

Zuerst davon träumen, dann darin wohnen!



Traumhaft schön wohnen.

MIETWOHNUNGEN

2273 Hohenau an der March
Lagerhausgasse 2

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 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 kostet eine 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 **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet in der Lagerhausgasse 2 in Hohenau an der March 22 Mietwohnungen und 32 Kfz-Stellplätze im Freien. Darüber hinaus werden auch 4 Doppelhäuser realisiert.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im April 2026 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2028 geplant.

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

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage in der familienfreundlichen Stadtgemeinde Hohenau an der March bietet nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, auch Freizeit- und Sportbegeisterten wird hier viel geboten. So bilden etwa die March-Thaya-Auen einen einzigartigen Naturraum, der perfekte Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet.

Der Wohnungsmix wird aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 bis 92 m² Wohnnutzfläche bestehen. Bei den Wohnungen in den Obergeschoßen werden großzügige Balkone bzw. Loggien errichtet, die Wohnungen im Erdgeschoß

werden über einen Garten mit bis zu ca. 140 m², Terrasse und Gerätehaus verfügen.

Ein Projekthighlight ist die Betonkernaktivierung, dabei werden die Wohnungen über die Decken temperiert. Wärme und Temperierung im Sommer werden über eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt und der dafür notwendige Strom wird größtenteils von der hauseigenen Photovoltaikanlage produziert.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt, bei den klimafitten Kfz-Stellplätzen wird die Nachrüstung von E-Mobilität leicht möglich sein.

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.

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 Ausführung aller Wohnungen**
- **Außenraffstores elektrisch angesteuert**
- **Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und in den Innenräumen anpassbar ausgeführt**
- **Wohnungen mit Balkon/Loggia oder Terrasse mit Garten samt Gerätehaus**
- **Einlagerungsraum pro Wohnung (Kellerabteil)**
- **Aufzug**
- **Heizung und Temperierung (im Sommer) mit Betonkernaktivierung über Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoß sowie in Wohnungen über unbeheizten Räumen**
- **Heizwärmebedarf: ca. 33,0 kWh/m²a, fGEE: 0,74**
- **Dezentrale Warmwasserbereitung über moderne Speicher**
- **Photovoltaikanlage**
- **Nachströmmöffnungen je Aufenthaltsraum bei den Fenstern, WC mit Grundlastlüftung**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus (Portale und Lichtkuppeln)**
- **Extensive Dachbegrünung**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Kinderwagenraum im Erdgeschoß**
- **Fahrradraum**
- **Müllraum**
- **32 klimafitte Kfz-Stellplätze im Freien**
- **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 PROJEKTLÉITUNG

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

DIE BAULEITUNG

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“

eingetragene Genossenschaft m.b.H.

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Ing. Thomas Pettau

Tel.: +43 1 866 95 1507

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE ARCHITEKTEN

Grebien & Gundacker Architekten

Siebensterngasse 19/15

1070 Wien

Tel.: +43 699 19462070

E-Mail: heinz.grebien@ggap.at, gerald.gundacker@ggap.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: April 2026

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2028

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



Traumhaft schön wohnen.

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner, Kastler

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (inkl. Loggia)
5	2 (plus Nebenräume)	ca. 55 - 60 m ²
14	3 (plus Nebenräume)	ca. 74 - 80 m ²
3	4 (plus Nebenräume)	ca. 88 - 92 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „Gewog Arthur Krupp“ bietet – abhängig von Baufortschritt und Berücksichtigung der Betonkernaktivierung – die Möglichkeit der Mitplanung sowie 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	-	-
Wohnküche	Laminat	Malerei	Kunststoff	-
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Holzfurniertüre weiß
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung/ Malerei	-	Holzfurniertüre weiß
Abstellraum	Laminat	Malerei	-	Holzfurniertüre weiß
Balkon / Loggia / Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststofftüre

WAS KOSTET EINE WOHNUNG?

Für die 2-Zimmer-Wohnungen in den Größen von ca. 55 bis 60 m² fällt ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 27.897,- bis € 30.561,- an. Hier macht die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer ca. € 662,- bis € 722,- aus.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 74 bis 80 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 37.730,- bis € 42.173,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebs-

kosten und Steuer) ca. € 887,- bis € 979,- aus.

Für die ca. 88 bis 92 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen (inkl. Betriebskosten und Steuer) beträgt der Finanzierungsbeitrag ca. € 44.563,- bis € 47.669,-. Die monatliche Miete kommt auf ca. € 1.043,- bis € 1.104,-.

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

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inkl. Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
11	2	ca. 55 m ²	€ 28.016,-	€ 666,-
1	3	ca. 80 m ²	€ 42.054,-	€ 978,-
20	4	ca. 92 m ²	€ 46.905,-	€ 1.094,-

Beträge gerundet
Stand: Juni 2026

wo Wohnen
wohlfühlen
heißt.

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner, Kastler

Traumhaft schön wohnen.

GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 55 m², Balkon / Loggia



0 1 2 3 4 5 m



MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 80 m², Terrasse / Garten



0 1 2 3 4 5 m



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 92 m², Balkon / Loggia



0 1 2 3 4 5 m



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	GZ 22143 Parkgasse WH (EI)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2025
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Parkgasse / Lagerhausgasse	Katastralgemeinde	Hohenau
PLZ/Ort	2273 Hohenau an der March	KG-Nr.	06112
Grundstücksnr.	75/1	Seehöhe	153 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
B	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.

WWB: 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 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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.



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.