

WOHNEN IN DER
SALZSTRASSE ...

... IST WOHNEN NACH
MEINEM GESCHMACK!



GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

4651 Stadl-Paura
Salzstraße 5+7, Bauteil 2

www.ws-o.at

WS- 

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH
Pichlhofstraße 62
4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248
www.ws-o.at



INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Die Ausstattung	5
Das freut auch die Umwelt	5
Die Projektausführung	6
Die Projektleitung	6
Die Bauleitung	6
Der Architekt	7
Die Projektdauer	7
Unsere Kundenberatung	7
Die Wohnungstypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihre neue Wohnung hat	10
Was ist eine geförderte Wohnung?	11
Was kostet eine geförderte Wohnung?	11
Beispielhafte Wohnungskosten	11
Tradition, Erfahrung und Innovation	12
Ökologie im sozialen Wohnbau	12
Sanierung und Revitalisierung	12
Grundrisse	13
Energieausweise	18

ZUM PROJEKT

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH** errichtet in Stadl-Paura, Klosterleiten / Salzstraße, in zwei Bauabschnitten ein modernes Wohnbauvorhaben mit insgesamt 146 geförderten Mietwohnungen.

Das Ensemble aus sechs Baukörpern umfasst vier

Geschoßwohnbauten mit insgesamt 98 geförderten Mietwohnungen. Im zweiten Bauteil werden zwei Baukörper mit 42 Wohneinheiten errichtet.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juli 2022 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern Stadl-Paura. Umliegende Grünräume bieten Ruhe, gleichzeitig sind Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wie zum Beispiel das Gemeindeamt, leicht erreichbar, auch die Volksschule, Kindergarten und ein Nahversorger sind in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Wohnhausanlage mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen wird in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet. Für PKW stehen eine Tiefgarage und Stellplätze im Freien zur Verfügung. Die im Erdgeschoß befindlichen Wohnungen ver-

fügen über Terrassen mit Gärten und Gerätehütten (Biohort), alle anderen Wohnungen über Freiraum in Form von Loggien.

Das Projekt entspricht den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus: die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der des Aufzuges. Weiters verfügt die Wohnhausanlage über eine hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik, über die auch die Telekommunikationsanbindung (Internet) geschaffen wird – echtes „Fiber to the Home“!



DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Innenjalousien**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Pelletsheizung mit Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 30,0 kWh/m²a, fGEE: 0,74**
- **Aufzug**
- **Loggien**
- **Terrassen mit Gärten samt Gerätehütten bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Ein Einlagerungsraum pro Wohnung im Keller**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Photovoltaikanlage**
- **Überdachter Fahrradraum im Freien**
- **Kinderwagenabstellraum in allen Geschossen**
- **Trockenraum**
- **Kinderspielplatz**
- **41 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage und 28 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **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 „**WS-O**“ 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.

DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

www.ws-o.at

DIE PROJEKTL EITUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Ing. Christian Smrcka

Tel.: +43 7612 88248-4007

E-Mail: c.smrcka@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Herbert Steinkogler

Tel.: +43 7612 88248-4003

E-Mail: h.steinkogler@wiensued.at

DER ARCHITEKT

Architekturbüro HB*A ZT GmbH

Bischöfliches Seminar

Wienerstraße 45

3390 Melk

Tel.: +43 2752 51621

E-Mail: office@hb-a.at

www.hb-architekten.com

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juli 2022

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2024

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „WS-O“

Pichlhofstraße 62

4813 Altmünster

Andrea Stadler

Tel.: +43 7612 88248-4001

E-Mail: a.stadler@wiensued.at

www.ws-o.at



WIR FREUEN UNS,
AUCH SIE BERATEN
ZU DÜRFEN!

A modern residential building with a paved walkway and a red speech bubble containing the text 'HIER GENIESS ICH JEDEN AUGENBLICK!'. The building features a mix of white, grey, and orange tones, with balconies and large windows. The walkway is paved with light-colored tiles and is bordered by a low wall and a hedge. A tree is visible in the background under a clear blue sky.

**HIER GENIESS ICH
JEDEN AUGENBLICK!**



UND DIESEN WUNDERBAREN GRÜNBLICK!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
9	2 (plus Nebenräume)	ca. 53 m ²
27	3 (plus Nebenräume)	ca. 73 – 77 m ²
6	4 (plus Nebenräume)	ca. 86 – 88 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „WS-O“ 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 NEUE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
Wohnküche	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
Abstellraum	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
Abstellnische	Laminat	Malerei	–	–
Loggia/Terrasse	Beton	Vollwärmeschutz-fassade	Kunststoff	Kunststoff

WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Oberösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein Direktdarlehen gewährt. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es damit möglich, die Bedürfnisse nach modernen bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

Im Sinne der Förderbestimmungen 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 Oberösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 53 bis 61 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) zwischen ca. € 2.153,- und € 2.440,- an. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) beläuft sich auf ca. € 498,- bis € 536,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 74 bis 85 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 2.977,- bis € 3.410,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebs-

kosten und Steuern) ca. € 664,- bis € 744,- aus.

Für die ca. 86 bis 96 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen beträgt der Finanzierungsbeitrag zwischen ca. € 3.453,- und € 3.858,-. Die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) kommt auf ca. € 810,- bis € 837,-.

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

In der Tiefgarage beläuft sich der Betrag für einen PKW-Stellplatz auf ca. € 72,- pro Monat.

BEISPIELHAFTER WOHNUNGSKOSTEN

Stiege	Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete* (inklusive Betriebskosten und Steuern)
5	13	2	ca. 61 m ²	€ 2.440,-	€ 527,-
7	8	3	ca. 85 m ²	€ 3.410,-	€ 731,-
7	3	4	ca. 88 m ²	€ 3.551,-	€ 811,-

Beträge gerundet
Stand: Dezember 2022

*exkl. Strom, Heizung, Warmwasser

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der **Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“**, hat ihren Firmensitz in Altmünster und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend in Oberösterreich.

Eingebettet ist die Arbeit der **„WS-O“** 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 Kunden- nahе gehören zu den Kernkompetenzen, die die **„Wien-Süd“** und ihre verbundenen Unternehmen, somit auch die **„WS-O“**, 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 **„WS-O“** schöpft aus den Erfahrungen aus über 100 Jahren Tätigkeit der **„Wien-Süd“**, um sie in ihre Wohnbauprojekte zum Vorteil von deren Bewohnern bestmöglich umzusetzen.

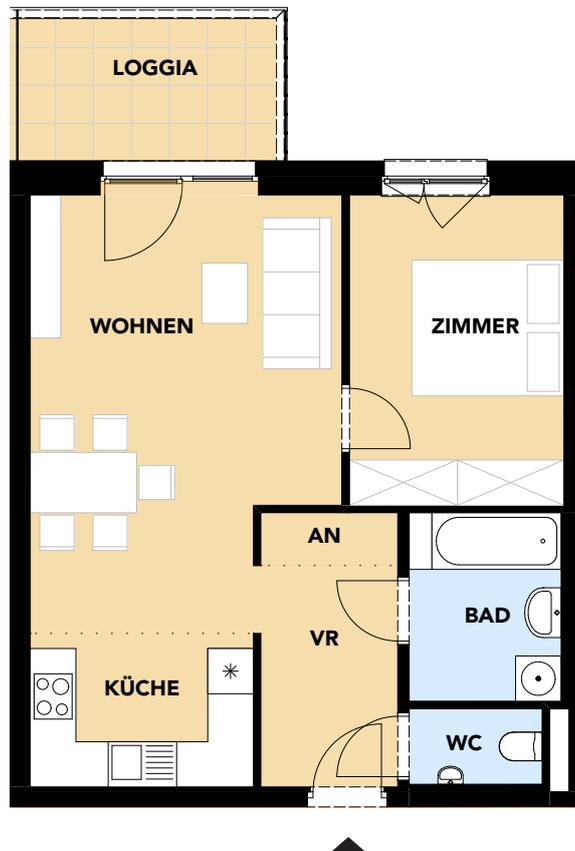
SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

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.

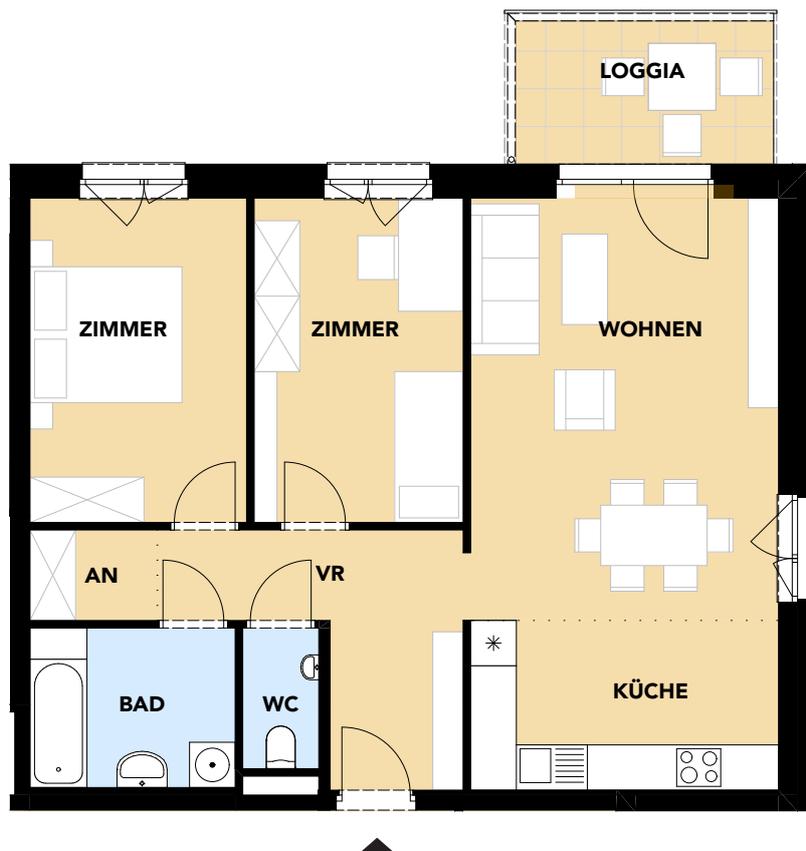
GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 61 m², inkl. Loggia



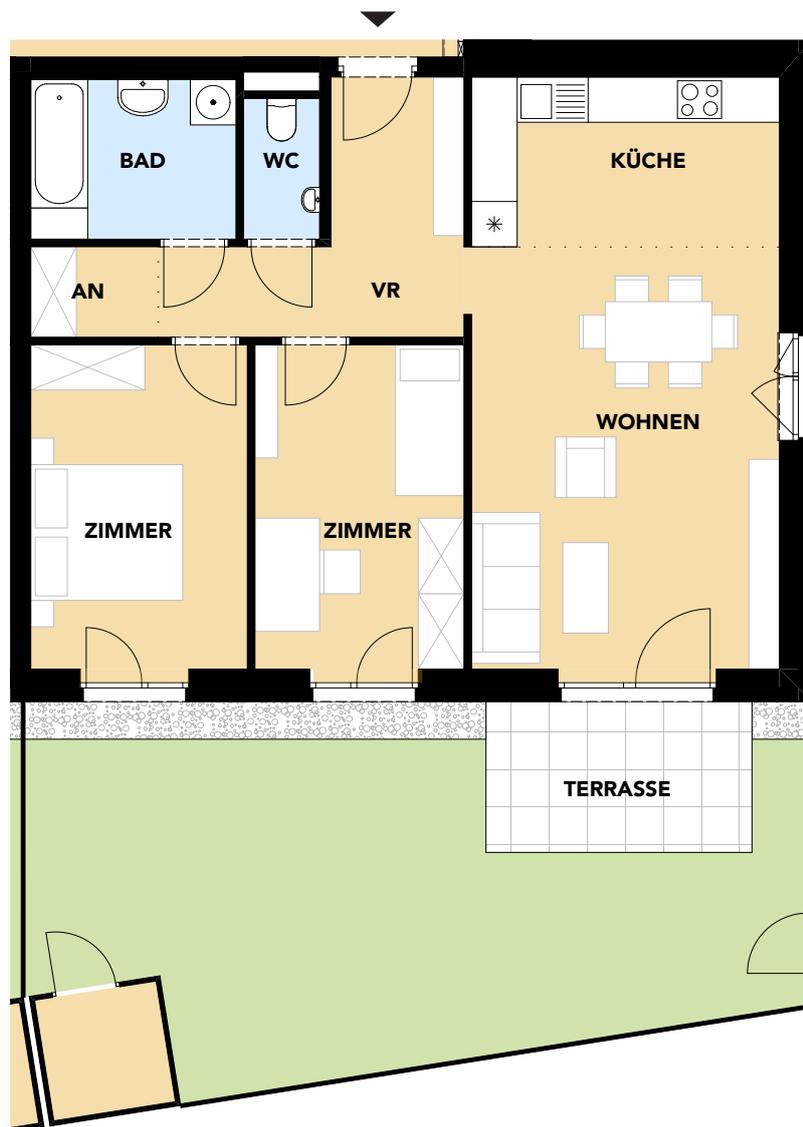
NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 85 m², inkl. Loggia



MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 75 m², mit Garten

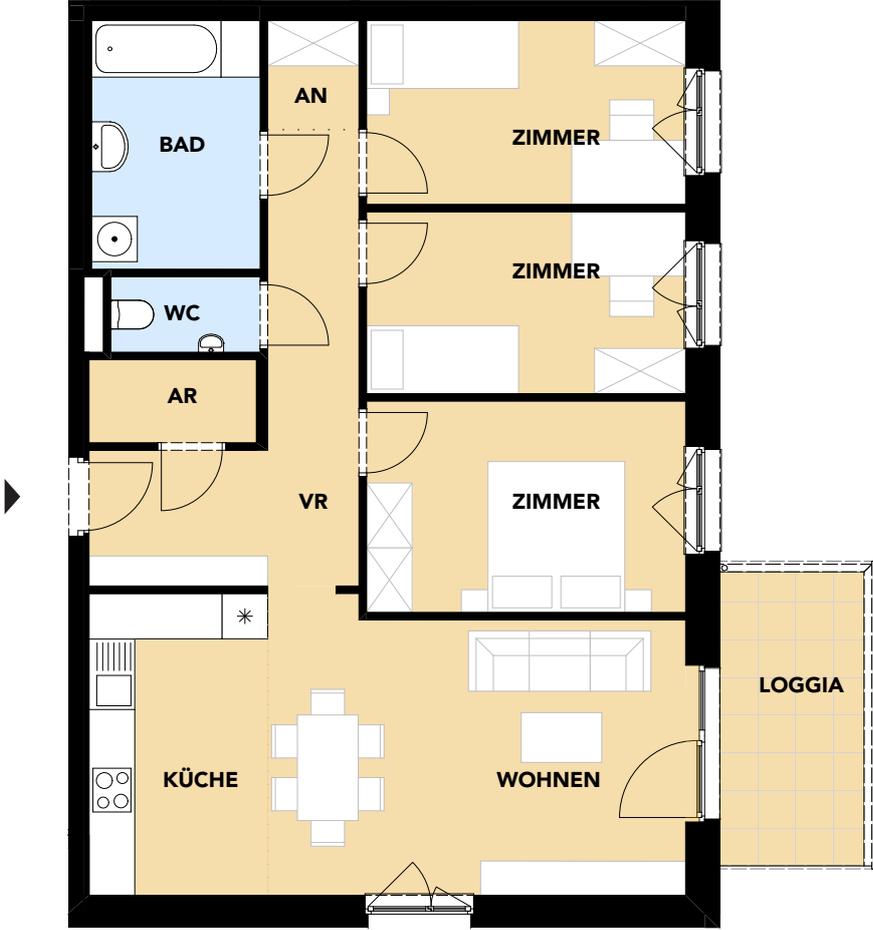


0 1 2 3m



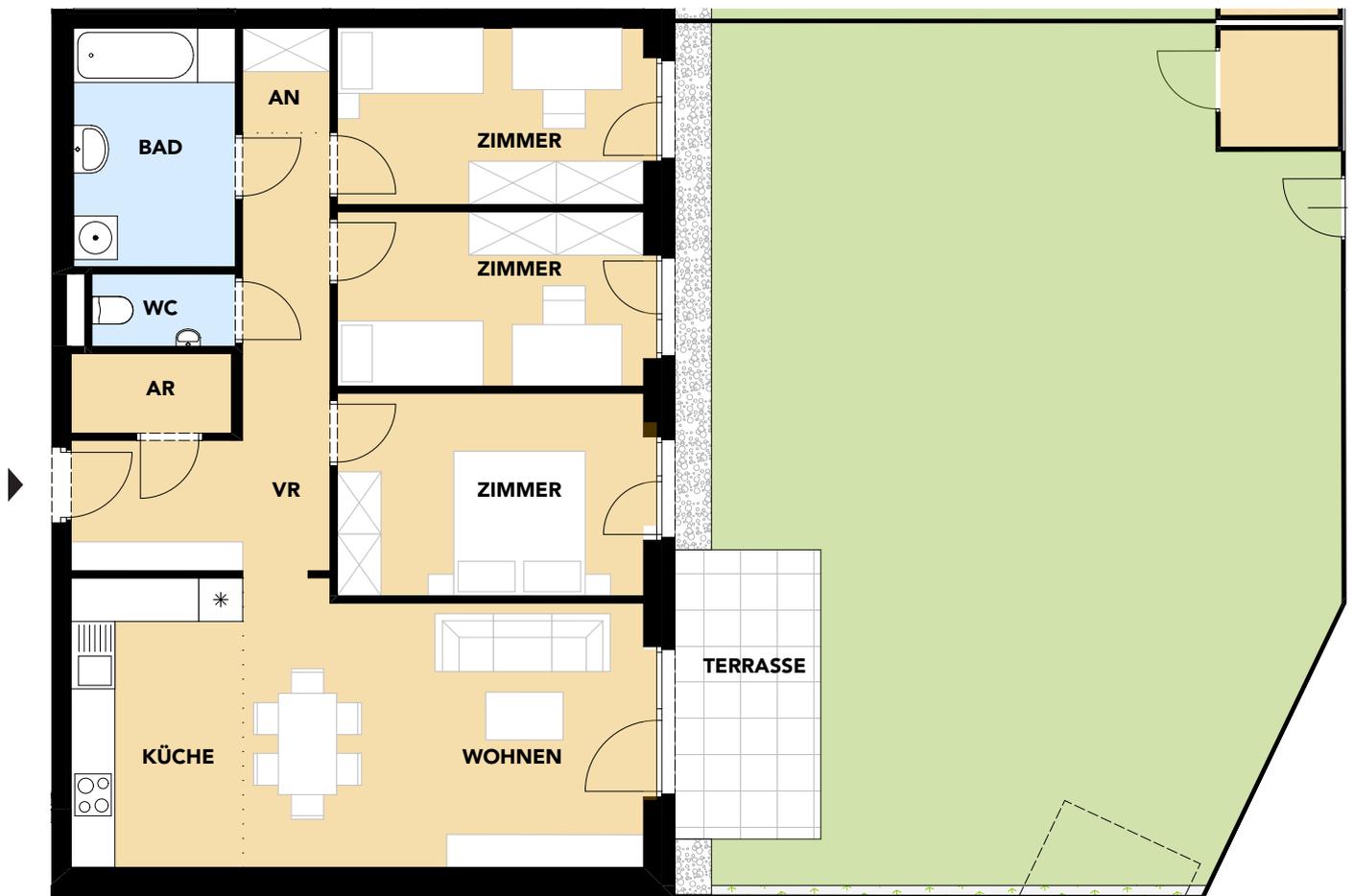
ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, ca. 96 m², inkl. Loggia



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, ca. 88 m², mit Garten



0 1 2 3m



Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	WH Salzstraße 5	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Stadl-Traun
PLZ/Ort	4651 Stadl-Paura	KG-Nr.	51126
Grundstücksnr.	498/2; 499/1	Seehöhe	370 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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.

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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{neem}) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	WH Salzstraße 7	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Stadl-Traun
PLZ/Ort	4651 Stadl-Paura	KG-Nr.	51126
Grundstücksnr.	498/2; 499/1	Seehöhe	370 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.

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_{em}) 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.

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.

MIT DER „WS-O“ NEUE
SEITEN BEIM WOHNEN
AUFSCHLAGEN!

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH
Pichlhofstraße 62
4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248
www.ws-o.at

WS-O