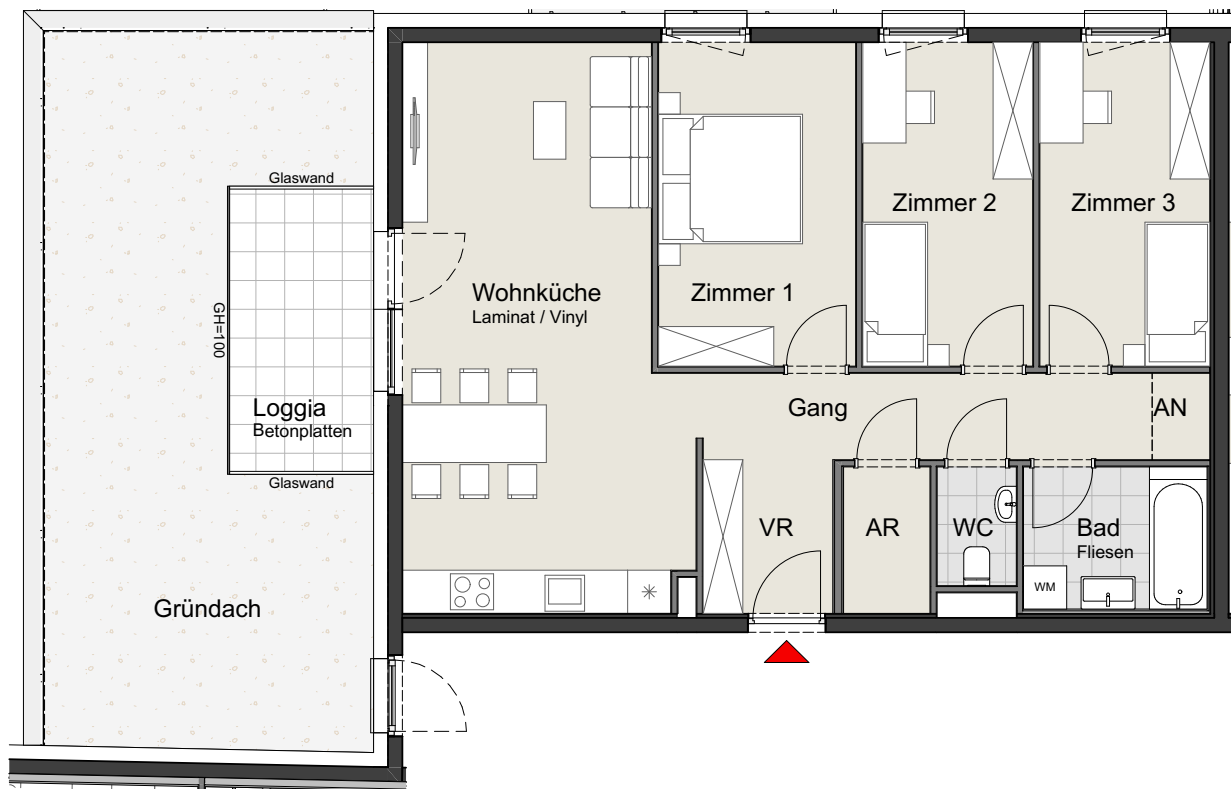
ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 78 m², Loggia und Garten



MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 93 m², Loggia



0 5m 10m

Energieausweis für Wohngebäude

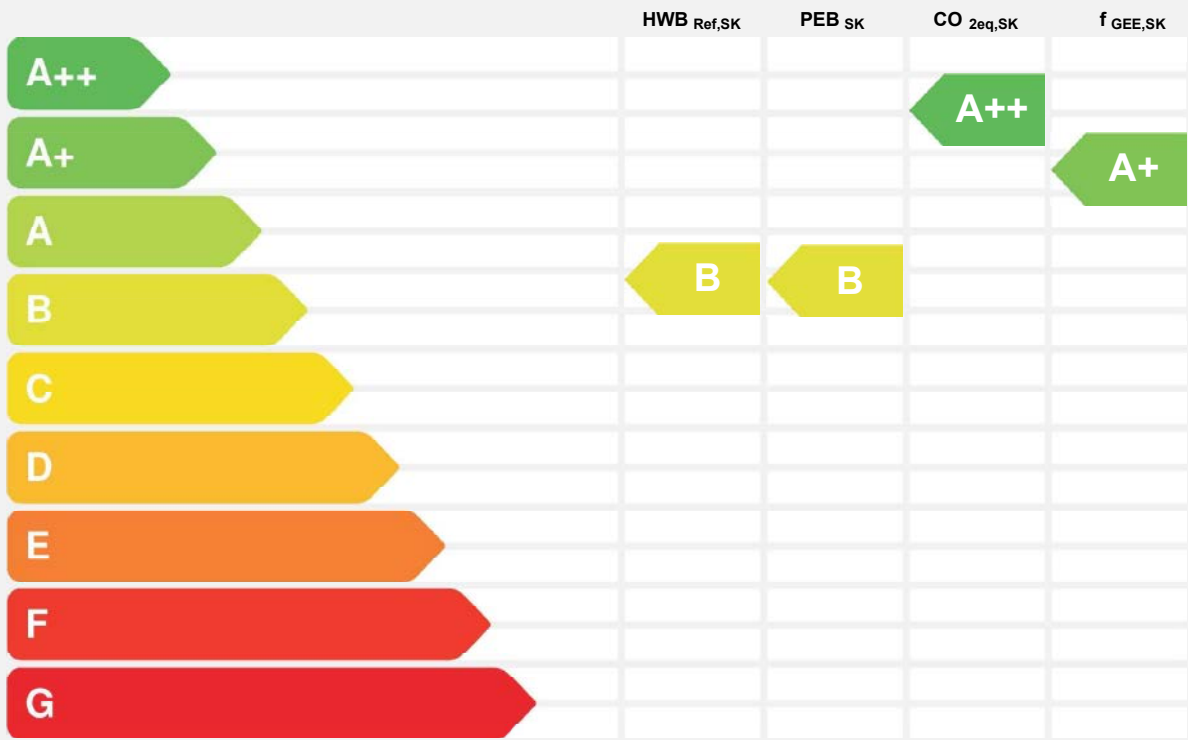


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	WA Lambach - Berggasse 4 - HAUS 1 - 46 WE	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Berggasse 4	Katastralgemeinde	Lambach
PLZ/Ort	4650 Lambach	KG-Nr.	51117
Grundstücksnr.	533/1 & 529/1	Seehöhe	367 m

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



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 **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 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-
nähe 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

WS-O