

#### **GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

1220 Wien Berresgasse 7 / Heriberth-Rath-Weg 3 / Lotte-Profohs-Weg 6 www.wiensued.at



Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung Untere Aquäduktgasse 7 1230 Wien

Tel.: +43 1 866 95-0 Fax: +43 1 866 95-1444 www.wiensued.at



#### **INHALTSVERZEICHNIS**

Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Highlights	5
Die Ausstattung	6
Das freut auch die Umwelt	6
Die Projektausführung	8
Die Projektleitung	8
Die Bauleitung	8
Der Architekt	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Wohnungstypen	12
Ihre Sonderwünsche zählen	12
Was Ihre neue Wohnung hat	12
Was ist eine geförderte Wohnung?	13
Was kostet eine geförderte Wohnung?	13
Beispielhafte Wohnungskosten	13
Was ist eine SMART-Wohnung?	14
Was kostet eine SMART-Wohnung?	14
Beispielhafte SMART-Wohnungskosten	14
Tradition, Erfahrung und Innovation	15
Ökologie im sozialen Wohnbau	15
Sanierung und Revitalisierung	15
Grundrisse	18
Energieausweis	23

### **ZUM PROJEKT**

Die Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eGenmbH errichtet im Stadtquartier "Berresgasse" in Wien Donaustadt 165 geförderte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, in den Größen von ca. 45 m² bis ca. 94 m², davon sind 55 Smart-Wohnungen.

Für das Wohnhaus steht eine Tiefgarage mit 120 PKW-Stellplätzen zur Verfügung. Die hauseigene SAT-Anlage wird in Glasfasertechnologie ausgeführt, ebenso sind die Wohnungen mit "Fiber to the Home" ausgestattet.

Der Baubeginn ist im April 2022 erfolgt, die Fertigstellung ist für voraussichtlich Sommer/Herbst 2024 geplant.

#### WOHNEN MIT MEHRWERT

Im neuen Stadtquartier "Berresgasse" gelegen, bietet die Wohnhausanlage der "Wien-Süd" eine Reihe von Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen. Projekt-Highlights sind ein Schwimmbad auf dem Dach, Sauna und Fitnessraum sowie die schönen Gemeinschaftsterrassen mit der Möglichkeit zum Urban Gardening.

Der Badeteich Hirschstetten und der Bildungscampus Berresgasse, der einen Kindergarten, eine Ganztagsvolksschule und eine Neue Mittelschule umfasst, sind fußläufig erreichbar.

Gut durchdachte, funktionale Grundrisse, die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und zahlreiche Ausstattungsdetails zählen ebenfalls zu jenen Merkmalen, die den besonderen Wohnwert dieses Projekts ausmachen.



#### **HIGHLIGHTS**

#### **SCHWIMMBAD, SAUNA & CO**

Ob Winter oder Sommer – die Wohnhausanlage der "Wien-Süd" bietet für jede Jahreszeit eine Möglichkeit, Freizeit zu verbringen: Ein Schwimmbad am Dach für die Abkühlung an Sommertagen und die Sauna für kalte Herbst- oder Wintertage, nachdem man den ausgestatteten Fitnessraum besucht hat (Lotte-Profohs-Weg 6).

#### **URBAN GARDENING**

Auf zwei Dachebenen wird auch ein "Urban Gardening"-Bereich geschaffen, den alle Bewohner der Anlage je nach Verfügbarkeit nützen können. Der Anbau von Obst und Gemüse im eigenen Beet unterstützt dabei nicht nur eine nachhaltige Lebensweise, sondern bringt den Hobbygärtnern einen naturnahen Zeitvertreib und garantierten Erntespaß.

#### FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die "Wien-Süd" geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen mit Glasfasertechnologie ausgestattet – und zwar bis in die Wohnung selbst, echtes "Fiber to the Home". Die angewendete Technologie ermöglicht es den Bewohnern, einerseits über die hauseigene LWL-SAT-Anlage bis zu 2.000 TV-Programme zu empfangen, andererseits aus einer Reihe von Telekommunikationsanbietern (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei schafft FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

## "DER DIGITALE HAUSMEISTER" – ONLINE RESERVIERUNG

Die Gemeinschafts- sowie die Freizeiteinrichtungen der Wohnhausanlage sind über den "Digitalen Hausmeister" reservierbar – und das online, somit jederzeit und überall! Während das elektronische Schließsystem in Verbindung mit der Reservierung sicherstellt, dass zu Gemeinschaftsräumen (z.B. Waschküche), zu reservierten Zeiten, auch nur die berechtigte Person Zutritt hat, sorgt es auch dafür, dass sonstige Freizeiteinrichtungen der Wohnhausanlage keine "öffentlichen" werden. Daneben verfügt der "Digitale Hausmeister" noch über praktische Features – Lost & Found, aktuelle Verkehrsinfos etc.

#### **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 aller Wohnungen
- Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)
- Großzügige Terrassen
- Balkone und Loggien
- Einladende Freibereiche
- Innenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Heizwärmebedarf: ca. 24 kWh/m² a, fGEE: ca. 0,73
- Extensiv begrünte Dächer
- Photovoltaikanlage
- Aufzug
- Pool, Fitnessraum und Sauna (Lotte-Profohs-Weg 6)
- Digitaler Haus-SAT-Anschluss
- Vorgerichtete Kommunikationsverkabelung und Glasfasertechnologie bis in die Wohnung
- Ausgestattete Gemeinschaftswaschküche (Berresgasse 7)
- Separate, geräumige Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Gemeinschaftsraum (Berresgasse 7)
- Gestaltete, begrünte Außenanlagen samt Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit 120 PKW-Abstellplätzen
- 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 "Wien-Süd" ist 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 die "Wien-Süd" in der Vergangenheit zu diesem Thema sammeln 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 Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Untere Aquäduktgasse 7 1230 Wien

Tel.: +43 1 866 95-0 Fax: +43 1 866 95-1444 www.wiensued.at

### **DIE PROJEKTLEITUNG**

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung Untere Aquäduktgasse 7 1230 Wien

Ing. Christoph Staffa

Tel.: +43 1 866 95-1549

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

#### **DIE BAULEITUNG**

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung Untere Aquäduktgasse 7 1230 Wien

#### **Mohamad Sallah**

Tel.: +43 1 866 95-1536

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

### **DER ARCHITEKT**

#### **Architekt Bresich ZT GmbH**

Altgasse 21 1130 Wien

Tel.: +43 1 877 1233-0

E-Mail: architektur@altgasse21.at

www.altgasse21.at

#### **DIE PROJEKTDAUER**

Baubeginn: April 2022

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer/Herbst 2024

### **UNSERE KUNDENBERATUNG**

#### Kundenberatung der "Wien-Süd"

Untere Aquäduktgasse 7 1230 Wien

#### Elisabeth Stadlmann

Tel.: +43 1 866 95-1429

E-Mail: e.stadlmann@wiensued.at

#### **Daniela Thumer**

Tel.: + 43 1 866 95-1428

E-Mail: d.thumer@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95-1447 www.wiensued.at







## **DIE WOHNUNGSTYPEN**

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	<b>Nutzfläche</b> (inklusive Loggia)	
31 (davon 28 SMART-Wohnungen)	2 (plus Nebenräume, Keller und Freibereiche)	ca. 45 – 65 m²	
117 (davon 27 SMART-Wohnungen)	3 (plus Nebenräume, Keller und Freibereiche)	ca. 61 – 90 m²	
17	4 (plus Nebenräume, Keller und Freibereiche)	ca. 84 – 94 m²	

# **IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN**

Die Bauführung der "Wien-Süd" 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 WOHNUNG HAT**

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Laminat	Malerei	-	Holztüren weiß
Wohnküche	Laminat	Malerei	Kunststoff	Holztüren weiß
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Holztüren weiß
Bad & WC	Fliesen	Fliesen / Malerei	-	Holztüren weiß
Abstellnische/ Abstellraum	Laminat	Malerei	-	Holztüren weiß
Balkon/Loggia/ Terrasse	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	Kunststoff	Kunststoff

## **WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?**

Die Errichtung der Wohnhausanlage wird aus Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Wien gefördert. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen, bestens ausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen. Bei diesen Wohnungen besteht keine Kaufoption.

# WAS KOSTET EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Der Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) für die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 53 bis 65 m² Größe beträgt insgesamt rund € 3.796,- bis € 4.368,-. Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer für diese Wohnungsgröße beläuft sich auf ca. € 486,- bis € 556,-.

3-Zimmer-Wohnungen von ca. 67 bis 90 m² haben einen Finanzierungsbeitrag von ca. € 5.156,– bis € 7.305,–. Hier macht die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer ca. € 652,– und € 913,– aus.

Bei den ca. 84 bis 94 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen macht der Finanzierungsbeitrag zwischen ca. € 6.087,– und € 7.949,– aus, die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer beträgt rund € 765,– bis € 992,–.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 96,– pro Monat.

## **BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN**

Stiege	Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungs- größe (inklusive Loggia)	Finanzierungs- beitrag (Baukostenanteil)	Monatliche Miete (Nutzungsgebühr inklusive Betriebs- kosten sowie Steuer)
2	9	2	ca. 53 m²	€ 3.796,-	€ 486,-
1	5	3	ca. 74 m²	€ 5.371,-	€ 678,-
3	2	4	ca. 92 m²	€ 7.090,-	€ 887,-

Beträge gerundet Stand: Juli 2023

## WAS IST EINE "SMART"-WOHNUNG?

SMART-Wohnungen sind speziell geförderte Wohnungen in Wien. Durch kompakte Planung sind SMART-Wohnungen etwas kleiner als konventionelle Wohnungen, die geringere Fläche bewirkt auch geringere monatliche Kosten.

Für SMART-Wohnungen besteht keine Kaufoption.

Wir weisen darauf hin, dass bei SMART-Wohnungen leider keine Sonderwünsche genehmigt werden können.

Speziell für Jungfamilien, Paare, AlleinerzieherInnen und Singles bieten die SMART-Wohnungen leistbaren Wohnraum.

# WAS KOSTET EINE "SMART"-WOHNUNG?

Der Finanzierungsbeitrag (nur Baukostenanteil) für die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 bis 55 m² Größe beträgt zwischen rund € 2.394,- und € 3.386,-. Dieser Betrag ist bei Vorvertragsabschluss zu entrichten. Die vorläufige monatliche Nutzungsgebühr inklusive Betriebskosten und Steuer für diese Wohnungsgröße beläuft sich auf ca. € 323,- bis € 447,-.

3-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen von ca. 61 bis 71 m² haben einen Finanzierungsbeitrag von ca. € 3.911,– bis € 4.612,–. Die vorläufige Miete pro Monat inklusive Betriebskosten sowie Steuer beläuft sich auf ca. € 513,– bis € 600,–.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 96,- pro Monat.

# BEISPIELHAFTE "SMART"-WOHNUNGSKOSTEN

Stiege	Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungs- größe (inklusive Loggia)	Finanzierungs- beitrag (Baukostenanteil)	Monatliche Miete (Nutzungsgebühr inklusive Betriebs- kosten sowie Steuer)
1	53	2	ca. 53 m²	€ 3.211,-	€ 425,-
3	15	3	ca. 69 m²	€ 4.203,-	€ 549,-

Beträge gerundet Stand: Juli 2023

# TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die "Wien-Süd", gegründet im Jahr 1910, ist eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen in Österreich. Mit einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr gehört die "Wien-Süd" zu Österreichs führenden gemeinnützigen Bauträgern. Erfahrung, Tradition, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit und Kundennähe gehören zu den Kernkompetenzen, die die "Wien-Süd" auszeichnen.

# ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die "Wien-Süd" bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau. Die "Wien-Süd" nimmt in diesem Bereich eine auch international beachtete Pionier- und Schrittmacherfunktion ein.

So hat die "Wien-Süd" mit dem europaweit ersten Niedrigenergiehaus (auf wissenschaftlicher Grundlage) in Wien 2, Engerthstraße 257, in vielfacher Hinsicht Maßstäbe und wichtige Grundlagen für die Steigerung der Energieeffizienz von Wohnhäusern gesetzt.

Viele weitere Beispiele, etwa das Großprojekt auf den "Osramgründen" in Wien 23 mit mehr als 500 Wohnungen, die Anlage in Wien 11, "Am Hofgartel", oder auch das Wohnhochhaus "Monte Verde" in Wien 10, auf dem sich zudem das höchstgelegene Schwimmbad Wiens befindet, stehen für diesen erfolgreichen Weg.

Aber auch mit "Riverside", einem beeindruckenden Wohn- und Einkaufskomplex in Wien 23, und dem Großprojekt auf den ehemaligen Mautner Markhof-Gründen in Wien 11, hat die "Wien-Süd" wesentliche Impulse zur Stadtentwicklung geleistet. In diese Kategorie fallen ebenso die Projekte "In der Wiesen Süd" und "Lastenstraße" im 23. Wiener Gemeindebezirk oder auch das städtebauliche Großprojekt "Biotope City Wienerberg", die zudem für die dynamische Entwicklung der Stadt Wien stehen.

### SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Schon sehr früh hat die "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 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.





# **GRUNDRISSE**

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 53 m², Balkon







# **SO SCHAUT'S AUS**

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 74 m², inkl. Loggia







# **MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT**

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 71 m², Terrasse und Garten

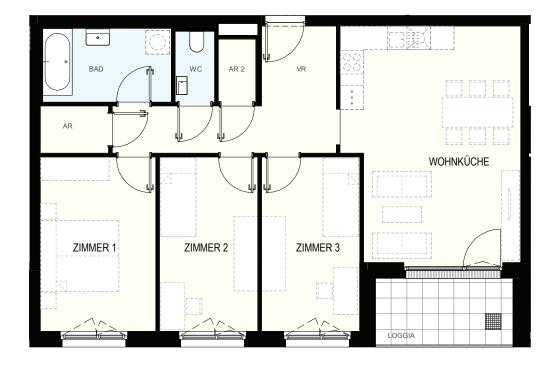






# **ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN**

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 90 m², inkl. Loggia







## **NEHMEN SIE'S GANZ GENAU**

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 92 m², Terrasse und Garten







## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES

OIB-Richtlinie 6

BEZEICHNUNG	GZ 18129 Berresgasse BAG 3, BPL R (AW1)		
Gebäude(-teil)	BG 7 (S1)	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Berresgasse 7/1	Katastralgemeinde	Breitenlee
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01652
Grundstücksnr.	700/11	Seehöhe	159 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR					
	HWB Ref,SK	PEB sk	CO2 sk	f GEE	
A ++		A++	A++		
A +					
A	A			A	
В					
С					
D					
E					
F					
G					

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).

foee: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

# QUALITÄT HAT BEI DER "WIEN-SÜD" VIELE SEITEN!

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Untere Aquäduktgasse 7 1230 Wien

Tel.: +43 1 866 95-0 Fax: +43 1 866 95-1444 www.wiensued.at

