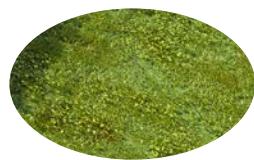


# Vom Wunschtraum zum Wohnraum.



Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner, Kastler

Traumhaft schön wohnen.



**FREI FINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

Oberes Hausfeld in 1220 Wien

Hausfeldstraße 117-119, Bauplatz A

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

**WIEN SÜD**  


Wir gestalten Lebensraum



# INHALTSVERZEICHNIS

Eigentum ist Vertrauenssache	4
Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Highlights	5
Die Ausstattung	7
Das freut auch die Umwelt	7
Die Projektausführung	8
Die Projektleitung	8
Die Bauleitung	8
Die Architekten	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Eigentumswohnungen	11
Ihre Sonderwünsche zählen	11
Was Ihre neue Wohnung hat	11
Was eine frei finanzierte Eigentumswohnung kostet	12
Abwicklung des Kaufes	12
Die Wohnungskosten im Detail	13
Grundrisse	16
Energieausweis	22
Tradition, Erfahrung und Innovation	23
Ökologie im sozialen Wohnbau	23
Sanierung und Revitalisierung	23

# EIGENTUM IST VERTRAUENSSACHE

Der Kauf eines Eigentumobjekts ist immer eine Vertrauenssache. Die „**Wien-Süd**“ ist ein kompetenter Partner, auf den man sich verlassen kann. Dafür spricht nicht nur eine mehr als hundert Jahre dauernde Tradition, in der die „**Wien-Süd**“ qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen für viele Menschen bereitstellen konnte, sondern auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Die „**Wien-Süd**“ nimmt unter den gemeinnützigen Bauträgern einen Spitzenrang in Österreich ein, was Bauleistung, Bilanzsumme und Projektstand betrifft und gehört darüber hinaus bei der Implementierung ökologischer Elemente in den Wohnbau zu den Schrittmachern und Pionieren. Diese Erfahrung, gepaart mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, ist Garant für jenes Vertrauen, das wir als Partner einbringen können.

## ZUM PROJEKT

Eigentumswohnungen, die keine Wünsche offenlassen – das bietet das Wohnhausprojekt, das die „**Wien-Süd**“ in der Hausfeldstraße in Wien 22 realisiert.

69 frei finanzierte 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen, in der Größe von ca. 46 m<sup>2</sup> bis ca. 102 m<sup>2</sup> decken alle Wohnbedürfnisse ab und sind Teil einer Wohnhausanlage, in welcher sich darüber hinaus 236 geförderte Mietwohnungen befinden.

Für die Wohnhausanlage steht eine Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen und Motorrad-Stellplätzen zur Verfügung.

Die hauseigene SAT-Anlage wird in Glasfaser-technologie ausgeführt, ebenso sind die Wohnungen mit „Fiber to the Home“ ausgestattet.

Der Starttermin ist mit Herbst 2024 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst 2027 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Im neuen Stadtquartier „Oberes Hausfeld“ 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 Möglichkeit zum Urban Gardening. Für hohen Freizeitwert sorgen auch die gestalteten Grünflächen innerhalb der Gesamtanlage und bauplatzübergreifende Angebote.

Ein modernes System der thermischen Bauteilaktivierung ermöglicht einen Heizbetrieb in den Wintermonaten und eine Temperierung in den Sommermonaten.

Hervorzuheben ist auch die attraktive Lage nahe der Alten Donau und den Blumengärten Hirschstetten sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr – die U-Bahn und eine Busstation befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorgern, Behörden, Schulen und Kindergärten ist ein weiteres Standortplus.

Das Wohnhausprojekt der „**Wien-Süd**“ ist in eine Kooperation mit 13 weiteren Bauträgern eingebettet, in dessen Rahmen am Standort insgesamt ca. 3.500 Wohnungen errichtet werden.

# 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 (An den alten Schanzen 21).

## URBAN GARDENING

Auf der Dachebene im 5. Obergeschoß in der Arnold-Rosé-Gasse 2 und An den alten Schanzen 21, Stiege 1, wird 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 der Wohnhausanlage 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 Telekommunikationsanbieter (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei ermöglicht FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1.000 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 zu jedem Stellplatz sind vorinstalliert, sodass die Garagennutzer nur noch (auf Sonderwunsch) eine Wallbox mit Verkabelung aufhängen und mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen.

Der Stromverbrauch ist dabei direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter zu verrechnen.

## BAUTEILAKTIVIERUNG

Vergleichbar mit einer Fußbodenheizung werden die (Zwischen-)Decken des Gebäudes mit Wasser gespült, im Winter mit warmem, im Sommer mit kühlem Wasser. Die Energie wird durch ein modernes Wärmepumpensystem in Verbindung mit Tiefensonden bereitgestellt und bildet einen Kreislauf: vom Erdreich gekühltes Wasser fließt durch das Rohrsystem des Gebäudes, gibt Kühle ab und nimmt Wärme auf. Diese Wärme wird wieder ins Erdreich geleitet, um dann im Winter als – im Vergleich zur Lufttemperatur – warmes Wasser das Gebäude zu erwärmen. Ein energieeffizienter Kreislauf für ein behagliches Raumklima.

Wie es mir **am besten** gefällt:  
meine **Wohnung** im Hausfeld.



Symbolbild. Änderungen vorbehalten. © Schreiner, Kastler

Traumhaft schön wohnen.

# DIE AUSSTATTUNG

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

- Hochwertige, bezugsfertige Ausführung aller Wohnungen
- Einladende Freibereiche
- Dachgärten
- Außenliegender Sonnenschutz
- Bauteilaktivierung über Erdwärmesonden und Wärmepumpen, vereinzelt Fußbodenheizung
- Heizwärmebedarf: ca. 21 - 28 kWh/m<sup>2</sup> a, fGEE: 0,65 - 0,72
- Aufzug
- Pool, Fitnessraum und Sauna
- Digitaler Haus-SAT-Anschluss
- Vorgerichtete Kommunikationsverkabelung und Glasfasertechnologie bis in die Wohnung
- Ausgestattete Gemeinschaftswaschküchen
- Gemeinschaftsraum
- Spielraum
- Separate, geräumige Kinderwagen- und Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt
- Gestaltete, begrünte Außenanlagen samt Kinderspielplatz
- Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen und Motorrad-Stellplätzen

# 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  
E-Mail: [bau.wien@wiensued.at](mailto:bau.wien@wiensued.at)  
[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

# **DIE PROJEKTLEITUNG**

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**DI Alfred Lehner**  
Tel.: +43 1 866 95-1545  
E-Mail: [bau.wien@wiensued.at](mailto:bau.wien@wiensued.at)

# **DIE BAULEITUNG**

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Andreas Molnar**  
Tel.: +43 1 866 95-1528  
E-Mail: [bau.wien@wiensued.at](mailto:bau.wien@wiensued.at)

# DIE ARCHITEKTEN

**HD Architekten ZT GmbH**

Storchengasse 1

1150 Wien

Tel.: +43 1 89977

E-Mail: office@hd-architekten.at

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Herbst 2024

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2027

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**Kundenberatung der „Wien-Süd“**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Daniela Thumer**

Tel.: +43 1 866 95-1428

E-Mail: d.thumer@wiensued.at

**Ing. Elisabeth Lischka**

Tel.: +43 1 866 95-1442

E-Mail: e.lischka@wiensued.at

**Petra Posch-Geutner**

Tel.: +43 1 866 95-1431

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

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

Wir freuen uns,

auch Sie

**beraten**

zu dürfen!

Ich lebe meinen Traum:  
ich wohne in ihm!



Traumhaft schön wohnen.

# DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
23	2 (plus Nebenräume, Keller und Freibereiche)	ca. 46 – 70 m <sup>2</sup>
34	3 (plus Nebenräume, Keller und Freibereiche)	ca. 66 – 90 m <sup>2</sup>
12	4 (plus Nebenräume, Keller und Freibereiche)	ca. 87 – 102 m <sup>2</sup>

## IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „Wien-Süd“ bietet – abhängig vom Baufortschritt und unter Berücksichtigung der Bauteilaktivierung – 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 / Flur	Parkett	Malerei	–	Vollbautüren
Wohnküche	Parkett	Malerei	Holz / Aluminium	–
Zimmer	Parkett	Malerei	Holz / Aluminium	Vollbautüren
Bad & WC	Fliesen (teilweise)	Fliesen (teilweise)	–	Vollbautüren
Abstellraum	Parkett	Malerei	–	Vollbautüren
Balkon / Terrasse	Betonplatten	Vollwärme- schutzfassade	Holz / Aluminium	Holz-Aluminium

Nähere Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

# WAS EINE FREI FINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNG KOSTET

Beim Kaufpreis dieser frei finanzierten Wohnungen handelt es sich um einen garantierten Fixpreis.

Die frei finanzierten Wohnungen mit Größen von ca. 46 bis 102 m<sup>2</sup> (inklusive Loggien) kosten zwischen € 269.760,- und € 601.340,- (exklusive Kfz-Stellplatz).

Die Kosten für einen Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage betragen € 22.480,- (Fixpreis).

Die monatlichen Kosten betragen vorläufig ca. € 166,- bis € 370,- und beinhalten nicht nur die Betriebskosten (exklusive Heizung und Warmwasser) und die Umsatzsteuer, sondern auch die Beiträge für die Rücklage.

Hinweis: Der Verkauf der Eigentumsobjekte unterliegt den Regelungen des WGG.

## ABWICKLUNG DES KAUFES

Der gesamte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung treuhändig an den Vertragserrichter, Mag. Martin Nepraunik (NEPRAUNIK & PRAMMER Rechtsanwälte), zu bezahlen.

Zum Kaufpreis kommen an Nebenkosten hinzu:

Kaufnebenkosten	Fälligkeit
Grunderwerbsteuer (3,5 %) BMG* Kaufpreis und Vertragserrichtungskosten	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Eintragsgebühr (derzeit 1,1 %) BMG* Verkehrswert	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Vertragserrichtungskosten (1,5 %), zuzüglich Barauslagen und 20 % Umsatzsteuer	50 % nach Kaufvertragsunterfertigung, 50 % nach grundbürgerlicher Sicherstellung.
Beglubigungsspesen (ca. € 200,- bis € 400,-)	Werden nach Notartarif abgerechnet und sind abhängig von der Höhe des Kaufpreises und der Anzahl der KäuferInnen, die den Kaufvertrag unterzeichnen.

\*derzeitige Bemessungsgrundlage

# DIE WOHNUNGSKOSTEN IM DETAIL

Bauteil	Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche	Balkon	Terrasse	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Heizung und Warmwasser)
A1	1	04	46	3	72 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	75	€ 421.500,-	€ 260,-
A1	1	04	47	2	52 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	55	€ 309.100,-	€ 190,-
A1	1	04	48	2	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A1	1	04	49	3	79 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	-	83	€ 466.460,-	€ 287,-
A1	1	04	53	3	75 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	-	79	€ 443.980,-	€ 273,-
A1	1	04	54	3	75 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	78	€ 438.360,-	€ 270,-
A1	1	04	55	3	67 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	70	€ 393.400,-	€ 242,-
A1	1	04	56	2	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A1	1	05	58	3	72 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	75	€ 421.500,-	€ 260,-
A1	1	05	59	2	52 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	55	€ 309.100,-	€ 190,-
A1	1	05	60	2	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A1	1	05	61	3	81 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	-	86	€ 483.320,-	€ 298,-
A1	1	05	62	2	70 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	73	€ 410.260,-	€ 253,-
A1	1	06	63	3	81 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	-	86	€ 483.320,-	€ 298,-
A1	2	04	16	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	2	04	17	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A1	2	04	18	3	73 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	76	€ 427.120,-	€ 263,-
A1	2	04	19	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	2	05	20	4	88 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	2	05	21	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A1	2	05	22	3	73 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	76	€ 427.120,-	€ 263,-
A1	2	05	23	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	2	06	24	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	2	06	25	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A1	2	06	26	3	73 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	76	€ 427.120,-	€ 263,-
A1	2	06	27	4	87 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	90	€ 505.800,-	€ 311,-
A1	3	04	23	2	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A1	3	04	24	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-

Bauteil	Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche	Balkon	Terrasse	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Heizung und Warmwasser)
A1	3	04	25	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	3	04	27	3	80 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	-	84	€ 472.080,-	€ 291,-
A1	3	05	28	2	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A1	3	05	29	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A1	3	05	30	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	3	05	31	4	102 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	-	107	€ 601.340,-	€ 370,-
A1	3	05	32	3	79 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	-	83	€ 466.460,-	€ 287,-
A1	3	06	33	2	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A1	3	06	34	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A1	3	06	35	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A1	3	06	36	4	102 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	-	107	€ 601.340,-	€ 370,-
A1	3	06	37	3	79 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	-	83	€ 466.460,-	€ 287,-
A3	1	04	34	3	68 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	71	€ 399.020,-	€ 246,-
A3	1	04	35	2	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	56	€ 314.720,-	€ 194,-
A3	1	04	36	3	76 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	-	80	€ 449.600,-	€ 277,-
A3	1	04	37	3	70 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	73	€ 410.260,-	€ 253,-
A3	1	04	38	3	70 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	73	€ 410.260,-	€ 253,-
A3	1	04	39	3	76 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	-	80	€ 449.600,-	€ 277,-
A3	1	04	40	2	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	56	€ 314.720,-	€ 194,-
A3	1	04	41	2	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	56	€ 314.720,-	€ 194,-
A3	1	05	43	3	69 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	72	€ 404.640,-	€ 249,-
A3	1	05	44	2	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	56	€ 314.720,-	€ 194,-
A3	1	05	45	2	49 m <sup>2</sup>	-	15 m <sup>2</sup>	54	€ 303.480,-	€ 187,-
A3	1	05	46	3	91 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	97	€ 545.140,-	€ 336,-
A3	1	05	47	2	53 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	-	58	€ 325.960,-	€ 201,-
A3	1	05	48	3	72 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A3	1	06	49	3	69 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	72	€ 404.640,-	€ 249,-
A3	1	06	50	2	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	56	€ 314.720,-	€ 194,-

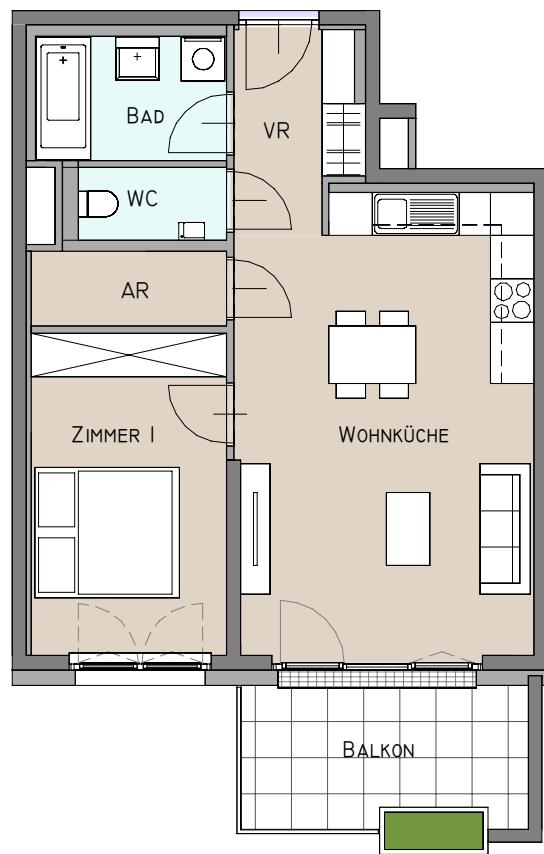
Bauteil	Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche	Balkon	Terrasse	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Heizung und Warmwasser)
A3	1	06	51	2	54 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	-	57	€ 320.340,-	€ 197,-
A3	1	06	52	3	90 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	-	95	€ 533.900,-	€ 329,-
A3	1	06	53	2	53 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	-	57	€ 320.340,-	€ 197,-
A3	1	06	54	3	72 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	-	76	€ 427.120,-	€ 263,-
A3	2	05	24	3	72 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	75	€ 421.500,-	€ 260,-
A3	2	05	25	2	46 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	-	49	€ 275.380,-	€ 170,-
A3	2	06	26	2	46 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	48	€ 269.760,-	€ 166,-
A3	2	06	27	2	46 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	48	€ 269.760,-	€ 166,-
A3	3	04	18	3	74 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	77	€ 432.740,-	€ 266,-
A3	3	04	19	4	88 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	91	€ 511.420,-	€ 315,-
A3	3	04	20	2	57 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	60	€ 337.200,-	€ 208,-
A3	3	04	21	3	78 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	81	€ 455.220,-	€ 280,-
A3	3	04	22	2	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	56	€ 314.720,-	€ 194,-

Vorläufige Werte – alle Beträge gerundet, Stand April 2025



# GRUNDRIFFE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 52 m<sup>2</sup>, Balkon

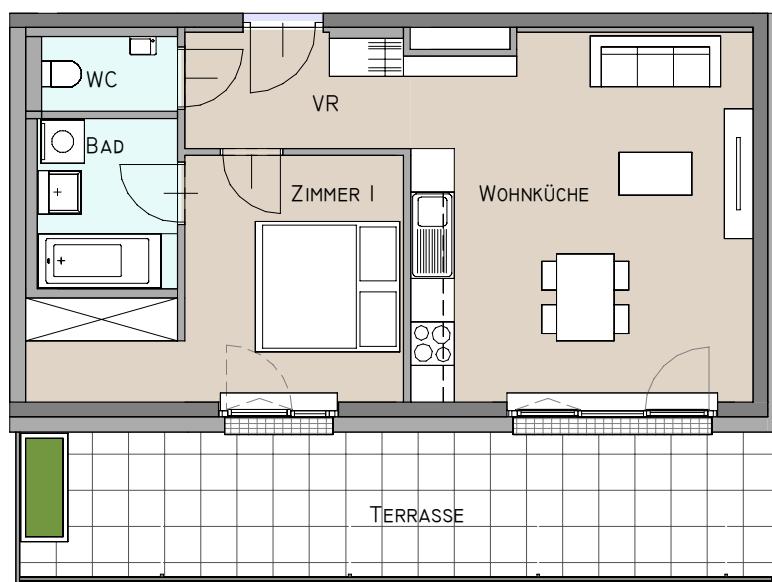


0 1 2 3



# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 49 m<sup>2</sup>, Terrasse



0 1 2 3



# MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 79 m<sup>2</sup>, Balkon



0 1 2 3



# ABGEMESEN UND ANGEMESEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 91 m<sup>2</sup>, Balkon / Terrasse

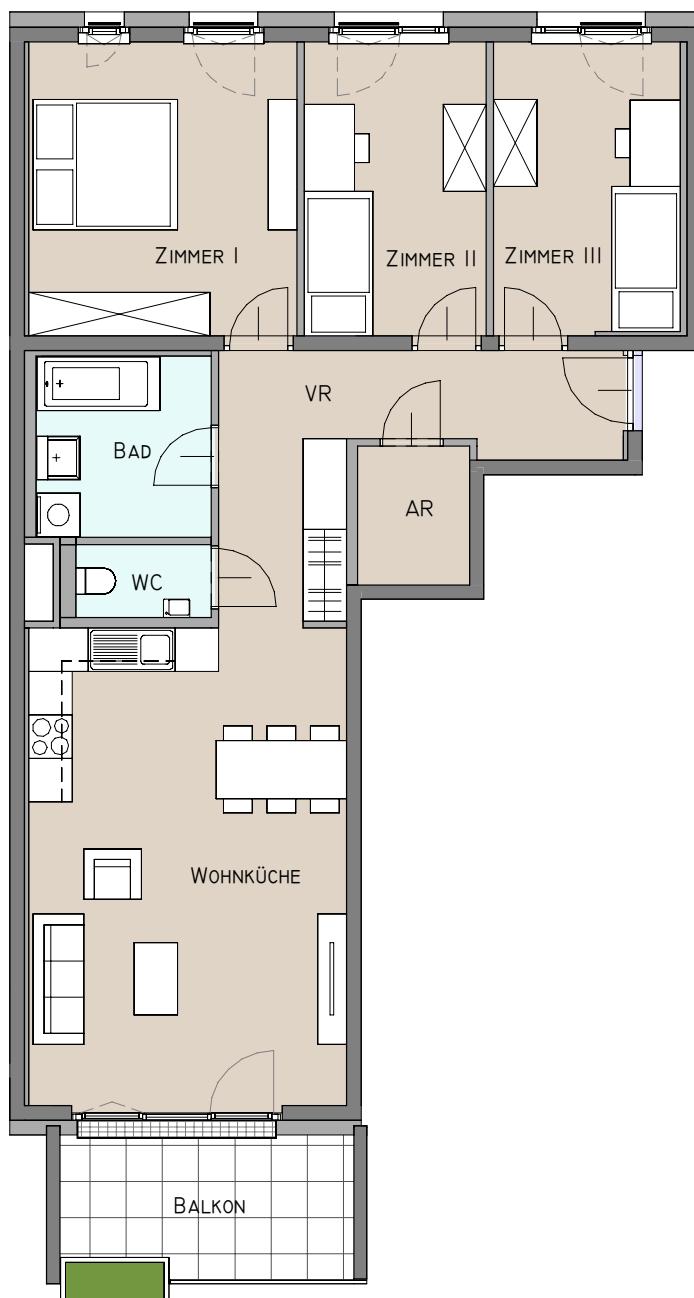


0 1 2 3



# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 88 m<sup>2</sup>, Balkon

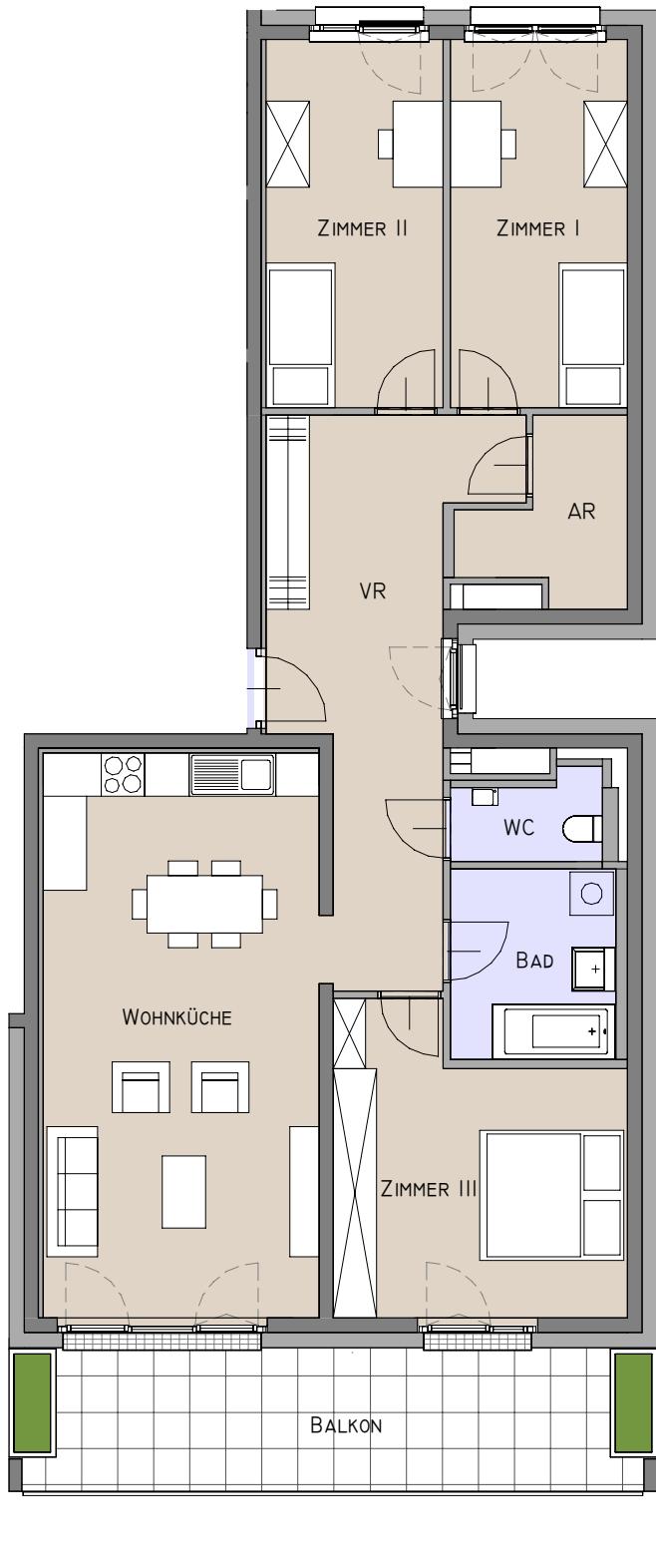


0 1 2 3



# DARUM REISSEN SICH ALLE

Grundrissbeispiel: 4 Zimmer, ca. 102 m<sup>2</sup>, Balkon



0 1 2 3

N

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GZ 20123 Oberes Hausfeld, Bpl. A (El)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Hausfeldstraße 117	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	An d. alten Schanzen, Hausfeldstr., A.-Rose-G., C.-	Katastralgemeinde	Asperm
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01651
Grundstücksnr.	544/1, 545/1	Seehöhe	158 m

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



**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.

**HSB:** 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).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergoeffizienz-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<sub>n,ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</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 Gesamtenergoeffizienz 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.

# 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.

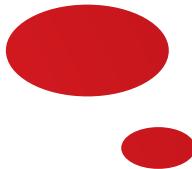
Aber auch mit „Riverside“, einem beeindruckenden Wohn- und Einkaufskomplex in Wien 23, und dem Großprojekt auf den ehemaligen Mautner Markhof-Gründen in Wien 11 hat die „**Wien-Süd**“ wesentliche Impulse zur Stadtentwicklung geleistet. In diese Kategorie fallen ebenso die Projekte „In der Wiesen Süd“ 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**“ viel beachtete 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 Wohnbau-preis 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.

**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  
[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

**WIEN SÜD**  
  
Wir gestalten Lebensraum