

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei



Visualisierung: [www.schreinerkastler.at](http://www.schreinerkastler.at)  
Symbolbild. Änderungen vorbehalten

**ARTHUR  
KRUPP**

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

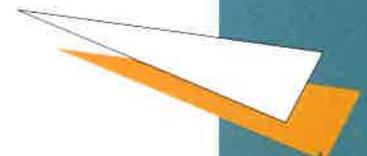
# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

S e i t e

Die Wohnhausanlage .....	3
Das Wohnkonzept .....	4
Die Projektausführung .....	5
Die Projektleitung .....	5
Die Architekten .....	5
Die Projektdauer .....	6
Auskünfte – Kundenberatung .....	6
Das Umfeld .....	7
Wichtige Adressen – eine Auswahl .....	7
Die Wohnungstypen .....	8
Die Ausstattung .....	9
Individuelle Wohnraumgestaltung .....	10
Alles, was Ihre Wohnung hat – ein Überblick .....	10
Anmerkungen zur Finanzierung .....	11
Was ist eine geförderte Wohnung .....	11
Das Finanzierungsmodell – was Ihre neue Wohnung kostet .....	12
Wohnungskosten – ausgewählte Beispiele .....	12
Tradition und Erfahrung .....	13
Grundrisse .....	14
Energieausweis .....	17



# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## D i e W o h n h a u s a n l a g e

Die k.k. privilegierte Baumwollspinnerei wurde im Jahr 1803 durch den Wiener Großhändler Johann Baptist Freiherr von Puthon erbaut und wuchs unter Führung seines Sohnes Karl Freiherr von Puthon mit 18.682 Spindeln zu einer der ersten und größten Maschinenspinnereien in Niederösterreich. Anfang der 1990er Jahre wurde dieses Industriegebäude nach einer wechselvollen Vergangenheit schließlich an die Linz Textil AG verkauft, die die Spinnerei schließlich im Jahr 1993 schließen musste. Diese Textilfabrik mit ihrem markanten Turm und ihrer zentralen Lage in Teesdorf, stellt ein Wahrzeichen dieser Gemeinde dar.

Die Gewog Arthur Krupp wird dieses denkmalgeschützte Gebäude ab Herbst 2013 einer Generalsanierung unterziehen. Aus der ehemaligen Textilfabrik wird auf diese Weise ein attraktives Wohnhaus entstehen, wobei es auch darum geht, den besonderen architektonischen Charakter des Hauses zu bewahren und dennoch Sorge dafür zu tragen, dass ein energieeffizientes Wohnhaus entsteht.

In dieses ehemalige Fabrikgebäude werden 69 moderne und erschwingliche Wohnungen integriert, wobei mit Hilfe einer aufwändigen Innenwärmmedämmung und im Zusammenwirken mit der biogenen Zentralheizungsanlage und der solarunterstützten Warmwasseraufbereitung ein Wohnhaus mit Niedrigenergiestandard entsteht. Eine Besonderheit stellt die Errichtung eines Schwimmbades auf dem Dach des Hauses dar, das gemeinsam mit großzügig ausgebauten Aufenthaltsbereichen auf dem Flachdach, die Freizeit- und Erholungsqualität dieses Projekts deutlich hebt. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören der großzügige Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum ebenso, wie ein gut ausgestatteter Kinderspielfeld. Jeder Wohnung ist zudem ein Kellerabteil zugeordnet und der Müllraum im Freien rundet die vorhandenen Angebote ab. Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, weshalb mit Recht gesagt werden kann, dass bei diesem Projekt in Teesdorf für jeden das Richtige dabei ist.

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## D a s W o h n k o n z e p t

In das 3-geschoßige Wohnhaus werden 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in der Größe von rund 49 bis 96 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche integriert. Das Haus ist unterkellert und jeder Wohnung wird im Kellergeschoß ein eigenes, verschließbares Kellerabteil zugeordnet. Des Weiteren befindet sich im Kellergeschoß ein Heizraum, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie diverse Nebenräume. Der Müllraum und ein weiterer zusätzlicher Fahrradabstellraum wird im Freien eingerichtet.

Das angenehme Raumklima der Wohnhausanlage wird nicht zuletzt durch die bestehende Ziegelbauweise mit innenliegender Wärmedämmung und kontrollierter Wohnraumlüftung sichergestellt. Für wohlige Wärme sorgt eine biogene Zentralheizung (Pellets-Fußbodenheizung), wobei die Warmwasseraufbereitung durch Solarkollektoren unterstützt wird.



Visualisierung: [www.schreierkastler.at](http://www.schreierkastler.at)

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## D i e P r o j e k t a u s f ü h r u n g

---

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. – baubetreut durch die  
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eGen.m.b.H.

Neugasse 11, 2560 Berndorf

Tel.: +43 (0) 2672 82 340

Fax: +43 (0) 2672 85 404

Internet: [www.wiensusued.at](http://www.wiensusued.at)

## D i e P r o j e k t l e i t u n g

---

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

Ing. Horst Eisenmenger, Untere Aquäduktgasse 7, 1230 Wien

Tel.: +43 (0) 1 866 95-510

Fax: +43 (0) 1 866 95-519

E-Mail: [h.eisenmenger@wiensusued.at](mailto:h.eisenmenger@wiensusued.at)

## D i e A r c h i t e k t e n

---

Planungsatelier

Bmst. Ing. Gerhard Holpfer GmbH, J. Landauerstraße 11

2523 Tattendorf

Tel.: +43 (0) 2253 81512

E-Mail: [office@bmst-holpfer.at](mailto:office@bmst-holpfer.at)

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## D i e P r o j e k t d a u e r

**Baubeginn:** Oktober 2013

**Fertigstellung:** voraussichtlich Ende Herbst 2015

## A u s k ü n f t e - K u n d e n b e r a t u n g

**Kundenberatung der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.**

**Neugasse 11, 2560 Berndorf**

Frau Petra Zwölfer:

Tel.: +43 (0) 2672 82340-15

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

Fax: +43 (0) 2672 85404

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

**Marktgemeinde Teesdorf**

**Schulgasse 11, 2524 Teesdorf**

Bgm. Hans Trink:

Tel.: +43 (0) 2253 81440-14

E-Mail: [Buergermeister@teesdorf.at](mailto:Buergermeister@teesdorf.at)

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## D a s U m f e l d

Die Wohnhausanlage „Spinnerei Teesdorf“ liegt abseits der stark frequentierten Verkehrswege, dennoch ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Ganz gleich, ob zu Fuß oder mit dem Auto: die Einkaufsmärkte, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen liegen im nahen Umfeld und sind schnell und bequem erreichbar. So ist gerade für Eltern wichtig, dass der Weg in die Schule oder in den Kindergarten für die Kinder auch nicht sehr weit ist.

## W i c h t i g e A d r e s s e n - e i n e A u s w a h l

### Behördliche Einrichtungen

Marktgemeinde Teesdorf	2524 Teesdorf, Schulstraße 1 Internet: <a href="http://www.teesdorf.gv.at">www.teesdorf.gv.at</a>
Bezirkshauptmannschaft Baden	2500 Baden, Schwartzstraße 50
NÖ Gebietskrankenkasse	2500 Baden, Vöslauer Straße 8
Bezirksgericht Baden	2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
Landeskrankenhaus Baden	2500 Baden, Wimmergasse 19
Finanzamt	2500 Baden, Josefsplatz 13
Polizeikommissariat Günselsdorf	2525 Günselsdorf, Leobersdorfer Straße 3

### Kindergärten, Schulen

Miniclub (Betreuung für Kleinkinder)	2524 Teesdorf, Schulstraße 7
Landeskindergarten	2524 Teesdorf, Schulstraße 9
Volksschule	2524 Teesdorf, Alfred Schedewy-Straße 10
Mittelschule	2524 Teesdorf, Schulstraße 5
Berufsförderungszentrum – Allgemeine Sonderschule	2524 Teesdorf, Alfred Schedewy-Straße 10

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Soziale Einrichtungen (Essen auf Rädern)

Hilfswerk Bad Vöslau	2540 Bad Vöslau, Schlossplatz 1
Hilfswerk Baden	2500 Baden, Pergerstraße 15
Hilfswerk Thermenregion	2512 Traiskirchen, Schlossallee 5

## Ärzte und medizinische Einrichtungen

Dr. Peter Adamcik	2524 Teesdorf, Wiener Neustädter Straße 46
Dr. Helga Adamcik-Perg (Fachärztin für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde)	2524 Teesdorf, Wiener Neustädter Straße 66
Landeskrankenhaus Thermenregion Mödling	2340 Mödling, Schwester-Maria-Restituta-Gasse 12
Landeskrankenhaus Thermenregion Baden	2500 Baden, Wimmergasse 19
Krankenhaus Malcherhof Baden	2500 Baden, Adolfiner Malcher-Gasse 1

## Apotheke

„Die Apotheke in Teesdorf“	2524 Teesdorf, Wiener Neustädter Straße 32b
----------------------------	---

## Bank

Sparkasse Baden in Teesdorf	2524 Teesdorf, Wiener Neustädter Straße 46
-----------------------------	--

## D i e W o h n u n g s t y p e n

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
37	2 (plus Nebenräume)	ca. 49 – 89 m <sup>2</sup>
28	3 (plus Nebenräume)	ca. 69 – 87 m <sup>2</sup>
1	4 (plus Nebenräume)	ca. 96 m <sup>2</sup>
3	Loft-Wohnungen	ca. 49 m <sup>2</sup>

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## D i e A u s s t a t t u n g

Damit Sie sich in der Wohnhausanlage in Teesdorf/NÖ wirklich wohl fühlen können, wird Ihnen folgendes geboten:

- **Innenwärmedämmungen mit Gipskartonvorsatzschalen bzw. Perlitputz**
- **Biogene Zentralheizungsanlage (Pellets-Heizung)**
- **Solarunterstützte Warmwasseraufbereitung**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Niedrigenergiestandard (durchschnittlich 36 kWh/m<sup>2</sup>/a)**
- **Hauskeller**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Müllraum im Freien**



Visualisierung: [www.schreinerkasler.at](http://www.schreinerkasler.at)

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Individuelle Wohnraumgestaltung

Das Konzept, welches die Gewog Arthur Krupp in der Wohnhausanlage in Teesdorf realisiert, bietet Ihnen im Rahmen der Sonderwunschabwicklung die Möglichkeit der Mitplanung im Bereich der Zwischenwände – natürlich abhängig vom Baufortschritt. Auch können bestimmte Sonderwünsche umgesetzt werden und so die individuelle Gestaltung Ihrer Wohnung unterstützen. Aber 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, damit Ihr Wohnraum schon bald Wirklichkeit werden kann.

## Alles, was Ihre Wohnung hat – ein Überblick

	Vorraum	Wohnbereich	Küche/ Kochnische	Bad & WC	Abstellraum	Balkon/ Terrasse
Boden	Laminat	Laminat	Laminat	Fliesen	Laminat	Holzbelag / Fliesen
Wand	Malerei	Malerei	Malerei	Fliesen im Bad bis Türstock- oberkante, im WC Malerei	Malerei	VWS Fassade
Fenster	Entscheidung vom Bundesdenkmalamt noch ausständig					
Türen	Furnierte Holztüren	Furnierte Holztüren	Furnierte Holztüren	Furnierte Holztüren	Furnierte Holztüren	

Änderungen vorbehalten.

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Anmerkungen zur Finanzierung

Die Errichtung der Wohnhausanlage in Teesdorf/NÖ, wird mit Geldern des Landes Niederösterreich gefördert. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

## Was ist eine geförderte Wohnung?

Das Land Niederösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem ein Direktdarlehen des Landes Niederösterreich gewährt wird. 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 zum Tragen kommen, weil die Förderungswürdigkeit an das Einkommen gekoppelt ist. Nähere Auskünfte erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.



Visualisierung [www.schreinerkastlel.at](http://www.schreinerkastlel.at)

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Das Finanzierungsmodell – was Ihre neue Wohnung kostet

Unter optimaler Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für eine **2-Zimmer-Wohnung** in der Größe von **50 bis 89 m<sup>2</sup>** ein **Baukostenbeitrag zwischen EUR 14.870,- und 26.570,-** an. Die **monatliche Miete** dieser Wohnungen beläuft sich (**inklusive Betriebskosten, Heizkostenkonto und Steuern**) auf **ca. EUR 430,- bis 800,-**.

Bei den **3-Zimmer-Wohnungen** mit Größen zwischen **ca. 68 und 87 m<sup>2</sup>** beträgt der **Finanzierungsbeitrag EUR 20.410,- bis 26.060,-** und die **Monatsmiete inklusive Betriebskosten, Heizkostenkonto und Steuern** kommt auf **ca. EUR 580,- bis 780,-**.

Für die **4-Zimmer-Wohnung** in der Größe von **ca. 96 m<sup>2</sup>** ist ein **Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag) von EUR 28.917,-** zu bezahlen. Die **monatliche Miete** dieser Wohnung beläuft sich **inklusive Betriebskosten, Heizkostenkonto und Steuern** auf **rund EUR 910,-**.

Und wer eine **Ein-Raum-Wohnung** in der Größe von **ca. 49 m<sup>2</sup>** möchte, der hat dafür einen **Finanzierungsbeitrag von ca. EUR 14.700,-** aufzubringen. Hier beträgt die **Miete pro Monat inklusive Betriebskosten, Heizkostenkonto und Steuern** **rund EUR 425,-**.

## Wohnungskosten – ausgewählte Beispiele

Wohnungsgröße (gerundet)	Stiege Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	Miete (monatliche Nutzungsgebühr inklusive Betriebskosten, Heizkostenkonto und Steuern)	Miete (monatliche Nutzungsgebühr inklusive Betriebskosten und Steuern OHNE Heizkostenkonto)
53 m <sup>2</sup>	A1/3	2	€ 16.020,-	€ 463,-	€ 412,-
87 m <sup>2</sup>	B1/12	3	€ 25.977,-	€ 775,-	€ 692,-
96 m <sup>2</sup>	A2/9	4	€ 28.917,-	€ 910,-	€ 819,-
49 m <sup>2</sup>	B2/6	1-Raum Wohnung	€ 14.688,-	€ 426,-	€ 379,-

Beträge gerundet  
Stand: November 2013

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Tradition und Erfahrung

Die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. entfaltet ihre Leistungen im sozialen Wohnbau vor allem im Süden Niederösterreichs und ist derzeit u. a. in Berndorf, Hernstein, Pernitz, Erlach, Lanzenkirchen, Kottlingbrunn, Pottendorf, Ternitz, Gloggnitz, Natschbach/Loipersbach, Schwarza am Steinfeld und Theresienfeld tätig und besitzt und verwaltet in den genannten Städten und Gemeinden Wohnhausanlagen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2012 betrug rund **150 Millionen Euro** – im langjährigen Durchschnitt werden **ca. 50 – 120 Wohnungen** errichtet bzw. saniert. Gerade im Bereich der behutsamen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz hat sich die Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. in den letzten Jahren ein umfangreiches, professionelles Know-how angeeignet, das in vielen Gemeinden und Städten eingesetzt wird, um Ortsteile neu zu beleben. Sie leistet auf diese Weise auch einen substantiellen Beitrag zur Ortsbildpflege.

Die Arbeit der Gewog „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H. kann mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein gestaltet werden, weil durch die Einbindung in die „Wien-Süd“ eine Reihe von wertvollen Synergieeffekten zum Tragen kommen. Dieses Faktum wird deutlich durch die hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der „Wien-Süd“, die sich nicht zuletzt in einer Bilanzsumme von **über 1 Milliarde Euro im Geschäftsjahr 2012** und einer durchschnittlichen **Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.350 Wohneinheiten pro Jahr ausdrückt**. Damit nimmt die „Wien-Süd“ einen Spitzenrang unter den gemeinnützigen Bauträgern in Österreich ein.

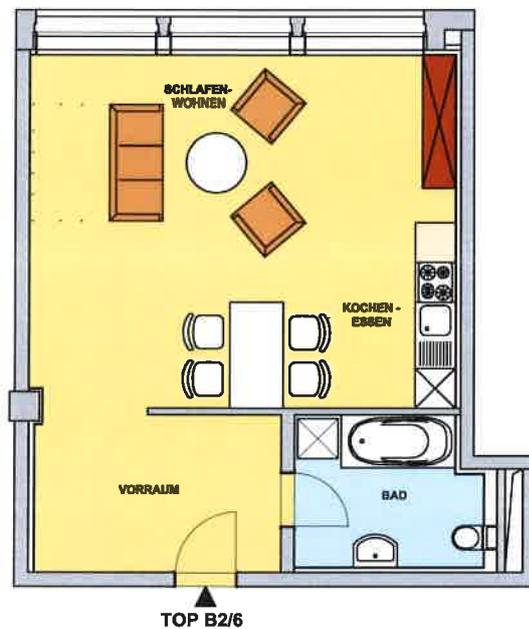
Es ist daher kein leeres Wort, wenn wir sagen, dass wir unseren Partnern und Kunden ein hohes Maß an Erfahrung, Verlässlichkeit und Kompetenz anbieten können.

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Grundrissbeispiel

TOP B 2/6, ca. 49 m<sup>2</sup>



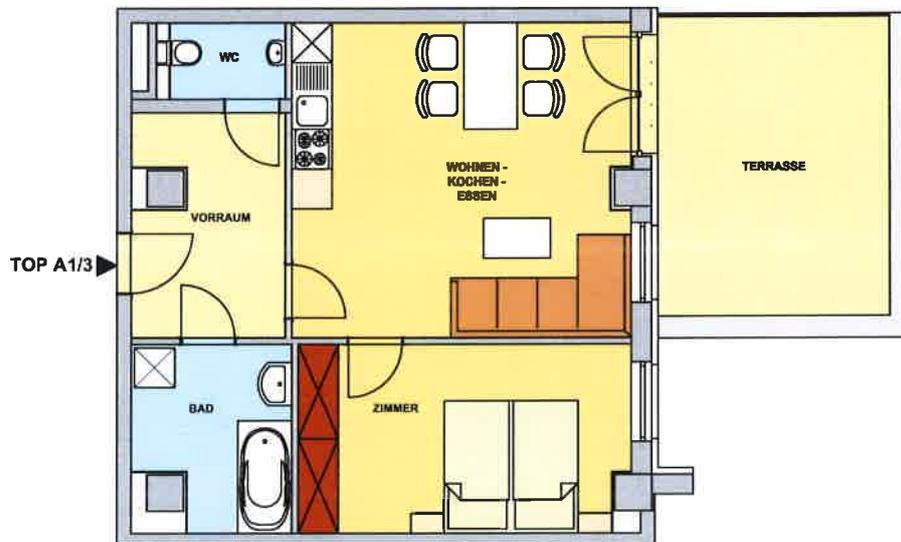
0 1 2 3M

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Grundrissbeispiel

TOP A 1/3, ca. 53 m<sup>2</sup>



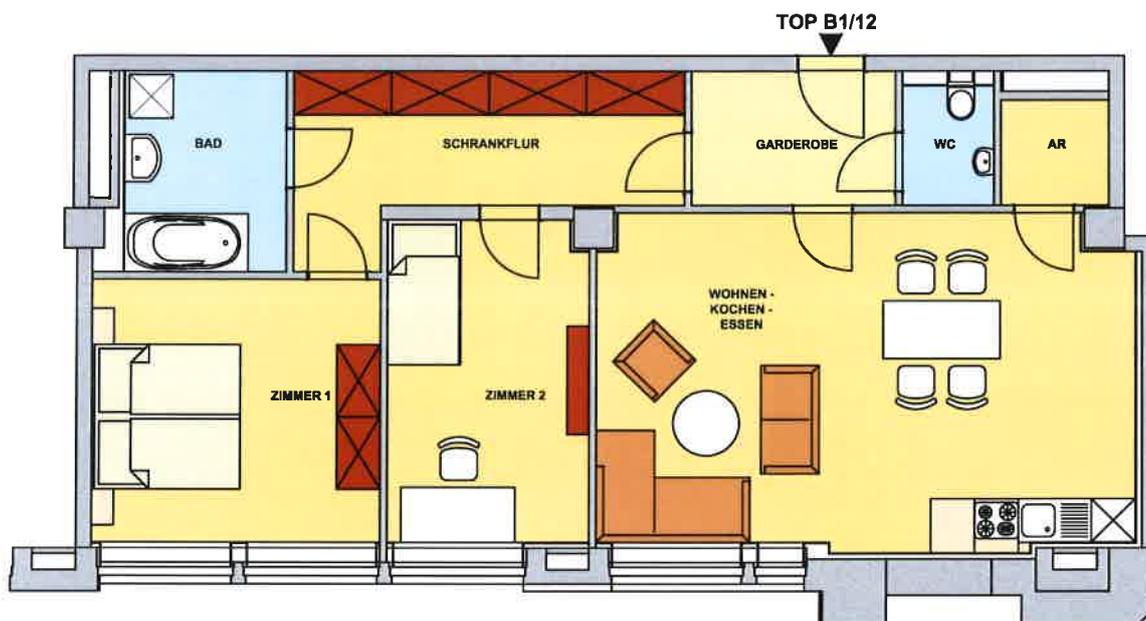
0 1 2 3M

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Grundrissbeispiel

TOP B 1/12, ca. 87 m<sup>2</sup>



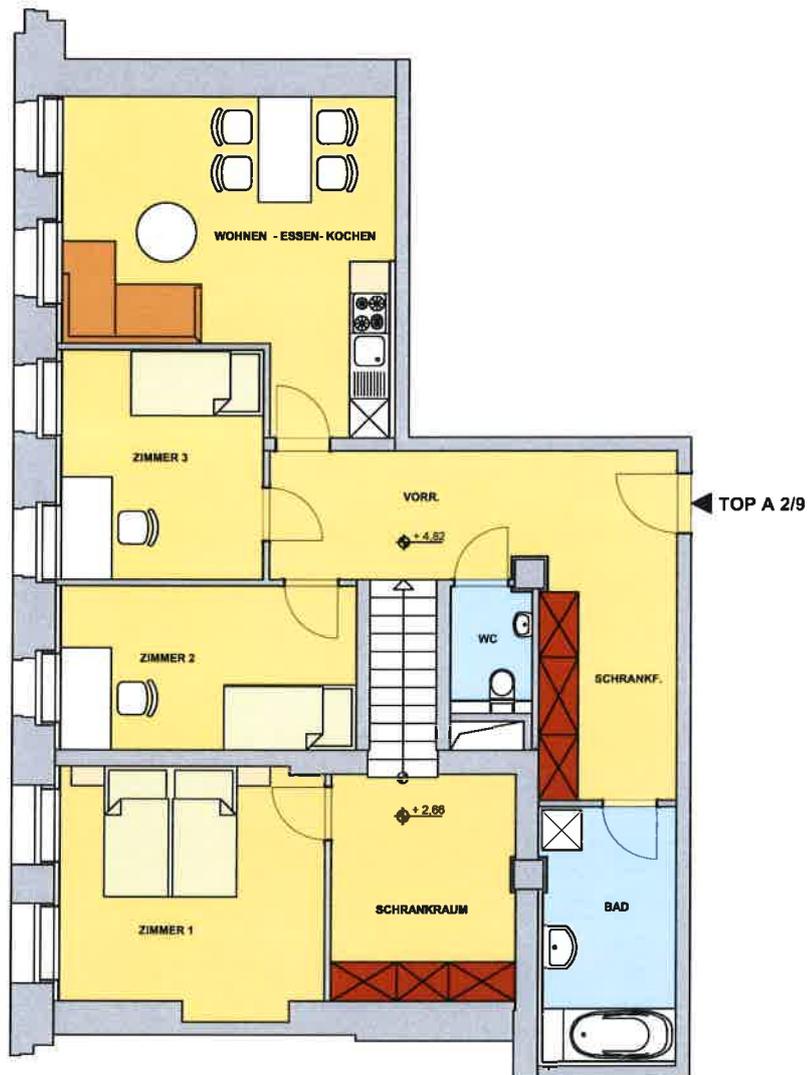
0 1 2 3M

# Wohnhausanlage „Teesdorf“

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## Grundrissbeispiel

TOP A 2/9, ca. 96 m<sup>2</sup>



0 1 2 3M

# W o h n h a u s a n l a g e „ T e e s d o r f “

2524 Teesdorf/NÖ, Spinnerei

## E n e r g i e a u s w e i s

### Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Onorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

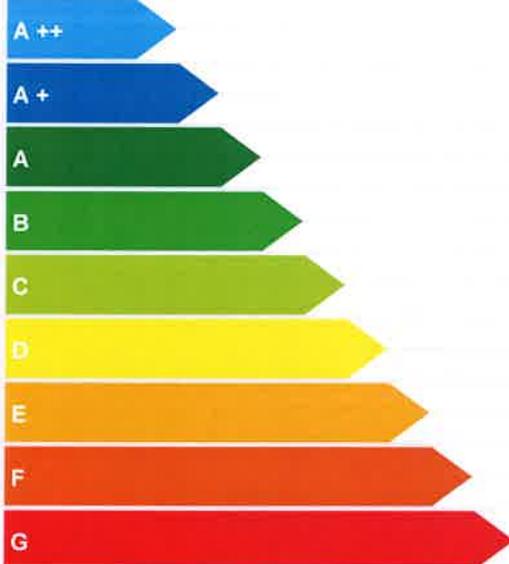
**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**ECOTECH**  
Niederösterreich

#### GEBÄUDE

<b>Gebäudeart</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Erbaut</b>	Sanierung 2013
<b>Gebäudezone</b>	Wohngebäude saniert (VORABZUG !!!)	<b>Katastralgemeinde</b>	Teesdorf
<b>Straße</b>	Spinnerei Teesdorf	<b>KG-Nummer</b>	4032
<b>PLZ/Ort</b>	2524 Teesdorf	<b>Einlagezahl</b>	neu
<b>Eigentümer</b>	Gemeinnütz. Wohnungsges. "Arthur Krupp" Ges.m.b.H. 2560 Berndorf, Neugasse 11	<b>Grundstücksnummer</b>	163/2

#### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



HWB-ref = 36 kWh/m<sup>2</sup>a

#### ERSTELLT

<b>ErstellerIn</b>	Ing. Manuela Fürst	<b>Organisation</b>	Ingenieurbüro Manuela Fürst
<b>ErstellerIn-Nr.</b>		<b>Ausstellungsdatum</b>	05.09.2013
<b>GWR-Zahl</b>		<b>Gültigkeitsdatum</b>	05.09.2014
<b>Geschäftszahl</b>		<b>Unterschrift</b>	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 0 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a  
EA-WG  
25.04.2007