

MIT BALKON  
ODER GARTEN ...

... HIER KANN MEIN  
WOHNTRAUM STARTEN!



**GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

3714 Sitzendorf an der Schmida  
Klosterplatz 1

[www.gewog-arthurkrupp.at](http://www.gewog-arthurkrupp.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 .....	4
Die Highlights .....	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 ist eine geförderte Wohnung? .....	11
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	11
Beispielhafte Wohnungskosten .....	11
Grundrisse .....	14
Energieausweis .....	18
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	19

# ZUM PROJEKT

Dieses Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** am Klosterplatz 1 besteht aus 23 geförderten Mietwohnungen, die barrierefrei anpassbar sind.  
Für das Wohnhaus steht eine Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen und 5 PKW-Stellplätzen im Freien zur Verfügung.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juni 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist voraussichtlich für Sommer 2023 geplant.

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

# WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Sitzendorf an der Schmida gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorger, Behörde, Schule und Kindergarten ist ein weiteres Standortplus.

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt wird den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus entsprechen: die Energieversorgung

wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welchem der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der Allgemeinbeleuchtung.

Als Besonderheit werden bei diesem Projekt in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ neue Bäume und eine extensive Dachbegrünung als natürliche Klimaanlage in der Allgemeinbegrünung wirken.

# 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: Kabeltassen sind vorinstalliert, sodass die Garagennutzer nur noch (auf Sonderwunsch) eine Wallbox aufhängen und 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 unter anderem Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Balkone**
- **Gärten samt Gerätehäusern bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren**
- **Aufzug**
- **Vollwärmeschutzfassaden**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Extensiv begrüntes Dach**
- **Energieeffiziente Fernwärme + Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 28,91 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,645**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Kellergeschoß**
- **Trockenraum**
- **Lichtdurchflutetes Stiegenhaus**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Photovoltaikanlage**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Zentraler Müllraum**
- **Kinderspielplatz**
- **26 PKW-Abstellplätze (davon 21 in der Tiefgarage und 5 im Freien)**
- **Vorbereitungen von E-Anschlüssen 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.

**ICH FÜHL MICH EINFACH  
SO WOHL IN MEINER HAUT!**



GENAU DAFÜR  
WURDE HIER GEBAUT!



# 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.gewog-arthurkrupp.at](http://www.gewog-arthurkrupp.at)

# DIE PROJEKTL EITUNG

**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](mailto:office.pg.pachmann@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Markus Hödl**

Tel.: +43 1 866 95 1526

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



# DER ARCHITEKT

## **MBM Architektur ZT GmbH**

Arch. DI Frank Meisinger  
Invalidenstraße 3  
1030 Wien

Tel.: +43 1 712 93 310

E-Mail: [f.meisinger@mbm-architektur.at](mailto:f.meisinger@mbm-architektur.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juni 2021

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2023

# UNSERE KUNDENBERATUNG

## **Kundenberatung der „Wien-Süd“**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

## **Petra Posch-Geutner**

Tel.: +43 1 866 95 1431

E-Mail: [p.posch-geutner@wiensued.at](mailto:p.posch-geutner@wiensued.at)

## **Brigitte Kitzwögerer**

Tel.: +43 1 866 95 1432

E-Mail: [b.kitzwoegerer@wiensued.at](mailto:b.kitzwoegerer@wiensued.at)

Fax: +43 1 866 95 1447

[www.gewog-arthurkrupp.at](http://www.gewog-arthurkrupp.at)



WIR FREUEN UNS, AUCH  
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

# DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
6	2 (plus Nebenräume)	ca. 48 – 53 m <sup>2</sup>
15	3 (plus Nebenräume)	ca. 68 – 78 m <sup>2</sup>
2	4 (plus Nebenräume)	ca. 82 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, 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
<b>Vorraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Wohnküche</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
<b>Zimmer</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Verfliesung WC bis ca. 1,20 m Bad bis ca. 2,00 m	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Balkon / Terrasse</b>	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	–	Kunststoff

# WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein bezuschusstes Förderdarlehen 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 Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 48 bis 53 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 9.739,- bis € 10.836,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 404,- bis € 453,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 68 bis 78 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca.

€ 13.850,- bis € 15.767,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 564,- bis € 638,- aus.

Bei den 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 82 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 16.692,- bis € 16.698,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 670,- bis € 684,- aus.

# BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
10	2	ca. 53 m <sup>2</sup>	€ 10.836,-	€ 439,-
12	3	ca. 75 m <sup>2</sup>	€ 15.285,-	€ 607,-
1	4	ca. 82 m <sup>2</sup>	€ 16.692,-	€ 684,-

Beträge gerundet  
Stand: April 2022

HIER ZU WOHNEN  
IST EIN TRAUM!

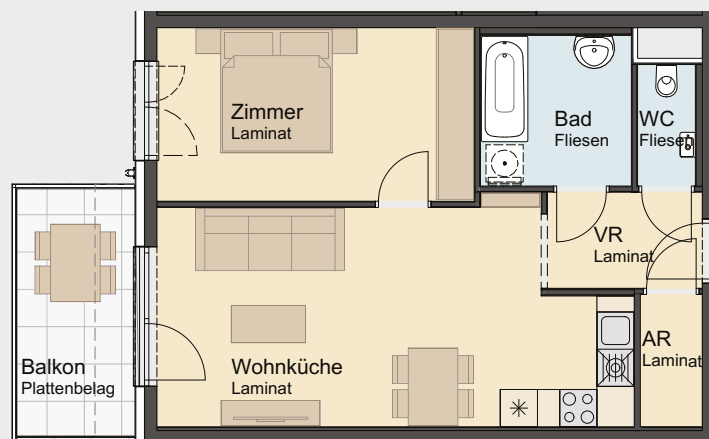


WER HIER NICHT EINZIEHT,  
GLAUBT ES KAUM!



# PLÄNE SCHMIEDEN

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 53 m<sup>2</sup>, mit Balkon

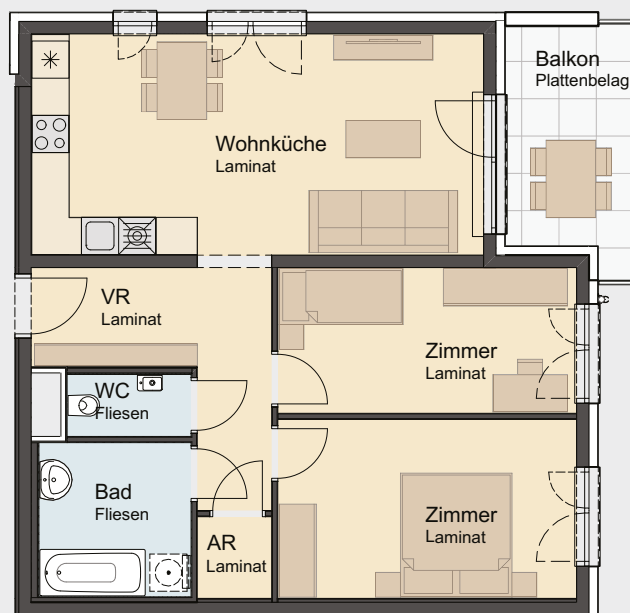


0 1 2 3m

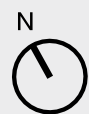


# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>, mit Balkon

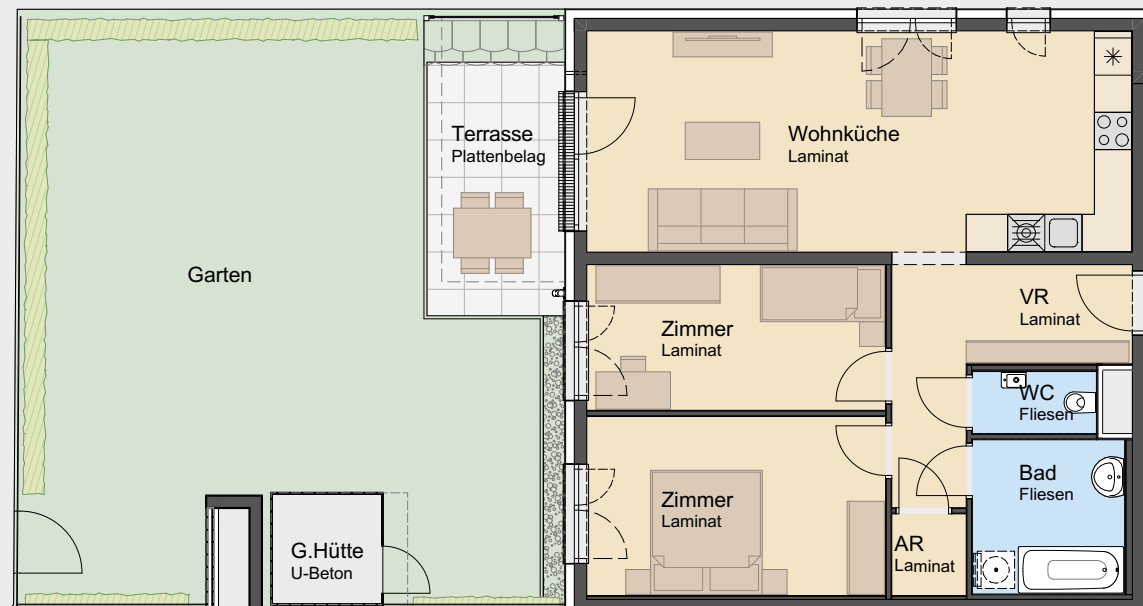


0 1 2 3m



# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 75 m<sup>2</sup>, mit Garten





# ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 82 m<sup>2</sup>, mit Garten



# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015



BEZEICHNUNG	Wohnhaus (23WE) F2019		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Klosterplatz 1	Katastralgemeinde	Sitzendorf
PLZ/Ort	3714 Sitzendorf an der Schmida	KG-Nr.	09052
Grundstücksnr.	150	Seehöhe	250 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>B</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 zuzüglich 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</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.

# 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, Wiener Neustadt, Pottenstein, Lanzenkirchen, Ternitz, Schwechat, Traiskirchen, Theresienfeld, Bruck an der Leitha, Purkersdorf, Hohenau an der March und Angern an der March tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2020 betrug rund 386 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 2020 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von rund 1.000 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.



DAS Liest sich  
GUT. UND IST NOCH  
VIEL BESSER!

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.