

In Echt schaut's **noch besser** aus,
mein schönes **neues Haus!**

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner, Kastler



Traumhaft schön wohnen.

DOPPELHAUSANLAGE

2473 Potzneusiedl
Agrosiedlung 33-45

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	6
Die Projekt- und Bauleitung	6
Die Architekten	6
Die Projektdauer	6
Unsere Kundenberatung	7
Die Doppelhaustypen	8
Ihre Sonderwünsche zählen	8
Was Ihr Doppelhaus hat	8
Was eine Doppelhaushälfte kostet	10
Beispielhafte Hauskosten bei Miete	10
Beispielhafte Hauskosten bei Sofortkauf	11
Abwicklung des Kaufes	11
Grundrissbeispiele	12
Energieausweis	14
Tradition, Erfahrung und Innovation	15
Ökologie im sozialen Wohnbau	15
Sanierung und Revitalisierung	15

ZUM PROJEKT

Die **B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.** errichtet in Potzneusiedl in der Agrosiedlung sieben Doppelhäuser mit 14 Hauseinheiten. Für jede Doppelhaushälfte sind zwei Kfz-Stellplätze im Freien vorgesehen.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Oktober 2025 erfolgt, die Fertigstellung ist für Winter 2027/2028 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Doppelhausanlage im Bezirk Neusiedl am See liegt am Ortsrand nahe der slowakischen Grenze. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in rund 400 m erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, die Volksschule im benachbarten Gattendorf.

Für hervorragende Freizeitqualität sorgen nicht nur zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung, sondern auch das Freizeitzentrum Potzneusiedl mit Biotop, Grillplatz und Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen.

Die bezugsfertig ausgeführten Doppelhaushälften werden in Massivbauweise errichtet und bieten 4 Zimmer mit einer Wohnnutzfläche von ca. 106 m².

Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine schöne Terrasse mit großzügiger Gartenfläche (bis zu 200 m²) und SAT-Anschluss. Als Kellerersatzraum dient ein angeschlossenes Nebengebäude.

Ein Projekthighlight ist die thermische Bauteilaktivierung, dabei werden die Häuser über die Decken temperiert. Wärme und Temperierung werden über eine hocheffiziente Luft-Wärmepumpe erzeugt, ein Teil des dafür notwendigen Stroms wird von der hauseigenen Photovoltaikanlage produziert.

DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in Ihrem Doppelhaus wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen Folgendes geboten:

- **Hochwertige, bezugsfertige Ausführung**
- **Niedrigenergiehaus**
- **Ziegelmauerwerk**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Heizwärmebedarf ca. 38,04 kWh/m²a, fGEE: 0,62**
- **Bauteilaktivierung der Decken (Temperierung)**
- **Photovoltaikanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Rauchmelder**
- **Bodenebene Dusche mit Glaswand**
- **Terrassen mit ca. 11 m²**
- **Gärten mit ca. 173 - 200 m² inkl. Böschungsfläche**
- **Kellerersatzräume/Technikräume mit ca. 16 m²**
- **SAT-Anschluss**
- **Kfz-Stellplätze im Freien, direkt vor dem eigenen Haus**
- **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 Doppelhausanlage 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

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Ruster Straße 8a

7000 Eisenstadt

Tel.: +43 2682 63606-0

E-Mail: bau.bgld@wiensued.at

www.b-sued.at

DIE PROJEKT- UND BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Ing. Georg Jeitler

Tel.: +43 1 866 95-1505

E-Mail: bau.bgld@wiensued.at

DIE ARCHITEKTEN

Grebien & Gundacker Architekten

Siebensterngasse 19/15

1070 Wien

Tel.: +43 699 19462070

E-Mail: heinz.grebien@ggap.at

E-Mail: gerald.gundacker@ggap.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Oktober 2025

Fertigstellung: voraussichtlich Winter 2027/2028

UNSERE KUNDENBERATUNG

B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.

Ruster Straße 8a

7000 Eisenstadt

www.b-sued.at

Jutta Sillipp

Tel.: +43 2682 63606-5007

E-Mail: j.sillipp@wiensued.at

Petra Artner

Tel.: +43 2682 63606-5002

E-Mail: p.artner@wiensued.at



DIE DOPPELHAUSTYPEN

Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
14	4 (plus Nebenräume)	ca. 106 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „B-SÜD“ bietet – abhängig vom Baufortschritt und Berücksichtigung der Bauteilaktivierung – 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 IHR DOPPELHAUS HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Fliesen	Malerei	-	Vollbautüren (weiß)
Wohnbereich	Laminat	Malerei	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
Küche	Fliesen	Malerei	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
Abstellraum	Fliesen	Malerei	-	Vollbautüren (weiß)
Bad & WC	Fliesen	Malerei / Fliesen	Kunststoff	Vollbautüren (weiß)
Terrasse	Betonplattenbelag	Vollwärmeschutz-fassade	-	Kunststofftüre
Kellerersatzraum	Estrich / Bodenplatte versiegelt	Rohbeton	-	Stahltüre

Wenn aus Träumen Räume werden!

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner, Kastler



Traumhaft schön wohnen.

WAS EINE DOPPELHAUSHÄLFTE KOSTET

Die Doppelhausanlage wird ohne Wohnbauförderung errichtet, die Einheiten können sowohl in Miete als auch in Eigentum erworben werden.

Genauere Informationen dazu erhalten Sie von unserer Kundenberatung.

VARIANTE MIETE

Für das 4-Zimmer-Doppelhaus in der Größe von ca. 106 m² fällt ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund ca. € 80.159,- bis € 87.779,- an.

Die monatliche Miete inkl. zwei Kfz-Stellplätzen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuer auf ca. € 1.382,- bis € 1.420,-.

BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN BEI MIETE

Haus Nr.	Anzahl der Zimmer	Hausgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
33/1	4	106 m ²	€ 80.159,-	€ 1.382,-
33/2	4	106 m ²	€ 81.429,-	€ 1.388,-
45/2	4	106 m ²	€ 87.779,-	€ 1.420,-

Beträge gerundet
Stand: November 2025

VARIANTE EIGENTUM

Beim Kaufpreis dieser frei finanzierten Doppelhaushälfte inkl. zwei Kfz-Stellplätzen handelt es sich um einen garantierten Fixpreis. Die frei finanzierte Doppelhaushälfte in der Größe von ca. 106 m² kostet zwischen € 461.040,- und € 522.060,-.

Die monatlichen Kosten betragen vorläufig ca. € 315,- bis € 358,- und beinhalten nicht nur die Betriebskosten (exklusive Heizung und Warmwasser) und die Umsatzsteuer, sondern auch die Beiträge für die Rücklage.

Hinweis: Der Verkauf der Eigentumsobjekte unterliegt den Regelungen des WGG.

BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN BEI SOFORTKAUF

Haus Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnnutzfläche (exklusive Kellerersatzraum und Terrasse)	Terrasse	Garten	Nutzwert	Verkaufspreis inkl. zwei Stellplätze im Freien	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Heizung und Warmwasser)
33/1	4	106 m ²	11 m ²	173 m ²	132	€ 461.040,-	€ 315,-
33/2	4	106 m ²	11 m ²	173 m ²	135	€ 471.210,-	€ 322,-
45/2	4	106 m ²	11 m ²	200 m ²	150	€ 522.060,-	€ 358,-

Vorläufige Werte – alle Beträge gerundet
Stand: November 2025

ABWICKLUNG DES KAUFES

Der gesamte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung treuhändig an den Vertragserrichter, öffentl. Notar Dr. Paul Fister, zu bezahlen. Zum Kaufpreis kommen an Nebenkosten hinzu:

Kaufnebenkosten	Fälligkeit
Grunderwerbsteuer (3,5 %) BMG* Kaufpreis und Vertragserrichtungskosten	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Eintragungsgebühr (derzeit 1,1 %) BMG* Verkehrswert	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Vertragserrichtungskosten (1,5 %), zuzüglich Barauslagen von € 500,- und 20 % Umsatzsteuer	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung, Kosten der Übernahme einer Treuhandschaft sind separat zu bezahlen
Beglaubigungsspesen (ca. € 200,- bis € 400,-)	Werden nach Notartarif abgerechnet und sind abhängig von der Höhe des Kaufpreises und der Anzahl der KäuferInnen, die den Kaufvertrag unterzeichnen.

*Bemessungsgrundlage

Sofern der Vertragserrichter zusätzlich als Treuhänder für fremdfinanzierende Banken tätig wird, sind für die Übernahme der Treuhandschaft ein separates Honorar von 0,5 % (zzgl. Umsatzsteuer) des finanzierten Betrages sowie die anfallenden Nebenspesen (z.B. Zinsen, Provisionen und Beglaubigungsgebühren der Bank oder staatliche Gebühren) zu entrichten. Generell sind anfallende Bankspesen (konditionenabhängig; z.B. Zinsen) eines/des Treuhandkontos durch KäuferInnen zu tragen.

GRUNDRISSBEISPIELE

Grundrissbeispiel: ca. 106 m², Erdgeschoß, Terrasse und Garten

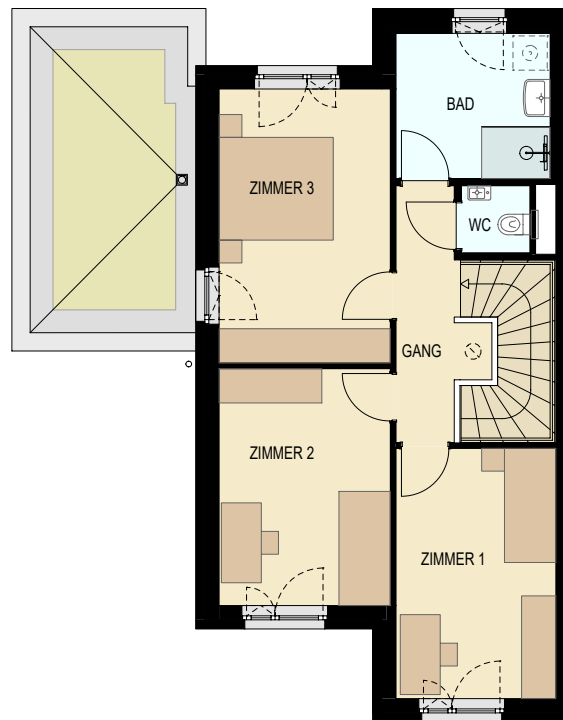


0 1 2 3 4 5m



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: Obergeschoß



0 1 2 3 4 5m



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	2473 Potzneusiedl, Untere Hauptstraße DH 1.1/1.2	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Doppelhaus 1.1 /1.2 (EG-OG)	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Untere Hauptstraße ?	Katastralgemeinde	Potzneusiedl
PLZ/Ort	2473 Potzneusiedl	KG-Nr.	32022
Grundstücksnr.	467/52	Seehöhe	155 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.

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.

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.

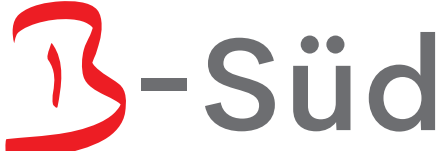
Als Beispiele können die preisgekrönte Wohnhausanlage in Wien 23, Buckalgasse, oder auch die „Alte Textilspinnerei“ in Teesdorf/NÖ genannt werden. Das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt ist die Burg in Bruck an der Leitha, das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert 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