

WOHNEN IN DER NÄHE
VOM NEUSIEDLER SEE ...

... IST EINFACH
EINE GUTE IDEE!



MIETWOHNUNGEN

7072 Mörbisch am See
Wasserweg 2, Stiege 1 + 2

www.b-sued.at

 **B-Süd**

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Ruster Straße 8a
7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606-0
Fax: +43 2682 63606-5005
www.b-sued.at



B-Süd

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
Der Architekt	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Wohnungstypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihre Wohnung hat	10
Was kostet eine 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 **B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.** errichtet in Mörbisch am See, Wasserweg 2, auf zwei Stiegen 32 Mietwohnungen mit 74 PKW-Stellplätzen im Freien.

Die Wohnhäuser haben einen Aufzug, die Energieversorgung der Heizanlage erfolgt über

eine Wärmepumpe. Photovoltaikanlagen auf den Dächern werden teilweise den Allgemeinstrombedarf decken.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Jänner 2023 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst/Winter 2024 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Das Wohnprojekt befindet sich im beliebten Festspielort Mörbisch am See, in fußläufiger Entfernung zum Ortskern. Durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Neusiedler See lassen sich hier eine Vielzahl von Aktivitäten miteinander verbinden, wie etwa Bade- und Freizeitspaß im Seebad Mörbisch, ausgedehnte Spaziergänge in der Natur oder sportliche Radtouren rund um den See.

Die Wohnhausanlage mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen zwischen 51 und 98 m² wird in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet. Die im Erdgeschoß befindlichen Wohnungen verfügen jeweils über eine Terrasse mit Garten und Gartenhütte, alle anderen Wohnungen haben Freiräume in Form von Balkonen und Loggien.

The image shows a 3D architectural rendering of a modern residential building. The building is a two-story structure with a light beige facade and a dark grey roof. It features several windows and balconies with red accents. A yellow speech bubble is overlaid on the right side of the building, containing the text 'DIE B-SÜD MACHT EINFACH MEHR DRAUS!'. The background shows a blue sky with white clouds and a green lawn in the foreground.

DIE B-SÜD MACHT EINFACH
MEHR DRAUS!

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Massivbauweise (Ziegelmauerwerk und Betonwände)**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Balkone**
- **Loggien**
- **Gärten samt Gerätehütten bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: ca. 28,1 kWh/m²a, fGEE: 0,67**
- **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- **Aufzug**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Anschluss**
- **Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Müllraum**
- **74 PKW-Stellplätze im Freien (teilweise überdacht)**
- **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 „**B-SÜD**“ 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.

WIE SCHÖN MAN
WOHNEN KANN ...



... DAS ZEIGT MIR MEINE
WOHNUNG JEDEN TAG!



DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Ruster Straße 8a

7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606-0

Fax: +43 2682 63606-5005

www.b-sued.at

DIE PROJEKTLEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Johannes Pachmann

Tel.: +43 1 866 95-1502

E-Mail: office.pg.pachmann@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Ing. Christoph Staffa

Tel.: +43 1 866 95-1549

E-Mail: office.pg.pachmann@wiensued.at

DER ARCHITEKT

Arch. Schmidt ZT GmbH

Lange Zeile 80

7323 Ritzing

Tel.: +43 2236 865070

E-Mail: office@architektschmidt.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Jänner 2023

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst/Winter 2024

UNSERE KUNDENBERATUNG

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Ruster Straße 8a

7000 Eisenstadt

Christine Strommer

Tel.: +43 2682 63606-5004

E-Mail: c.strommer@wiensued.at

Fax: +43 2682 63606-5005

www.b-sued.at



WIR FREUEN UNS,
AUCH SIE B-RATEN
ZU DÜRFEN!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (inkl. Loggia)
6	2 (plus Nebenräume)	ca. 55 m ²
20	3 (plus Nebenräume)	ca. 76 – 79 m ²
6	4 (plus Nebenräume)	ca. 93 – 98 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „B-SÜD“ bietet – natürlich abhängig vom Baufortschritt – 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 WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Laminat	Malerei	–	–
Wohnbereich	Laminat	Malerei	Kunststoff (weiß) mit Alu-Deckschale	–
Küche/ Kochnische	Laminat	Malerei	–	–
Bad & WC	Fliesen	Malerei/ Fliesen	–	Holztüren (weiß)
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff (weiß) mit Alu-Deckschale	Holztüren (weiß)
Balkon / Loggia Terrasse	Betonplattenbelag	Vollwärmeschutzfassade	Kunststoff (weiß) mit Alu-Deckschale	Kunststoff (weiß) mit Alu-Deckschale

WAS KOSTET EINE WOHNUNG?

Die Wohnhausanlage wird ohne Wohnbauförderung errichtet. Für die 2-Zimmer-Wohnungen in der Größe von ca. 55 m² fällt ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund ca. € 33.128,- bis € 35.191,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich auf ca. € 651,- bis € 656,- (inklusive Betriebskosten und Steuer).

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 76 bis 79 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 45.796,- bis € 53.464,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer) ca. € 892,- bis € 946,- aus.

Für die ca. 93 bis 98 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen beträgt der Finanzierungsbeitrag zwischen ca. € 56.263,- und € 65.628,-. Die monatliche Miete kommt auf ca. € 1.087,- bis € 1.160,- (inklusive Betriebskosten und Steuer).

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz im Freien betragen ca. € 15,- pro Monat. Für einen überdachten PKW-Stellplatz im Freien kommt der Betrag auf ca. € 25,- pro Monat.

Finanzierungsvarianten sind möglich, genauere Informationen dazu erhalten Sie von unserer Kundenberatung.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Stiege	Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
1	7	2	ca. 55 m ²	€ 33.128,-	€ 651,-
2	12	3	ca. 79 m ²	€ 48.629,-	€ 932,-
1	4	4	ca. 98 m ²	€ 65.628,-	€ 1.160,-

Beträge gerundet
Stand: April 2023

UNSERE NEUE WOHNUNG
SPIELT ALLE STÜCKE ...

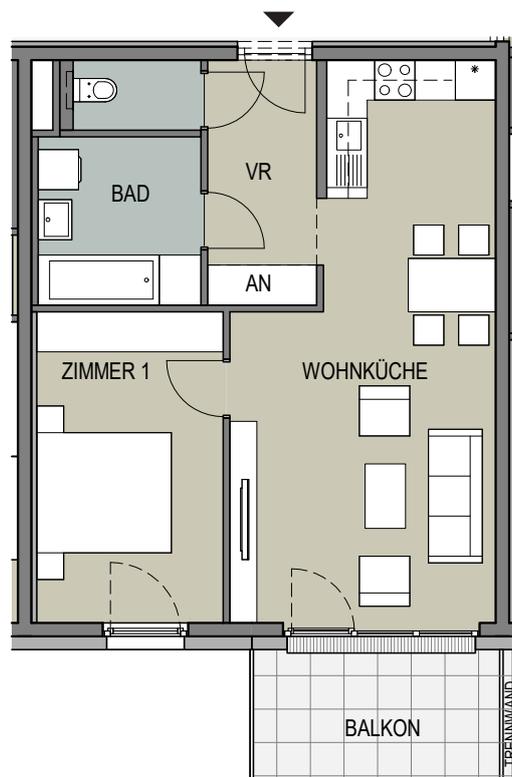


... WIR WOHNEN JA AUCH
IN EINEM FESTSPIELORT!



GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 55 m², mit Balkon



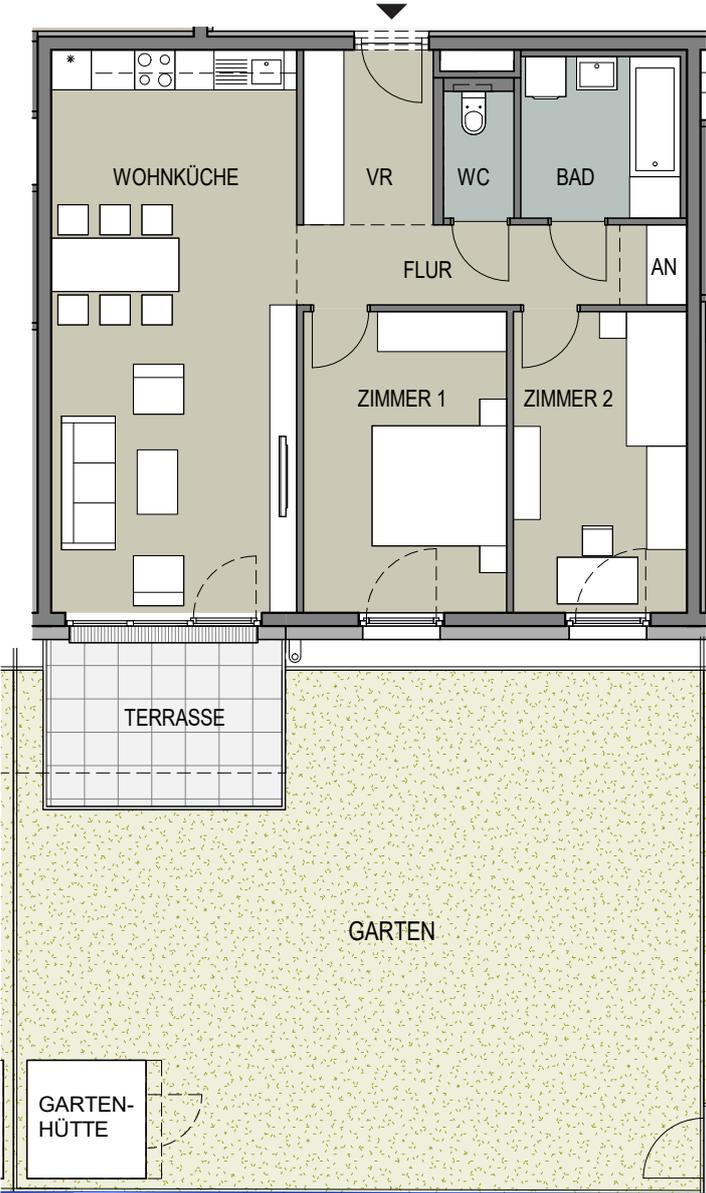
ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 79 m², mit Loggia und Balkon



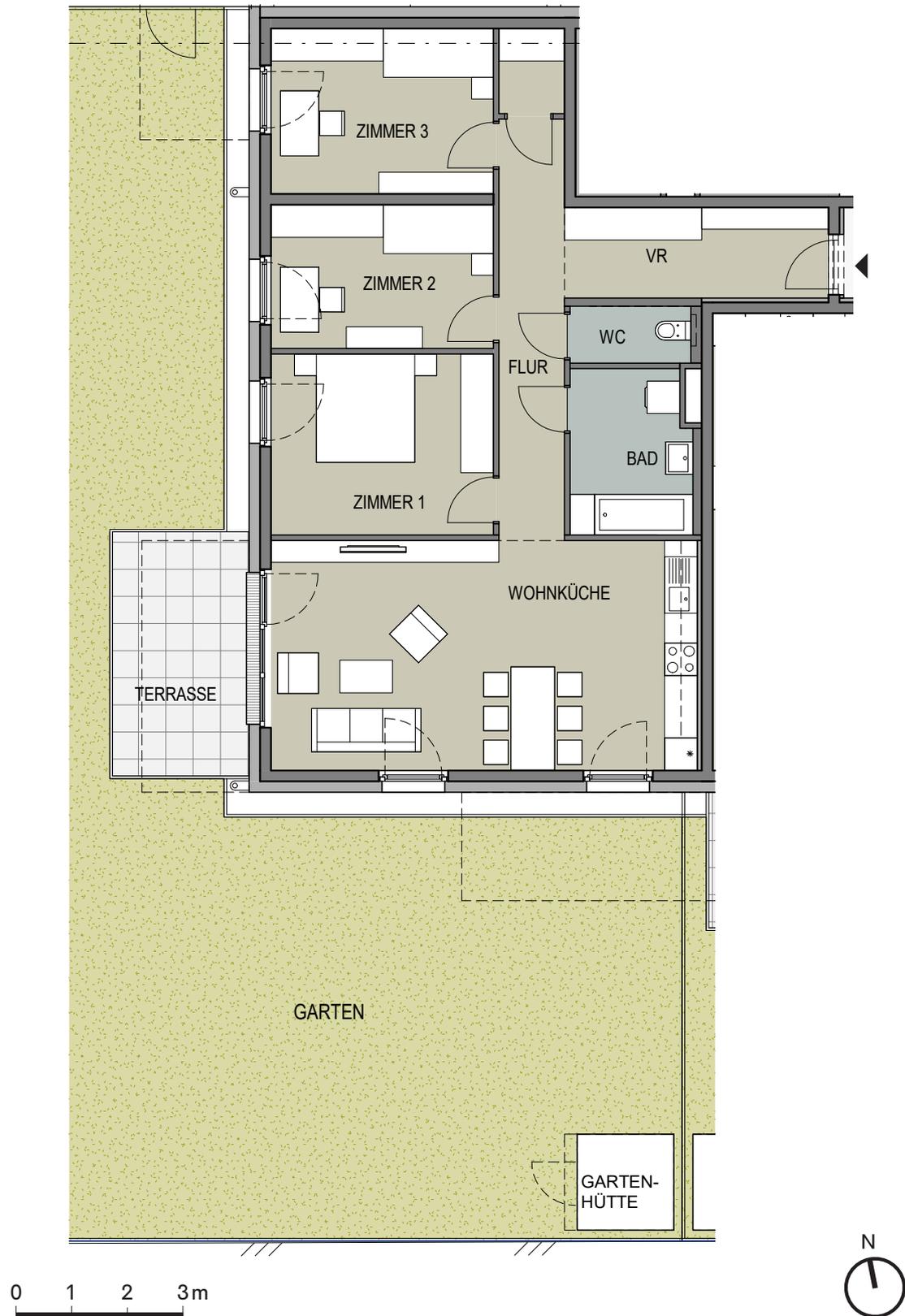
NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 76 m², mit Garten



MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 98 m², mit Garten



Energieausweis für Wohngebäude

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



BEZEICHNUNG	WHA Wasserweg/Lisztgasse, Mörbisch - STG 1 AUSF	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wasserweg/Lisztgasse	Katastralgemeinde	Mörbisch am See
PLZ/Ort	7072 Mörbisch am See	KG-Nr.	30012
Grundstücksnr.	2515/2	Seehöhe	122 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.

HSB: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) 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 **B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „**Wien-Süd**“, hat ihren Firmensitz in Eisenstadt und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend im Burgenland.

Eingebettet ist die Arbeit der „**B-SÜD**“ 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 Kundennähe gehören zu den Kernkompetenzen, die die „**Wien-Süd**“ und ihre verbundenen Unternehmen, somit auch die „**B-SÜD**“, 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 „**B-SÜD**“ 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.

WENN DIE „B-SÜD“
BAUT, IST DIE
B-GEISTERUNG GROSS!

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Ruster Straße 8a
7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606-0
Fax: +43 2682 63606-5005
www.b-sued.at

 **B-Süd**