



Noch
schöner
als
erträumt!

Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner Kastler

Traumhaft schön wohnen.



GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

3012 Wolfsgraben
Hauptstraße 56

www.gewog-arthurkrupp.at

**ARTHUR
KRUPP**

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

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
Die Projektdauer	6
Der Architekt	7
Unsere Kundenberatung	7
Die Wohnungstypen	8
Ihre Sonderwünsche zählen	8
Was Ihre neue Wohnung hat	8
Was ist eine geförderte Wohnung?	9
Was kostet eine geförderte Wohnung?	9
Beispielhafte Wohnungskosten	9
Tradition, Erfahrung und Innovation	10
Ökologie im sozialen Wohnbau	10
Sanierung und Revitalisierung	10
Grundrisse	12
Energieausweis	15

ZUM PROJEKT

Dieses Wohnhausprojekt der **Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** in Wolfsgraben, Hauptstraße 56, besteht aus 25 geförderten Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 44 Kfz-Stellplätzen sowie 7 Stellplätzen im Freien.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Frühjahr 2025 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant.

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

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage in der naturnahen Gemeinde Wolfsgraben im Bezirk St. Pölten-Land bietet nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, sondern durch ihre Lage im Herzen des Wienerwaldes auch ein Umfeld, das für Ruhe und Erholung steht.

Der Wohnungsmix wird aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 52 bis 90 m² Wohnnutzfläche bestehen. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über einen Garten mit Terrasse und Gerätehaus, bei den Wohnungen in den Obergeschoßen werden großzügige Dachterrassen und Balkone errichtet.

Das in Massivbauweise ausgeführte Projekt wird den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohnhaus entsprechen: die Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt, mit welcher der Allgemeinstrombedarf (teilweise) gedeckt wird, etwa der Allgemeinbeleuchtung.

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

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Wärmedämm-Verbundsystem**
- **Außenbeschattung mit Raffstores**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstür**
- **Aufzug**
- **Ein Kellerabteil pro Wohnung**
- **Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: ca. 35 kWh/m²a, fGEE: ca. 0,70**
- **Balkone und Terrassen**
- **Garten samt Gerätehaus bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Begrünte Außenanlagen „Natur im Garten“**
- **Extensive Dachbegrünung**
- **Gemeinschaftsan天ne für SAT-Antennenanschluss**
- **Photovoltaikanlage**
- **Fahrradabstellraum im Erdgeschoß**
- **Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Zentraler Müllraum**
- **44 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage + 7 Stellplätze 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.

DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

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

Tel.: +43 2672 823 40
E-Mail: bau.noe@wiensued.at
www.gewog-arthurkrupp.at

DIE PROJEKTLEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Johannes Rauscher
Tel.: +43 1 866 95 1537
E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Franz Sailer
Tel.: +43 1 866 95 1529
E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Frühjahr 2025
Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2026

DER ARCHITEKT

formann² puschmann architekten zt-gmbh

Schönbrunner Allee 66/12

1120 Wien

Tel.: +43 1 8040 280

E-Mail: architekten@f2p.at

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

www.gewog-arthurkrupp.at

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95 1431

E-Mail: p.posch-geutner@wiensued.at

Daniela Thumer

Tel.: +43 1 866 95 1428

E-Mail: d.thumer@wiensued.at



DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
6	2 (plus Nebenräume)	ca. 52 - 56 m ²
15	3 (plus Nebenräume)	ca. 71 - 75 m ²
4	4 (plus Nebenräume)	ca. 89 - 90 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der **Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** bietet – 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	-	Wabentüre
Wohnküche	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre
Bad & WC	Fliesen	Verfliesung WC bis ca. 1,20 m Bad bis ca. 2,05 m	-	Wabentüre
Abstellnische / Abstellraum	Laminat	Malerei	-	Wabentüre
Balkon / Terrasse	Betonplatten	Wärmedämm-Verbundsystem	Kunststoff	Kunststoff

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 Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 52 bis 56 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 10.446,- bis € 11.286,- an.

Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuer auf ca. € 675,- bis € 736,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 71 bis 75 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 14.294,- bis € 15.062,- zu entrichten.

Hier macht die monatliche Miete (inkl. Betriebskosten und Steuer) ca. € 903,- bis € 994,- aus.

Für die ca. 89 bis 90 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen (inkl. Betriebskosten und Steuer) beträgt der Finanzierungsbeitrag ca. € 17.868,- bis € 17.930,-. Die monatliche Miete kommt auf ca. € 1.165,- bis € 1.218,-.

Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 50,- pro Monat. Für einen Kfz-Stellplatz im Freien kommt der Betrag auf ca. € 25,- pro Monat.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
24	2	ca. 55 m ²	€ 11.072,-	€ 727,-
5	3	ca. 71 m ²	€ 14.294,-	€ 915,-
7	4	ca. 89 m ²	€ 17.868,-	€ 1.165,-

Beträge gerundet
Stand: Juni 2025

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „**Arthur Krupp**“ Ges.m.b.H. errichtet seit mehr als 80 Jahren in der Tradition ihres Namensgebers hochwertige Wohnbauten in Niederösterreich.

Die im 19. Jahrhundert erbauten Arbeiterwohnungen der Berndorfer Metallwarenfabrik stellen die Ursprünge der „**Gewog Arthur Krupp**“ dar, sie wurde in der heutigen Form in den 1930ern

gegründet und vor über 30 Jahren in die Unternehmensgruppe „**Wien-Süd**“ eingebunden.

Die „**Gewog Arthur Krupp**“ ist vorwiegend im Industrieviertel und im östlichen Weinviertel tätig und besitzt sowie verwaltet dort zahlreiche Wohnhausanlagen. Jährlich werden rund 200 Wohnungen an neue Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die „**Gewog Arthur Krupp**“ bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau. Sie richtet dabei ihr Hauptaugenmerk auf eine energiesparende und ressourcenschonende Weiterentwicklung des Bauens. Dabei ermöglicht es die Einbettung in die Unternehmensgruppe „**Wien-Süd**“, wertvolle Synergieeffekte zu nutzen, um die Leistungen der „**Gewog Arthur Krupp**“ mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

Ein besonderes Leuchtturmprojekt der „**Gewog Arthur Krupp**“ stellt in diesem Zusammenhang die Realisierung der „Viertel hoch zwei“ Wohnhausanlage in Theresienfeld dar. Innovationen wie eine neuartige flexible Wohntypologie, Bauteilaktivierung und smarte Haustechnik zeigen, was im sozialen Wohnbau möglich ist. Das Projekt wurde mit dem NÖ Wohnbaupreis, dem Energy Globe Award, dem ÖGUT-Umweltpreis und dem klimaaktiv-Gütesiegel in Silber ausgezeichnet.

SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

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 zu erhalten und neu zu beleben. Den Erfolg dieser Arbeit belegen zahlreiche Auszeichnungen.

Als Beispiele können die preisgekrönte „Alte Textilspinnerei“ in Teesdorf oder das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt, die Burg in Bruck an der Leitha, genannt werden. Das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert und zu einem modernen Wohnhaus mit Arztordination und Kindergarten umgebaut.

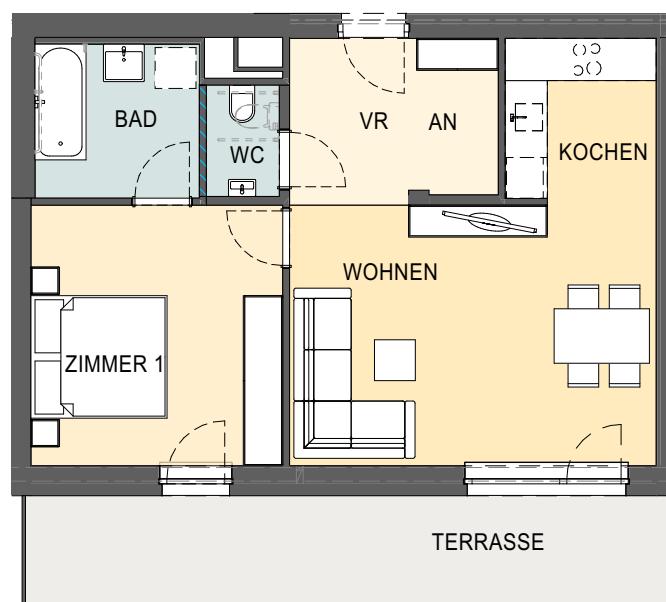
Das wollen **alle** haben:
eine Wohnung
in Wolfsgraben!



Traumhaft schön wohnen.

GRUNDRIFFE

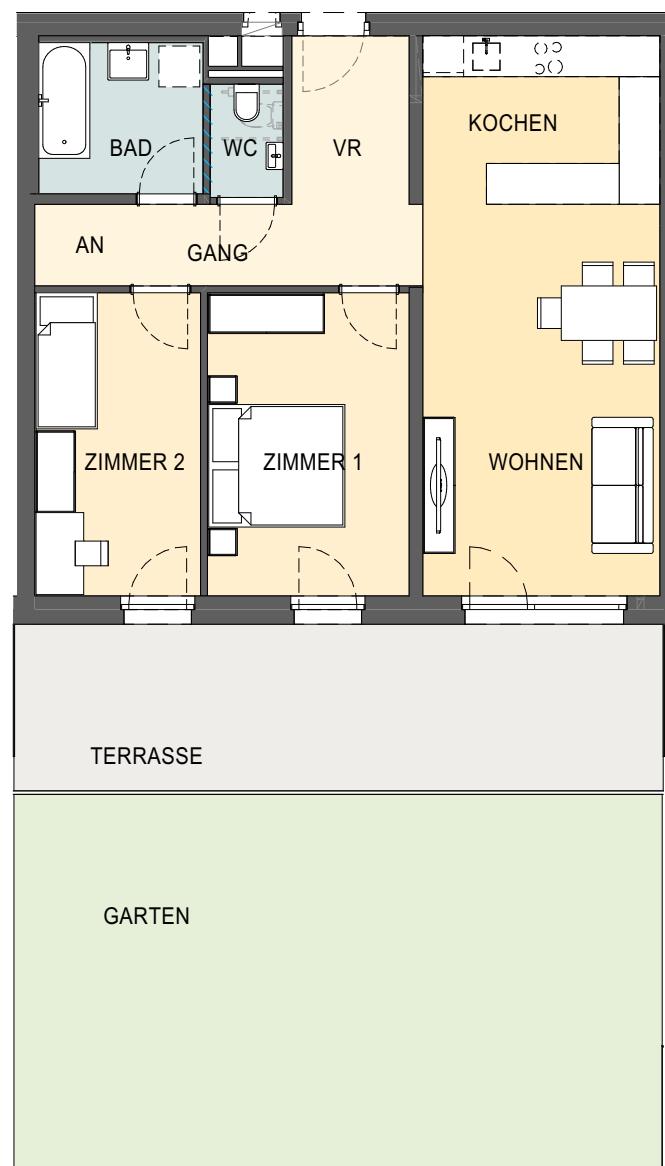
Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 55 m², Terrasse



0 5m 10m

ABGEMESEN UND ANGEMESEN

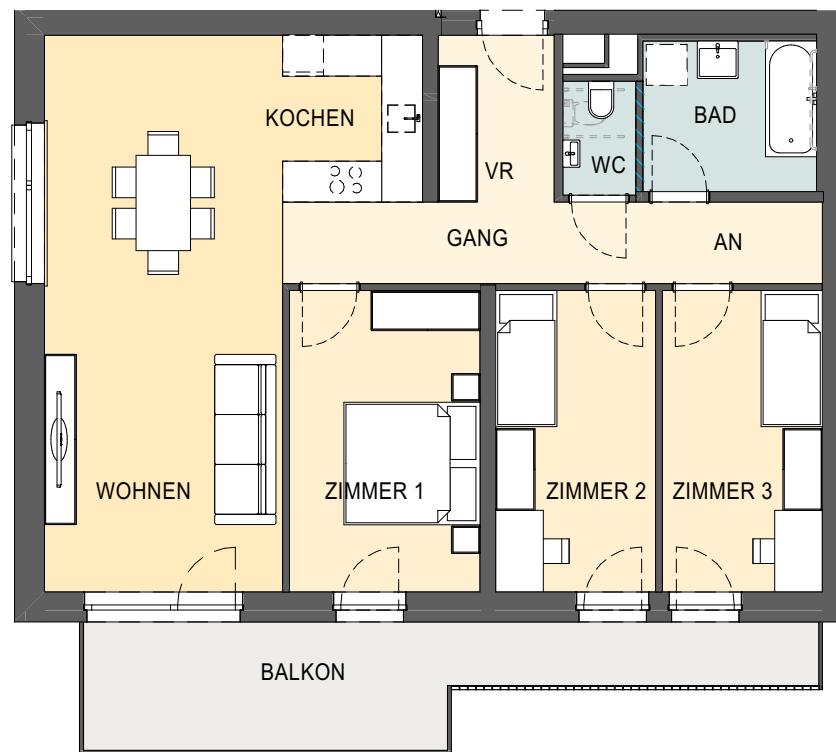
Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 71 m², Terrasse und Garten



0 5m 10m

MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 89 m², Balkon



0 5m 10m

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG WHA Wolfsgraben - Bauteil 1

Umsetzungsstand Planung

Gebäude(-teil)
Nutzungsprofil
Straße
PLZ/Ort
Grundstücksnr.

Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten
Hauptstraße 56
3012 Wolfsgraben
115/1

Baujahr
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde
KG-Nr.
Seehöhe

2023
Wolfsgraben
1909
323 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 **Haushaltstrombedarf** 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: 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_{n.ern}) Anteil auf.

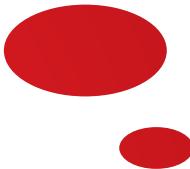
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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.

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

A R T H U R
K R U P P

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