

**EINZIEHEN,  
WOHLFÜHLEN,  
GLÜCKLICH SEIN ...**

**... MEHR BRAUCHT  
MAN NICHT  
IM LEBEN!**

**GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

2620 Neunkirchen

Dr. Stockhamnergasse 8, Bauteil 1

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

**ARTHUR  
KRUPP**

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

**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**  
Neugasse 11  
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40  
Fax: +43 2672 854 04



# INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt .....	4
Wohnen mit Mehrwert .....	5
Highlights .....	5
Die Ausstattung .....	7
Das freut auch die Umwelt .....	7
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 geförderte Wohnung hat .....	10
Was ist eine geförderte Wohnung? .....	11
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	11
Beispielhafte Wohnungskosten .....	11
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	14
Grundrisse .....	15
Energieausweis .....	19

# ZUM PROJEKT

Geförderte Mietwohnungen, die keine Wünsche offenlassen – das bietet das Wohnhausprojekt, das die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in der Dr. Stockhammergasse 8, in Neunkirchen, in einem ersten Bauabschnitt realisiert.

28 geförderte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, in der Größe von ca. 45 m<sup>2</sup> bis ca. 79 m<sup>2</sup> decken alle Wohnbedürfnisse ab und sind Teil einer Wohnhausanlage, in welcher sich darüber hinaus 8 Eigentumswohnungen befinden.

Für das Wohnhaus steht eine Tiefgarage mit (insgesamt) 59 PKW-Stellplätzen und 2 Motorradabstellplätzen zur Verfügung. Die hauseigene SAT-Anlage wird in Glasfasertechnologie ausgeführt, ebenso sind die Wohnungen mit „Fiber to the Home“ ausgestattet.

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

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juli 2020 erfolgt, die Fertigstellung ist für Sommer/Herbst 2022 geplant.



EINFACH NACH  
„HERZENSLUST“ WOHNEN!

# WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Neunkirchen gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Es ist zum einen die zentrale Lage zum Hauptplatz, die sich dennoch durch einen hohen Grünanteil auszeichnet.

Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorgern, Behörden, Schulen und Kindergärten ist ein weiteres Standortplus.

Zum anderen gehören die funktionale Architektur, die gut durchdachten Grundrisse, die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und die zahlreichen Ausstattungsdetails zu jenen Merkmalen, die den besonderen Wohnwert in der Dr. Stockhammergasse 8 ausmachen.

## HIGHLIGHTS

### FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die „**Gewog Arthur Krupp**“ geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen der Wohnhausanlage 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 2000 TV-Programme zu empfangen, andererseits Telekommunikationsanbieter (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei ermöglicht FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

### E-MOBILITÄT

Die Tiefgarage ist für E-Autos bereit: Kabelkanäle zu jedem zweiten Stellplatz sind vorinstalliert, sodass die Garagennutzer nur noch (auf Sonderwunsch) eine Wallbox aufhängen und mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen – ohne mühsames Stemmen und Bohren.

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

**ES GIBT VIELE  
GUTE GRÜNDE,  
HIER EINZUZIEHEN!**



# DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Wohnungen**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Alle Wohnungen sind barrierefrei anpassbar**
- **Wohnungen mit Balkon oder Terrasse**
- **Gärten bei den Erdgeschoßwohnungen mit Gartenhaus**
- **Einlagerungsraum pro Wohnung (Kellerabteil)**
- **Aufzug**
- **HWB: ca. 23,18 kWh/m<sup>2</sup> a, fGEE: 0,69**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus (Portale, Lichtkuppeln)**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Nachströmöffnungen in der Außenwand je Aufenthaltsraum**
- **Heizung mittels biogener Fernwärme**
- **Kinderwagenabstellraum in jedem Geschoß**
- **Fahrradabstellplatz im Gebäude integriert**
- **Kinderspielplatz im Innenhof**
- **Müllplatz im Gebäude integriert**
- **Zweigeschoßige Tiefgarage mit 59 PKW-Abstellplätzen + 2 Motorradabstellplätzen**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden von Elektrofahrzeugen**
- **Gartengestaltung „Natur im Garten“**
- **Extensiv begrünte Dächer (Hauptdach)**
- **Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**

# 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

Fax: +43 2672 854 04

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.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: [office.pg.kreuter@wiensued.at](mailto:office.pg.kreuter@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Mathias Wallach**

Tel.: +43 1 866 95 1509

E-Mail: [office.pg.kreuter@wiensued.at](mailto:office.pg.kreuter@wiensued.at)

# DIE ARCHITEKTEN

## **Kadlec Architekten ZT**

Hubsteingasse 28  
2700 Wiener Neustadt

Tel.: +43 2622 65875

E-Mail: office@k-architekten.at

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juli 2020

Fertigstellung: Sommer/Herbst 2022

# UNSERE KUNDENBERATUNG

## **Kundenberatung der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**

Neugasse 11  
2560 Berndorf

### **Elisabeth Stadlmann**

Tel.: +43 1 866 95 1429

E-Mail: e.stadlmann@wiensued.at

### **Marianne Zeidner**

Tel.: +43 1 866 95 1423

E-Mail: m.zeidner@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95 1447

**www.wiensued.at**



WIR FREUEN UNS, AUCH  
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

# DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
4	2 (plus Nebenräume)	ca. 45–51 m <sup>2</sup>
24	3 (plus Nebenräume)	ca. 70–79 m <sup>2</sup>

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „Gewog Arthur Krupp“ bietet – natürlich abhängig von Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – 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 GEFÖRDERTE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum/Flur</b>	Fliesen	Malerei	–	Holzfurniertüre (Röhrenspan)
<b>Wohnküche</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Holzfurniertüre (Röhrenspan)
<b>Zimmer</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Fliesen (im WC Malerei)	–	Holzfurniertüre (Röhrenspan)
<b>Abstellraum</b>	Fliesen	Malerei	–	Holzfurniertüre (Röhrenspan)
<b>Balkon/Terrasse</b>	Betonplatten	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststofftür

# 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 Ausnutzung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 45 bis 51 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 22.176,- bis € 25.858,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 409,- bis € 447,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 bis 79 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 32.446,- bis € 37.066,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 604,- bis € 680,- aus.

# BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Wohnungsgröße	Anzahl der Zimmer	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten sowie Steuern)
4	ca. 51 m <sup>2</sup>	2	€ 25.858,-	€ 466,-
7	ca. 72 m <sup>2</sup>	3	€ 36.558,-	€ 654,-
12	ca. 51 m <sup>2</sup>	2	€ 23.826,-	€ 447,-
28	ca. 72 m <sup>2</sup>	3	€ 33.510,-	€ 625,-

Beträge gerundet  
Stand: August 2020

WENN ICH NICHT ZUHAUSE  
BIN, FREU ICH MICH AUF  
EINES AM MEISTEN ...



... AUF'S NACH-  
HAUSEKOMMEN!



# TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** entfaltet ihre Leistungen im sozialen Wohnbau und bei der professionellen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz vor allem im Süden Niederösterreichs und ist derzeit u. a. in Berndorf, Hernstein, Pernitz, Erlach, Lanzenkirchen, Kottlingbrunn, Pottendorf, Ternitz, Gloggnitz, Natschbach/Loipersbach, Schwarzau am Steinfeld und Theresienfeld tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2019 betrug rund 362 Millionen Euro – im langjährigen Durchschnitt werden bis zu 300 Wohnungen errichtet bzw. saniert. Gerade 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 neu zu beleben. Wir leisten auf diese Weise auch substantielle Beiträge zur Ortsbildpflege.

Eingebettet ist die Arbeit der **„Gewog Arthur Krupp“** in die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, die mit einer Bilanzsumme von rund 1,8 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2019 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.200 Wohneinheiten pro Jahr einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich einnimmt, dies nicht nur mit einer eindrucksvollen Bauleistung, sondern auch bei der Implementierung von Innovationen im Wohnungsbau. Die Nutzung von wertvollen Synergieeffekten ermöglicht es der **„Gewog Arthur Krupp“**, ihre Leistung mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

Es sind daher keine leeren Worte, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können. Wir wissen: Wohnen ist (auch) eine Sache des Vertrauens.



DARAUF KANN ICH MICH VERLASSEN.

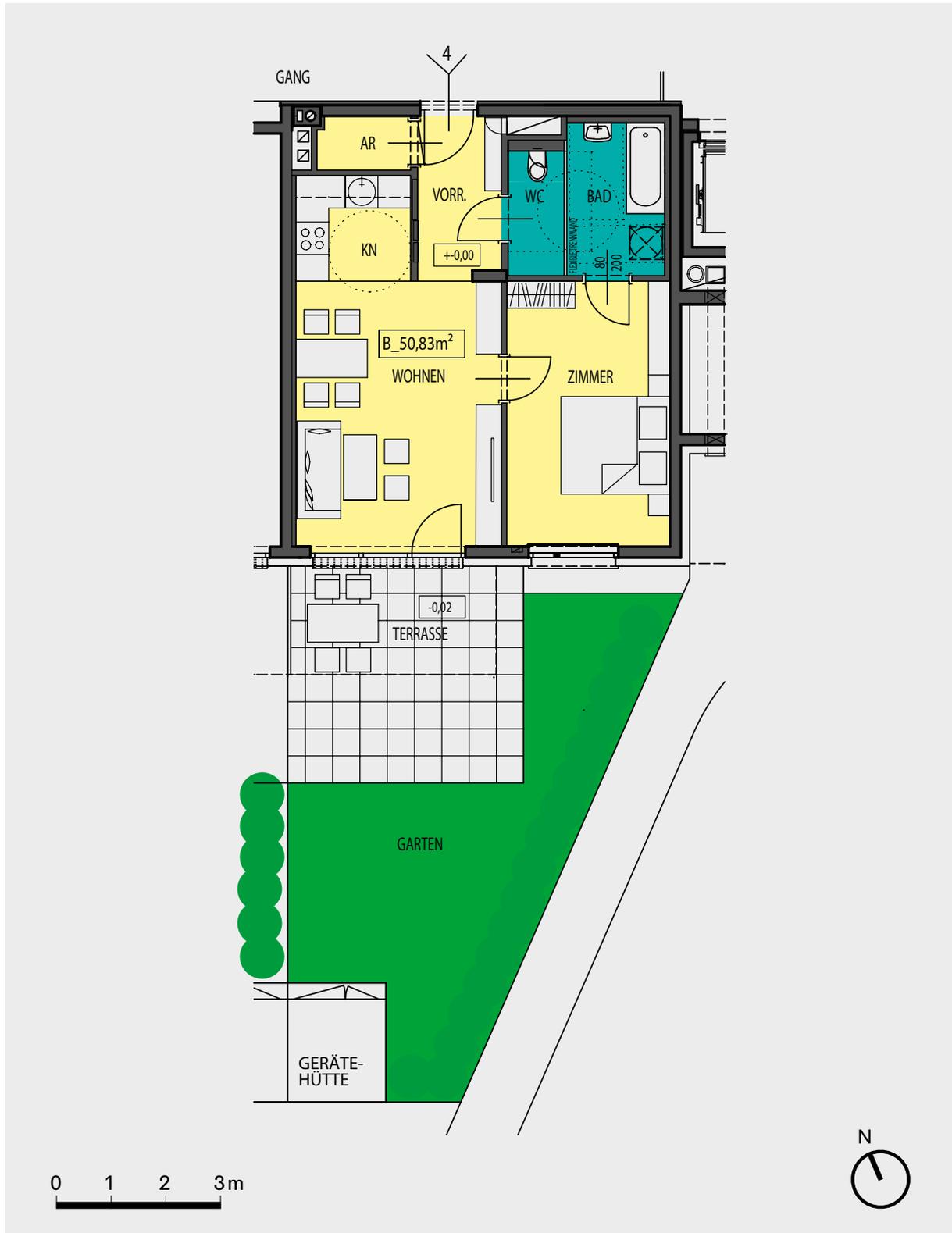
# ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Balkon



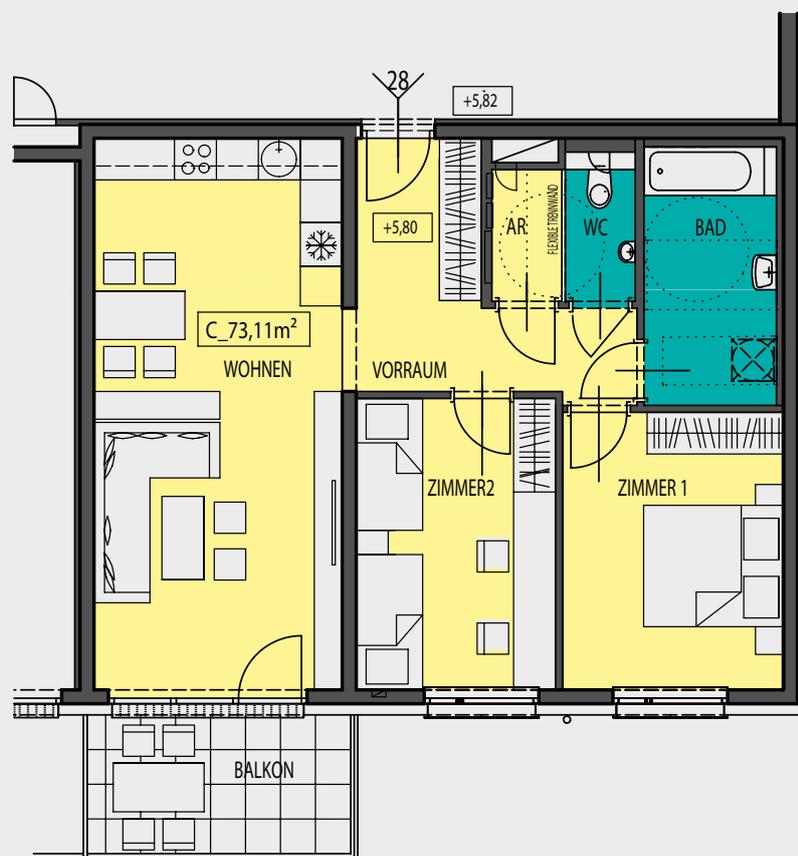
# PLÄNE SCHMIEDEN:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Garten



# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Balkon

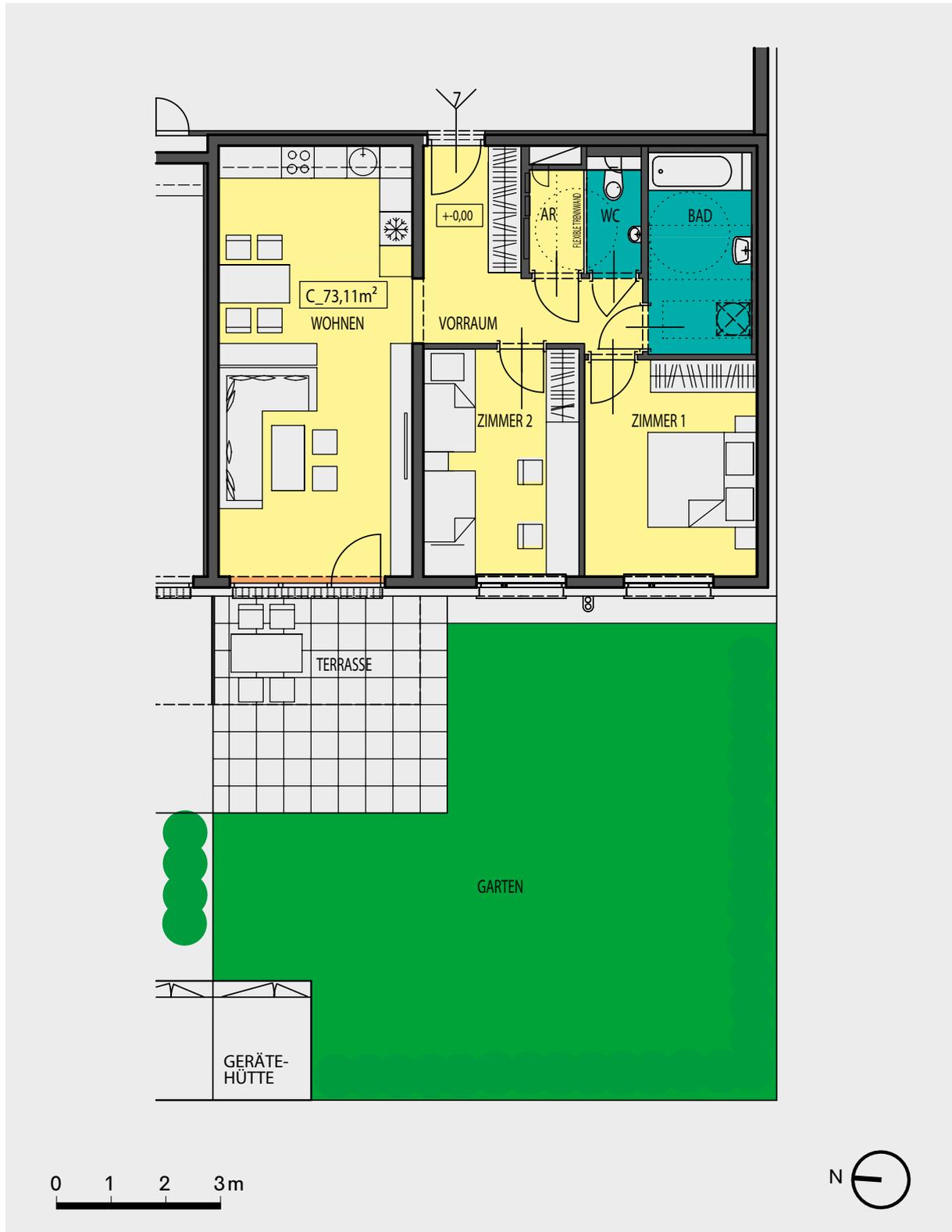


0 1 2 3m



# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Garten



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Dr. Stockhamnergasse Ecke Fabriksgasse		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Dr. Stockhamnerg. 8-10, Fabriksg. 13-15 Bauteil 1	Katastralgemeinde	Neunkirchen
PLZ/Ort	2620 Neunkirchen	KG-Nr.	23321
Grundstücksnr.	.523	Seehöhe	367 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
<b>A ++</b>			<b>A++</b>	
<b>A +</b>				<b>A+</b>
<b>A</b>		<b>B</b>		
<b>B</b>		<b>B</b>		
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), 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

**ARTHUR  
KRUPP**

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