

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8



Visualisierung: www.schreinerkastler.at
Änderungen vorbehalten.

WIEN SÜD

Wir gestalten Lebensraum

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Inhaltsverzeichnis

Seite

Ihre Wohnung mit Stil & Qualität	3
Wohnen heißt wohl fühlen	4
Die Projektausführung	5
Die Projektleitung	5
Der Architekt	5
Die Projektdauer	6
Auskünfte – Unsere Kundenberatung	6
Das Umfeld – Einige wichtige Adressen	7
Die Wohnungen	8
Anmerkungen zur Finanzierung	8
Individuelle Wohnraumgestaltung	9
Die Ausstattung – Alles, was Ihre Wohnung hat - Überblick	9
Finanzierung – was Ihre neue Wohnung kostet	10
Kosten der Wohnungen – Beispiele	10
Tradition und Erfahrung	11
Grundrisse	12

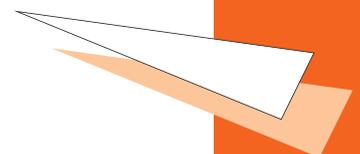
Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Ihre Wohnung mit Stil & Qualität

Zeitgemäßes Wohnen beschränkt sich nicht bloß auf die „eigenen vier Wände“ – es schließt eine Reihe weiterer Komponenten ein, die den Wohlfühlfaktor bestimmen. Wohnen mit Stil & Qualität, wie es beim „Wien-Süd“-Projekt in Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8, geboten wird, schließt daher auch die ausgewogene Balance zwischen Ruhe, Privatheit und Erholung auf der einen und die gediegene Architektur auf der anderen Seite ein. Dazu kommt noch die bezugsfertige Ausführung der 16 Wohnungen, die gute Infrastruktur, die zentrale Lage zu den Einkaufsmöglichkeiten, der Schule, den Ärzten, dem Gemeindeamt, den Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie dem Kindergarten und – nicht zu vergessen – die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz. Diese „Wien-Süd“ Wohnhausanlage in Theresienfeld lässt, so gesehen, keine Wünsche offen.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine optimale Nutzung der vorhandenen Räume und durch ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis aus. Man bekommt also viel geboten - und zwar von der besonderen Wohnqualität bis hin zu einer bezugsfertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst!



Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Unsere Wohnhausanlage in Theresienfeld

Wohnen heißt wohl fühlen

Einige der wesentlichen Merkmale:

- aufgelockerte Bauweise,
- schöne Gartenflächen (bis zu 138 m²) bei den Erdgeschoßwohnungen,
- große Balkone (ca. 6 m²),
- großzügige Terrassen (bis zu 58 m²),
- Mauerwerk überwiegend aus keramischen Ziegeln,
- Vollwärmeschutzfassade (Niedrigenergiestandard),
- hochwertige Ausstattung,
- Pelletsheizung,
- kontrollierte Wohnraumbelüftung,
- SAT-Antennenanlage,
- 1 Autoabstellplatz pro Wohnung im Freien,
- Vollunterkellerung.

Das sind nur einige jener Besonderheiten, die den außergewöhnlichen Wohnwert und die Qualität des Wohnhausprojekts in Theresienfeld, Tonpfeifengasse, bestimmen. Dazu kommen noch gut durchdachte, allen Anforderungen an moderne Wohnkultur entsprechende Grundrisskonzeptionen und Preise, die absolut konkurrenzfähig sind. All das sind Teile eines umfassenden Konzepts, das sicherstellt, dass sich die künftigen Mieter in ihrer Wohnung in Theresienfeld, Tonpfeifengasse, wirklich wohlfühlen können.

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Die Projektausführung

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

Tel.: 01 866 95-0

Fax: 01 866 95-444

Internet: <http://www.wiensued.at>

Die Projektleitung

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

Herr Johannes Pachmann

Tel.: 01 866 95-502

Fax: 01 866 95-556

E-Mail: j.pachmann@wiensued.at

Der Architekt

Dipl.-Ing. Arch. Alfred Waller
Kirchenplatz 16, 2401 Fischamend
Tel.: 02232 78721
Fax: 02232 78761
E-Mail: aw.arch@oan.at

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Die Projektdauer

Baubeginn: Sommer 2008

Fertigstellung: voraussichtlich November 2009

Auskünfte - Unsere Kundenberatung

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Frau Brigitte Kitzwögerer:

Tel.: 01 866 95-432

Fax: 01 866 95-447

E-Mail: b.kitzwoegerer@wiensued.at

Internet: <http://www.wiensued.at>

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Das Umfeld - Einige wichtige Adressen

Ämter und Behörden

Postamt	2604 Theresienfeld, Hauptplatz 1
Gemeindeamt	2604 Theresienfeld, Hauptplatz 1

Kindergärten, Bildungs- und Lehranstalten

Kindergarten LK 1	2604 Theresienfeld, Roseggerstraße 4
Kindergarten LK 2	2604 Theresienfeld, Hauptplatz 2
Volksschule	2604 Theresienfeld, Roseggerstraße 6
Berufsschule für kaufmännische Lehrlinge	2604 Theresienfeld, Grazerstraße 22 - 24

Ärzte / Beratungsstellen

Dr. Ilse Rumpler (Praktische Ärztin)	2604 Theresienfeld, Hauptplatz 1
Dr. Klaus Charvat (Zahnarzt)	2604 Theresienfeld, Wiener Straße 9/2/1
Dr. Gerhard Friedl (Facharzt für Orthopädie)	2604 Theresienfeld, Wiener Straße 9
Mag. Dr. Brigitte Pacher (Psychotherapeutin)	2604 Theresienfeld, Wiener Straße 80
Mutterberatung	2604 Theresienfeld, Wiener Straße 9

Einkaufsmöglichkeiten im Ort

Bahnhof

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Die Wohnungen

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der der Zimmer	Nutzfläche	Terrasse/Balkon	Gartenfläche
2	2	ca. 56 m ²	ca. 8 m ²	ca. 70 m ²
8	3	ca. 78 – 83 m ²	ca. 6 m ² Balkon	
4	3	ca. 78 – 83 m ²	ca. 8 m ²	ca. 111 – 138 m ²
2	4	ca. 94 m ²	ca. 58 m ²	

Anmerkungen zur Finanzierung

Die Errichtung der Wohnhausanlage in der Tonpfeifengasse in Theresienfeld, wird mit Geldern des Landes Niederösterreich gefördert. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen, bestens ausgestatteten Häusern zu günstigen Preisen zu erfüllen.

Über dieses öffentliche Instrument der Wohnbauförderung hinausgehend, gibt es eine Reihe anderer Möglichkeiten, individuell abgestimmte Finanzierungshilfen in Anspruch zu nehmen. Diese sind zumeist von Einkommen, Familienstand und -größe abhängig und können helfen, Ihr künftiges Haus zu günstigen Bedingungen zu finanzieren.

Solche Möglichkeiten sind:

- **Arbeiterkammerkredit**
- **Wohnzuschuss**

Eigentumsbegründung möglich

Die Wohnungen der Wohnhausanlage in Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8, können 10 Jahre ab Erstbezug auch ins Eigentum übernommen werden. Bei Interesse informieren wir Sie gerne!

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Individuelle Wohnraumgestaltung

Das Konzept welches die „Wien-Süd“ in der Wohnhausanlage in Theresienfeld, Tonpfeifengasse, realisiert, bietet Ihnen durch die Möglichkeit der Mitplanung im Bereich der Zwischenwände – natürlich abhängig vom Baufortschritt – sowie der Realisierung von Sonderwünschen eine weitgehende individuelle Gestaltung Ihrer Wohnung. 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.

Die Ausstattung - Alles, was Ihre Wohnung hat - ein Überblick

	Vorraum	Wohnbereich	Küche	Bad & WC	Vorraum	Terrasse
Boden	PVC	Teppich	PVC	Fliesen	PVC	Betonplatten
Wand	Malerei	Malerei	Malerei	Fliesen (im WC Malerei)	Malerei	WWS-Fassade
Fenster	Kunststoff	Kunststoff	Kunststoff	Kunststoff		
Türen	Vollbautür weiß	Vollbautür weiß	Vollbautür weiß	Vollbautür weiß	Vollbautür weiß	

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Finanzierung – was Ihre neue Wohnung kostet

Unter optimaler Ausnützung der Niederösterreichischen Wohnbauförderung fällt für eine **2-Zimmer Wohnung** in der Größe von **ca. 56 m² Nutzfläche** (exklusive Keller) und mit **ca. 70 m² Gartenfläche**, ein **Baukostenbeitrag** von durchschnittlich **EUR 15.155,-** und ein **Grundkostenbeitrag** von ca. **EUR 10.520,-** an. Diese Beträge sind – zusammengefasst als Finanzierungsbeitrag – innerhalb von vier Wochen nach Unterfertigung des Vorvertrages zu bezahlen. Die **monatliche Miete** für diese Wohnungen beläuft sich **inklusive Betriebskosten** auf ca. **EUR 348,-**.

Bei einer **3-Zimmer Erdgeschoß-Wohnung** mit **ca. 78 – 83 m²** und einer **Gartenfläche** zwischen ca. **111 – 138 m²** macht der **Bau- und Grundkostenbeitrag** zwischen **EUR 35.404,-** und **EUR 37.757,-** aus. Hier beträgt die **monatliche Miete** zwischen ca. **EUR 454,-** und **EUR 500,-**.

Die **3-Zimmer Wohnungen** im 1. bzw. 2. Stock haben eine Nutzfläche zwischen **ca. 78 und 83 m² (inkl. Balkon)**. Die aufzubringenden **Eigenmittel** betragen von ca. **EUR 33.802,- bis EUR 36.238,-** und die **Miete**, die monatlich fällig wird, macht je nach Wohnungsgröße ca. **EUR 452,- bis 503,-** aus.

Bei den beiden **4-Zimmer Wohnungen** mit einer **Wohnnutzfläche** von jeweils **ca. 94 m²** sowie **Dachterrassen** mit **ca. 58 m²** fällt ein **Bau- und Grundkostenbeitrag** in Höhe von ca. **EUR 42.951,-** an und es ist eine **monatliche Miete** von ca. **EUR 620,-** zu entrichten.

Kosten der Wohnungen – Beispiele

Wohnungsgröße	Anzahl der Zimmer	Top Nr.	Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkostenbeitrag)	Miete (Nutzungsgebühr inklusive Betriebskosten und Steuern)
ca. 56 m ²	2	1/1	ca. EUR 25.674,-	ca. EUR 348,-
ca. 78 m ²	3	1/2 EG	ca. EUR 35.404,-	ca. EUR 454,-
ca. 78 m ²	3	1/5 1.Stock	ca. EUR 33.802,-	ca. EUR 452,-
ca. 94 m ²	4	1/8	ca. EUR 42.951,-	ca. EUR 620,-

Stand: Mai 2008

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

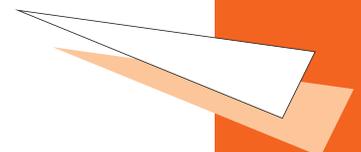
Tradition und Erfahrung - Sie können sich auf uns verlassen

Die „Wien-Süd“ ist eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen in Österreich. Mit einer Bilanzsumme von ca. **890 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2007** und einer durchschnittlichen **Bau- und Sanierungsleistung von ca. 1.350 Wohneinheiten** pro Jahr, steht unser Unternehmen an der Spitze aller Bauträger in Österreich. Erfahrung, Tradition, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kompetenz sind die Sicherheiten, die wir Ihnen als Partner anbieten können.

Auf – auch international beachtete – Leistungen kann unser Unternehmen bei der **Integration der Ökologie** in den sozialen Wohnbau verweisen. Die „Wien-Süd“ nimmt in diesem Bereich eine Pionier- und Schrittmacherfunktion ein. Eine Reihe von Großprojekten in städtischen Ballungsräumen wurden als sogenannte **Niedrigenergie-Wohnhäuser** ausgeführt – beispielsweise durch die Nutzung und Rückgewinnung von Wärmeenergie aus Abluft und Abwasser, durch den Einsatz von Sonnenkollektoren und die Möglichkeit der Reinigung und Wiederverwendung bestimmter Abwässer. Damit wird deutlich zur Reduktion des Energieverbrauches beigetragen, wichtige **Energieressourcen eingespart** und somit die **Umwelt geschont**.

Als Beispiele für „Wien-Süd“ Niedrigenergie-Wohnhausanlagen seien die Projekte in Wien 2, Engerthstraße 257, 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 genannt, auf dem sich das höchstgelegene Schwimmbad Wiens befindet. Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus diesen Niedrigenergie-Wohnhäusern fließen permanent in die Entwicklung unserer aktuellen Projekte ein.

Wir sind daher im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten stets bemüht, unser Know-how bei allen unseren Bauvorhaben zu integrieren.



Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Grundrissbeispiel

Wohnung / ca. 56 m²



Erdgeschoß



Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Grundrissbeispiel

Wohnung / ca. 78 m²



Erdgeschoß

0 1 2 3 4 5m

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Grundrissbeispiel

Wohnung / ca. 78 m²



Erdgeschoß

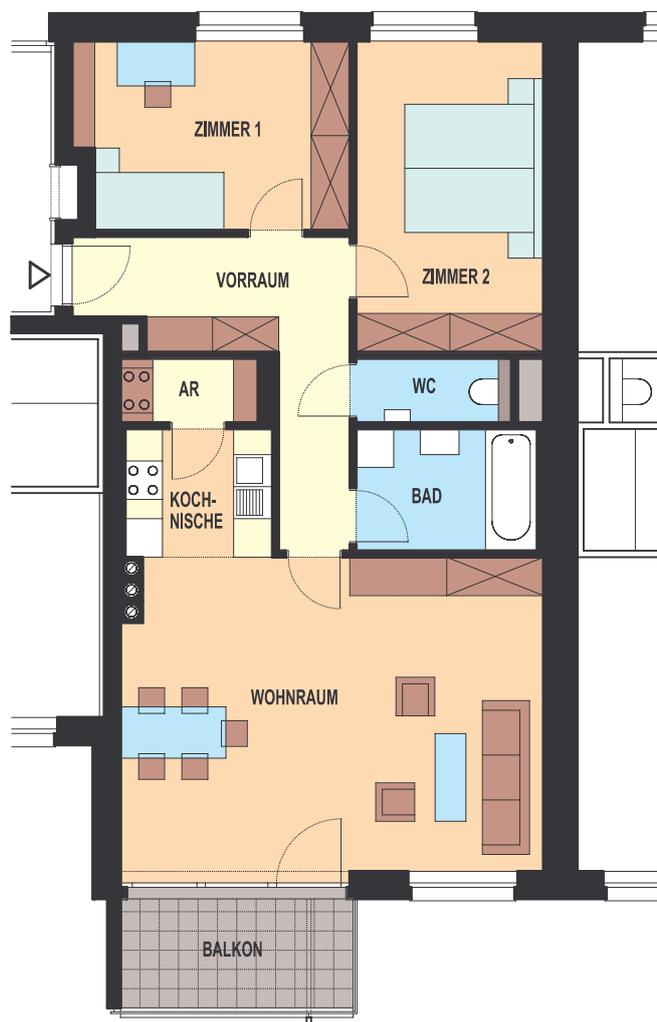
0 1 2 3 4 5m

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Grundrissbeispiel

Wohnung / ca. 78 m²



1. Stock

0 1 2 3 4 5m

Wohnhausanlage „Theresienfeld“

2604 Theresienfeld, Tonpfeifengasse 8

Grundrissbeispiel

Wohnung / ca. 94 m²



1. Stock

0 1 2 3 4 5m