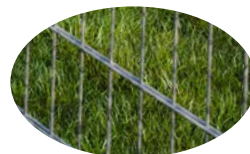


# Vom **Haustraum** zum **Traumhaus**.



Traumhaft schön wohnen.



## **DOPPELHÄUSER**

2273 Hohenau an der March  
Lagerhausgasse 2a

[www.gewog-arthurkrupp.at](http://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 Architekten .....                     | 6  |
| Die Projektdauer .....                    | 7  |
| Unsere Kundenberatung .....               | 7  |
| Die Doppelhaustypen .....                 | 8  |
| Ihre Sonderwünsche zählen .....           | 8  |
| Was Ihr Doppelhaus hat .....              | 8  |
| Was kostet eine Doppelhaushälfte? .....   | 9  |
| Beispielhafte Hauskosten .....            | 9  |
| Grundrisse .....                          | 10 |
| Energieausweis .....                      | 14 |
| Tradition, Erfahrung und Innovation ..... | 15 |
| Ökologie im sozialen Wohnbau .....        | 15 |
| Sanierung und Revitalisierung .....       | 15 |

# ZUM PROJEKT

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet in der Lagerhausgasse 2a in 2273 Hohenau an der March 4 Doppelhäuser mit 8 Wohneinheiten. Für jede Doppelhaushälfte sind 2 Kfz-Stellplätze im Freien vorgesehen. Darüber hinaus werden auch 22 Mietwohnungen realisiert.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im April 2026 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2028 geplant.

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

# WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Doppelhausanlage in der familienfreundlichen Stadtgemeinde Hohenau an der March bietet nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, auch Freizeit- und Sportbegeisterten wird hier viel geboten. So bilden etwa die March-Thaya-Auen einen einzigartigen Naturraum, der perfekte Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet.

Die bezugsfertig ausgeführten Doppelhaushälften bieten 4 Zimmer mit einer Wohnnutzfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch schöne Gärten mit bis zu ca. 130 m<sup>2</sup>, Terrasse und Gartengerätehaus. Für Sonnenschutz sorgen elektrisch bedienbare Außenraffstores.

Ein Projekthighlight ist die Betonkernaktivierung, dabei werden die Häuser über die Decken temperiert, Wärme und Temperierung im Sommer werden dabei über eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt. Im Erdgeschoß wird zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert. Für die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage (auf Sonderwunsch) wird eine entsprechende Leerverrohrung vorgesehen.

Die Hausdächer werden extensiv begrünt, bei den klimafitten Kfz-Stellplätzen wird die Nachrüstung von E-Mobilität leicht möglich sein.

# DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Extensiv begrüntes Flachdach**
- **Außenraffstores elektrisch angesteuert**
- **Terrasse und Garten samt Gartengerätehaus**
- **Massivbauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Heizung und Temperierung (im Sommer) mit Betonkernaktivierung über Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoß**
- **Heizwärmebedarf: ca. 40,6 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,74**
- **Vorbereitung für TV-Steckdose im Wohnzimmer, Leerverrohrung in allen Zimmern**
- **Vorbereitung für Photovoltaikanlage je Haus**
- **Müllplatz bei Wohnhausanlage**
- **2 Kfz-Abstellplätze je 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 „**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](mailto:bau.noe@wiensued.at)

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

# DIE PROJEKTLÉITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Bmst. Ing. Roland Kreuter**

Tel.: +43 1 866 95 1542

E-Mail: [bau.noe@wiensued.at](mailto:bau.noe@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Thomas Pettau**

Tel.: +43 1 866 95 1507

E-Mail: [bau.noe@wiensued.at](mailto:bau.noe@wiensued.at)

# DIE ARCHITEKTEN

**Grebien & Gundacker Architekten**

Siebensterngasse 19/15  
1070 Wien

Tel.: +43 699 19462070

E-Mail: [heinz.grebien@ggap.at](mailto:heinz.grebien@ggap.at), [gerald.gundacker@ggap.at](mailto:gerald.gundacker@ggap.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: April 2026

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2028

# UNSERE KUNDENBERATUNG

## Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

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

## Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95 1431

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

## Ing. Elisabeth Lischka

Tel.: +43 1 866 95 1442

E-Mail: [e.lischka@wiensued.at](mailto:e.lischka@wiensued.at)



# DIE DOPPELHAUSTYPEN

| Anzahl der Wohneinheiten | Anzahl der Zimmer   | Nutzfläche |
|--------------------------|---------------------|------------|
| 8                        | 4 (plus Nebenräume) | ca. 112 m² |

## IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**Gewog Arthur Krupp**“ bietet – natürlich abhängig von Baufortschritt und Berücksichtigung der Betonkernaktivierung – 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 IHR DOPPELHAUS HAT

|                     | Boden              | Wand                    | Fenster    | Türen                |
|---------------------|--------------------|-------------------------|------------|----------------------|
| <b>Vorraum</b>      | Fliesen            | Malerei                 | -          | -                    |
| <b>Küche</b>        | Fliesen            | Malerei                 | Kunststoff | -                    |
| <b>Wohnbereich</b>  | Laminat            | Malerei                 | Kunststoff | -                    |
| <b>Zimmer</b>       | Laminat            | Malerei                 | Kunststoff | Holzfurniertüre weiß |
| <b>Bad &amp; WC</b> | Fliesen            | Teilverfliesung         | Kunststoff | Holzfurniertüre weiß |
| <b>Technikraum</b>  | Estrich versiegelt | Malerei                 | -          | Holzfurniertüre weiß |
| <b>Terrasse</b>     | Betonplatten       | Vollwärmeschutz-fassade | Kunststoff | Kunststofftüre       |

# WAS KOSTET EINE DOPPELHAUSHÄLFTE?

Für die 4-Zimmer-Doppelhaushälfte in der Größe von ca. 112 m<sup>2</sup> fällt ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 58.188,- bis rund € 59.267,- an.

Die monatliche Miete beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuer) auf ca. €1.314,- bis €1.332,-.

## BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN

| Haus  | Anzahl der Zimmer | Hausgröße              | Finanzierungsbeitrag<br>(Grund- und Baukostenanteil) | monatliche Miete<br>(inklusive Betriebskosten und Steuer) |
|-------|-------------------|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1.01. | 4                 | ca. 112 m <sup>2</sup> | € 59.113,-                                           | € 1.329,-                                                 |
| 1.02. | 4                 | ca. 112 m <sup>2</sup> | € 58.650,-                                           | € 1.322,-                                                 |

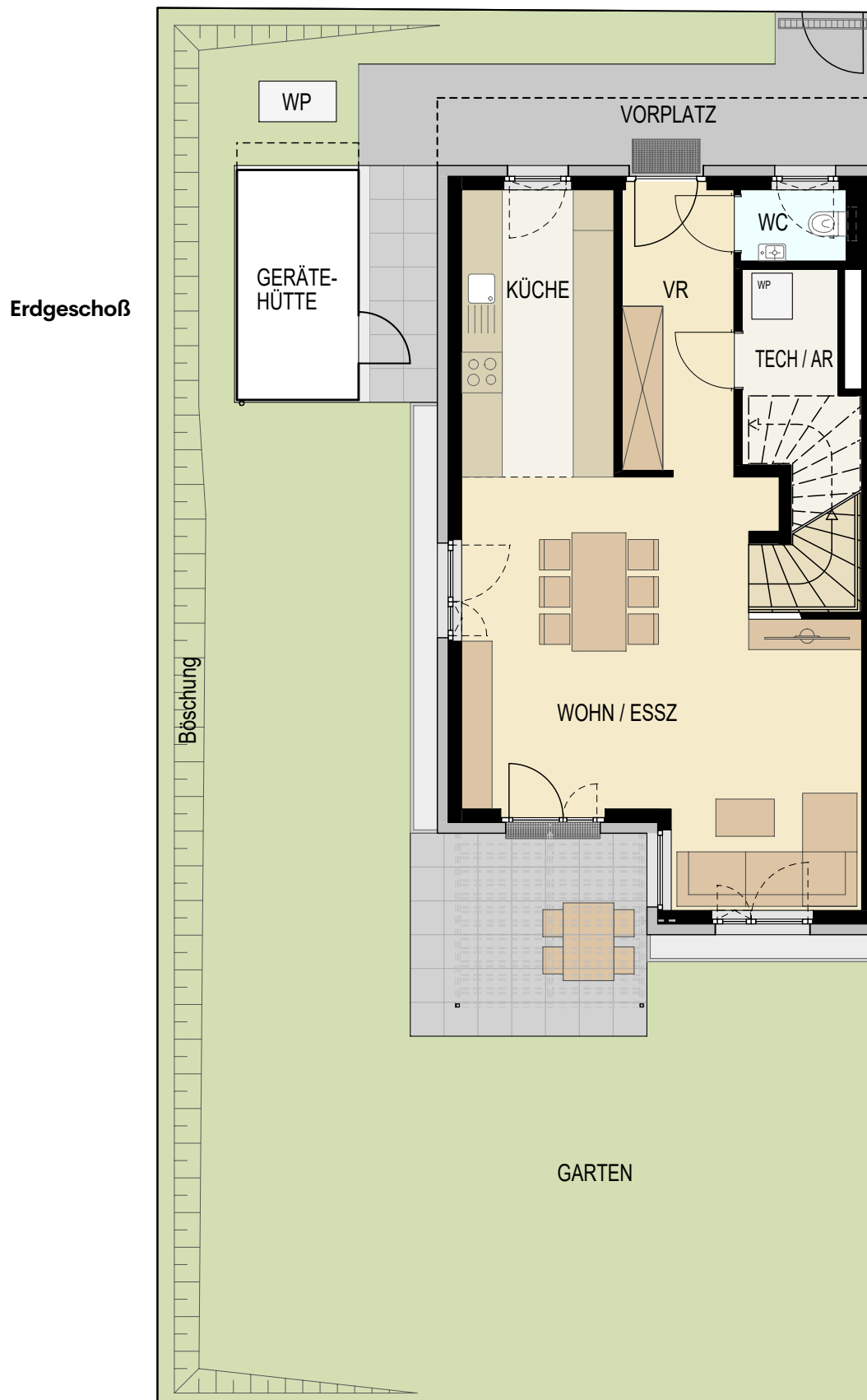
Beträge gerundet  
Stand: Juni 2026



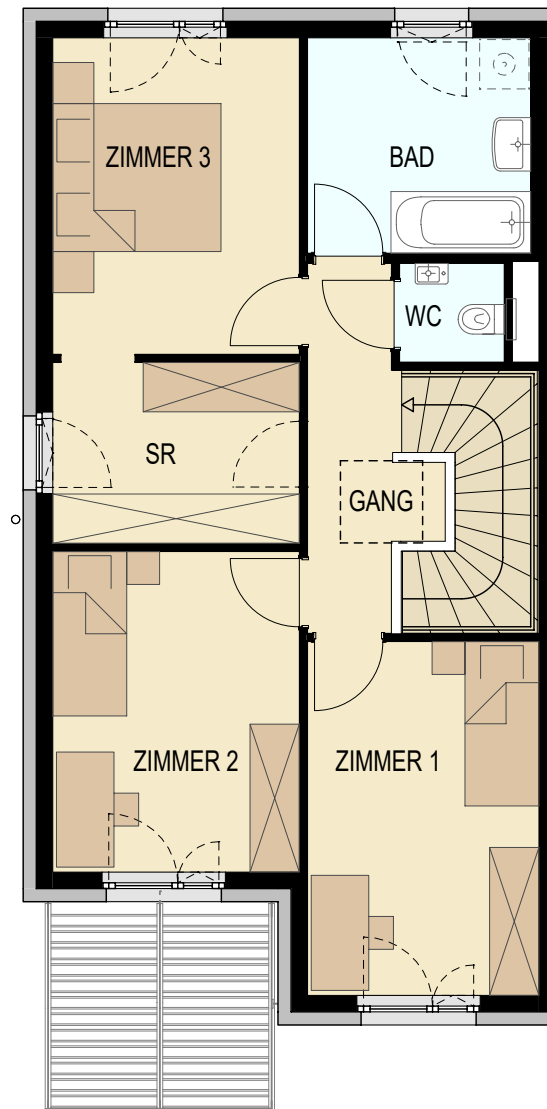
Durchrechnen,  
einziehen,  
aufleben!

# GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel 1: 4 Zimmer, ca. 112 m<sup>2</sup>, Terrasse



## Obergeschoß

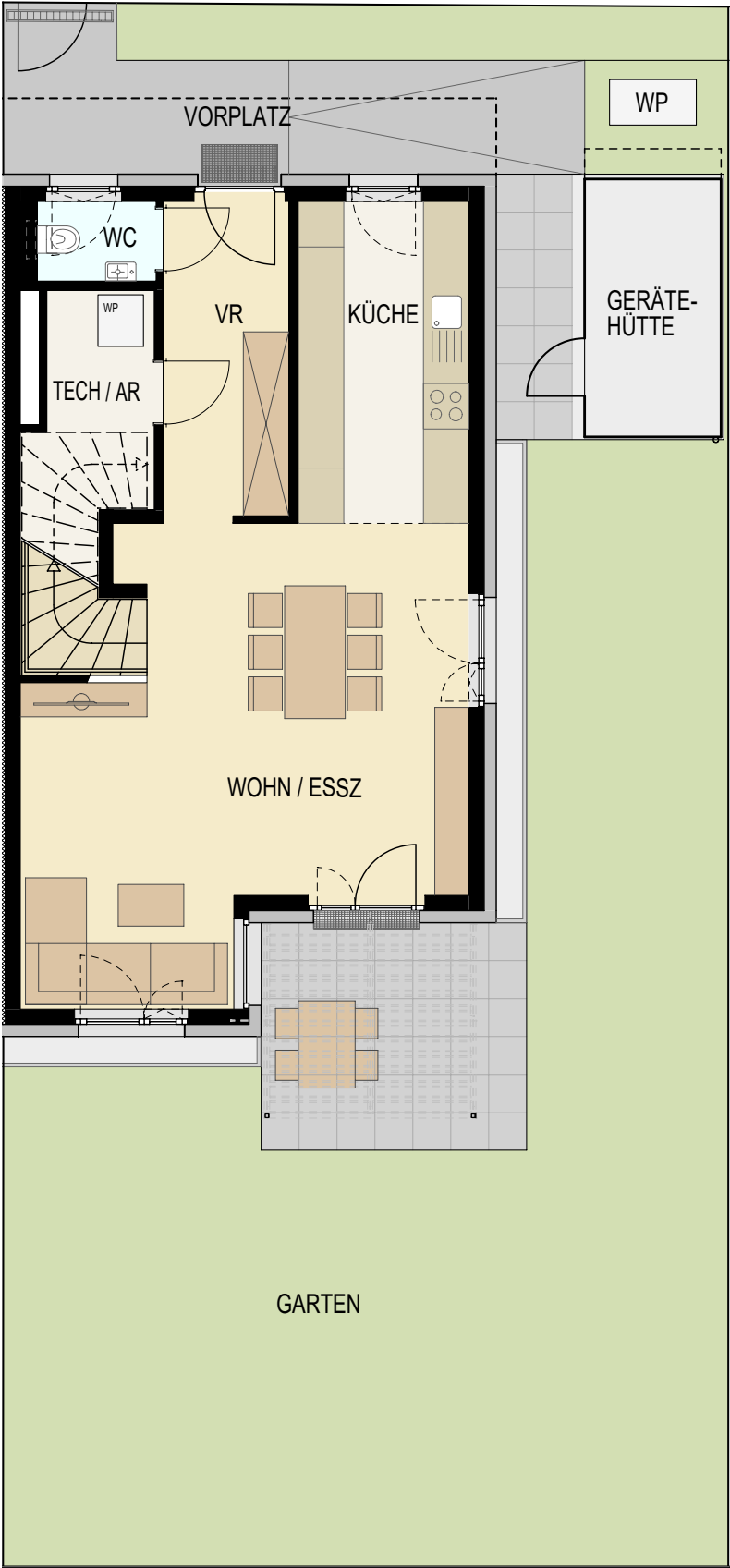


0 1 2 3 4 5 m

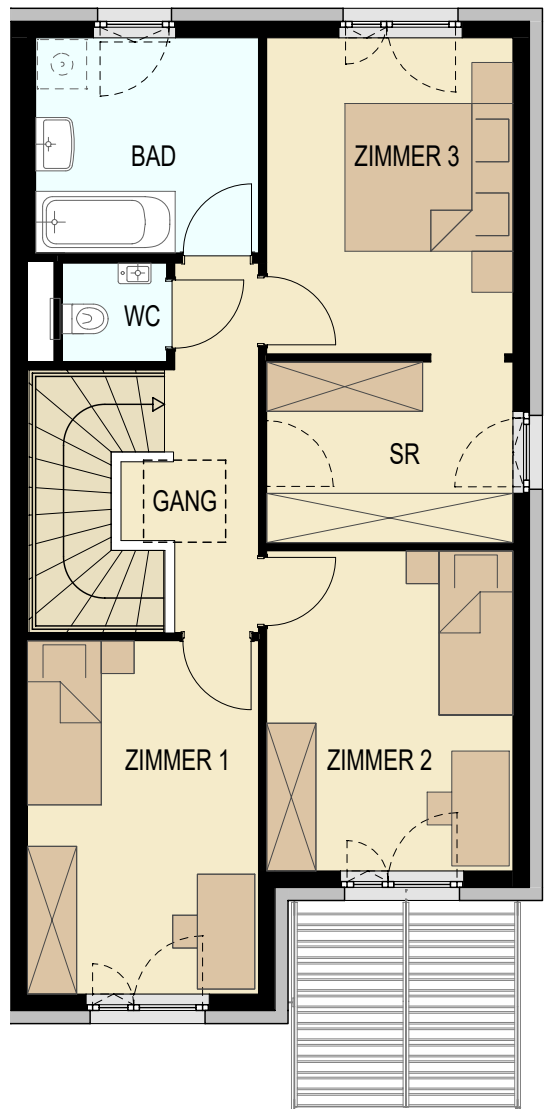


Grundrissbeispiel 2: 4 Zimmer, ca. 112 m<sup>2</sup>, Terrasse

Erdgeschoß



## Obergeschoß



0 1 2 3 4 5 m



# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

|                    |                                                   |                        |         |
|--------------------|---------------------------------------------------|------------------------|---------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | GZ 22143 Parkgasse DH (EI)                        | <b>Umsetzungsstand</b> | Planung |
| Gebäude(-teil)     | DH 1.1/1.3/2.1/2.3                                | Baujahr                | 2025    |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung     |         |
| Straße             | Lagerhausgasse / Dammgasse                        | Katastralgemeinde      | Hohenau |
| PLZ/Ort            | 2273 Hohenau an der March                         | KG-Nr.                 | 06112   |
| Grundstücksnr.     | 75/4                                              | Seehöhe                | 153 m   |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

|            | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| <b>A++</b> |                       | <b>A++</b>        | <b>A++</b>           |                     |
| <b>A+</b>  |                       |                   |                      |                     |
| <b>A</b>   |                       |                   |                      | <b>A</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.

**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<sub>GEE</sub>:** 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# 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.



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

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| <b>A R T H U R</b><br><b>K R U P P</b>                        |
| Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft<br>Arthur Krupp Ges.m.b.H. |