

IN MEINEM HAUS  
MIT GARTEN ...

... IST MEIN WOHNTRAUM  
AN DER „REIHE“!

**GEFÖRDERTE REIHEN- UND DOPPELHÄUSER**

4844 Regau  
Suttner Straße, Bauteil 2

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

WS- 

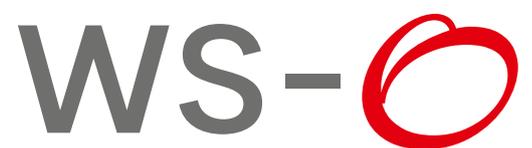
**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.**

Hollabernerstraße 8–10  
4020 Linz

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1  
4801 Traunkirchen  
Tel.: +43 7617 31089

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)



# INHALTSVERZEICHNIS

Zum Projekt .....	4
Wohnen mit Mehrwert .....	4
Die Ausstattung .....	5
Das freut auch die Umwelt .....	5
Die Projektausführung .....	8
Die Projektleitung .....	8
Die Bauleitung .....	8
Der Architekt .....	9
Die Projektdauer .....	9
Unsere Kundenberatung .....	9
Die Haustypen .....	10
Ihre Sonderwünsche zählen .....	10
Was Ihr Haus hat .....	10
Was ist ein gefördertes Haus? .....	11
Was kostet ein gefördertes Haus? .....	11
Beispielhafte Hauskosten .....	11
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	13
Ökologie im sozialen Wohnbau .....	13
Sanierung und Revitalisierung .....	13
Grundrisse .....	14
Energieausweise .....	18

## ZUM PROJEKT

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.** errichtet in der Suttner Straße in Regau 20 geförderte Wohneinheiten mit Kaufoption, die ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aufweisen und über Terrassen und Eigengärten verfügen.

Klare Linien und kompakte Architektur zeichnen dieses Projekt aus, die „**WS-O**“ kann den zukünftigen Bewohnern hohe Qualität und hoch-

wertige Ausstattung zu erschwinglichen Preisen bieten.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im April 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2023 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Die geförderte Reihen- und Doppelhausanlage mit Kaufoption in der Suttner Straße im schönen Hausruckviertel liegt zwischen Vöcklabruck und Gmunden. Mehrere Geschäfte, Schulen, der Kindergarten, Ärzte und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die geförderten Reihen- und Doppelhäuser mit 4-Zimmer werden in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet, sie verfügen über einen Garten und einen Einlagerungsraum. Für jedes Reihen- und Doppelhaus sind 2 PKW-Abstellplätze vorgesehen.

Weiters verfügen die geförderten Reihen- und Doppelhäuser über eine hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik, über die auch die Telekommunikationsanbindung (Internet) geschaffen wird – echtes „Fiber to the Home“!

Die geförderten Reihen- und Doppelhäuser der „**WS-O**“ in der Suttner Straße stehen nicht nur für Wohnen, sie bieten Wohnen mit Mehrwert.

**KEINE FRAGE:  
WOHNEN IN BESTER LAGE!**

# DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in Ihrem Haus wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen unter anderem Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung der Reihen- und Doppelhäuser**
- **Vorbereitung für elektrischen Außensonnenschutz**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Fernwärmeversorgung mit Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: Ø 48 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: Ø 0,77**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Gärten samt Einlagerungsräume**
- **Gestaltete, begrünte Außenanlagen**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Kleinkinderspielplatz / Begegnungszone**
- **40 PKW-Abstellplätze im Freien + 17 Besucherparkplätze**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse 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 „**WS-O**“ profitiert bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau von den Erfahrungen ihrer Konzernmuttergesellschaft „**Wien-Süd**“.

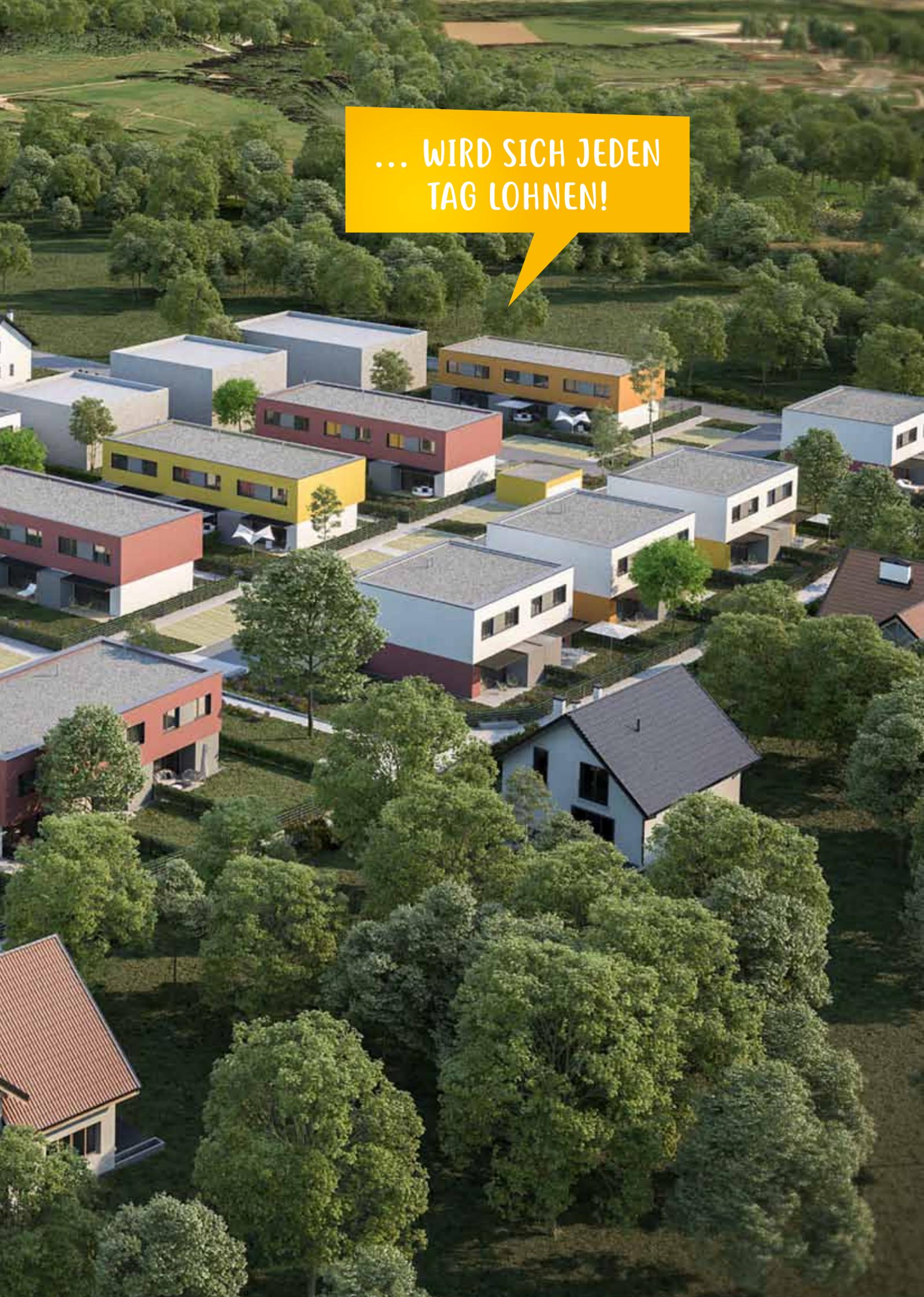
In die Wohnhausanlage fließen daher all die Erfahrungen und das Wissen ein, das in der Vergangenheit zu diesem Thema gesammelt werden konnte.

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.

HIER WOHNEN ...



... WIRD SICH JEDEN  
TAG LOHNEN!



# DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.**

Hollabererstraße 8–10

4020 Linz

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

Tel.: +43 7617 31089

**[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)**

# DIE PROJEKTL EITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft**

**„Wien-Süd“ eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Ing. Christian Smrcka**

Tel.: +43 1 866 95 1546

Fax: +43 1 866 95 1444

E-Mail.: [c.smrcka@wiensued.at](mailto:c.smrcka@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.**

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

**Marcel Lüftinger**

Tel.: +43 7617 31089 4005

E-Mail: [m.lueftinger@wiensued.at](mailto:m.lueftinger@wiensued.at)

# DER ARCHITEKT

## **Architekturbüro HB\*A ZT GmbH**

Bischöfliches Seminar

Wienerstraße 45

3390 Melk

Tel.: +43 2752 51 621

E-Mail: office@hb-a.at

www.hb-architekten.com

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: April 2021

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2023

# UNSERE KUNDENBERATUNG

## **Kundenberatung der „WS-O“**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

## **Andrea Stadler**

Tel.: +43 7617 31089 4001

E-Mail: a.stadler@wiensued.at

**www.ws-o.at**



WIR FREUEN UNS, AUCH  
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

# DIE HAUSTYPEN

Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche
12 (Reihenhaus Typ 3 b)	4 (+ Nebenräume und Terrasse)	ca. 108 m <sup>2</sup>
8 (Doppelhaus Typ 3 a)	4 (+ Nebenräume und Terrasse)	ca. 108 m <sup>2</sup>

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**WS-O**“ bietet – natürlich abhängig von Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen, somit eine weitgehende individuelle Gestaltung Ihres Hauses. 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.

# WAS IHR HAUS HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum / Garderobe</b>	Fliesen	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Küche</b>	Fliesen	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Wohnbereich / Zimmer</b>	Parkett	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Fliesen (teilweise)	–	Wabentüre weiß
<b>Terrasse</b>	Betonplatten	VWS Fassade	Kunststoff	Kunststoff

# WAS IST EIN GEFÖRDERTES HAUS?

Das Land Oberösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein Direktdarlehen gewährt. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Bau- management und strenger Kostenkontrolle ist es damit möglich, die Bedürfnisse nach modernen bestausgestatteten Häusern zu günstigen Preisen zu erfüllen.

Im Sinne der Förderbestimmungen darf daher die Vergabe der Reihen- und Doppelhäuser nur an sogenannte begünstigte – also förderungswürdige – Personen erfolgen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass soziale Aspekte bei der Vergabe von geförderten Häusern, etwa durch Bezug auf die Einkommenssituation, zum Tragen kommen. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.

# WAS KOSTET EIN GEFÖRDERTES HAUS?

Bei den geförderten Reihen- und Doppelhäusern mit ca. 108 m<sup>2</sup> fällt ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 41.300,- bis € 45.632,- an. Die monatliche Miete dieser

Reihen- und Doppelhäuser beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 1.089,- bis € 1.114,-.

# BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN

Haus/ Top	Anzahl der Zimmer	Hausgröße	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
Reihenhaus Nr. 9	4	ca. 108 m <sup>2</sup>	€ 42.228,-	€ 1.095,-
Doppelhaus Nr. 24	4	ca. 108 m <sup>2</sup>	€ 43.157,-	€ 1.100,-

Beträge gerundet  
Stand: April 2021

**DIE BESTE ENTSCHEIDUNG  
MEINES LEBENS:  
EIN HAUS IN REGAU!**



# TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mBH.**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der **Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“**, hat ihren Firmensitz in Linz und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend in Oberösterreich.

Eingebettet ist die Arbeit der **„WS-O“** in die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, die mit einer Bilanzsumme von rund 1,8 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2019 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von bis zu 1.200 Wohneinheiten pro Jahr zu den führenden gemeinnützigen Bauträgern in Österreich gehört.

Erfahrung, Tradition, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit und Kundennähe gehören zu den Kernkompetenzen, die die **„Wien-Süd“** und ihre verbundenen Unternehmen, somit auch die **„WS-O“**, auszeichnen.

Der offensichtliche Erfolg dieser Bemühungen kommt auch darin zum Ausdruck, dass die **„Wien-Süd“** in der Markenwertstudie des „European Real Estate Institute“ über die TOP 100 Unternehmensmarken aus dem Bereich „Projektentwicklung Wohnbau“ in Österreich regelmäßig auf den vorderen Plätzen zu finden ist.

# ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau und kann in diesem Bereich als auch international beachteter Pionier- und Schrittmacher eine lange Liste an Referenzprojekten vorzeigen.

Die **„WS-O“** schöpft aus den Erfahrungen aus über 100 Jahren Tätigkeit der **„Wien-Süd“**, um sie in ihre Wohnbauprojekte zum Vorteil von deren Bewohnern bestmöglich umzusetzen.

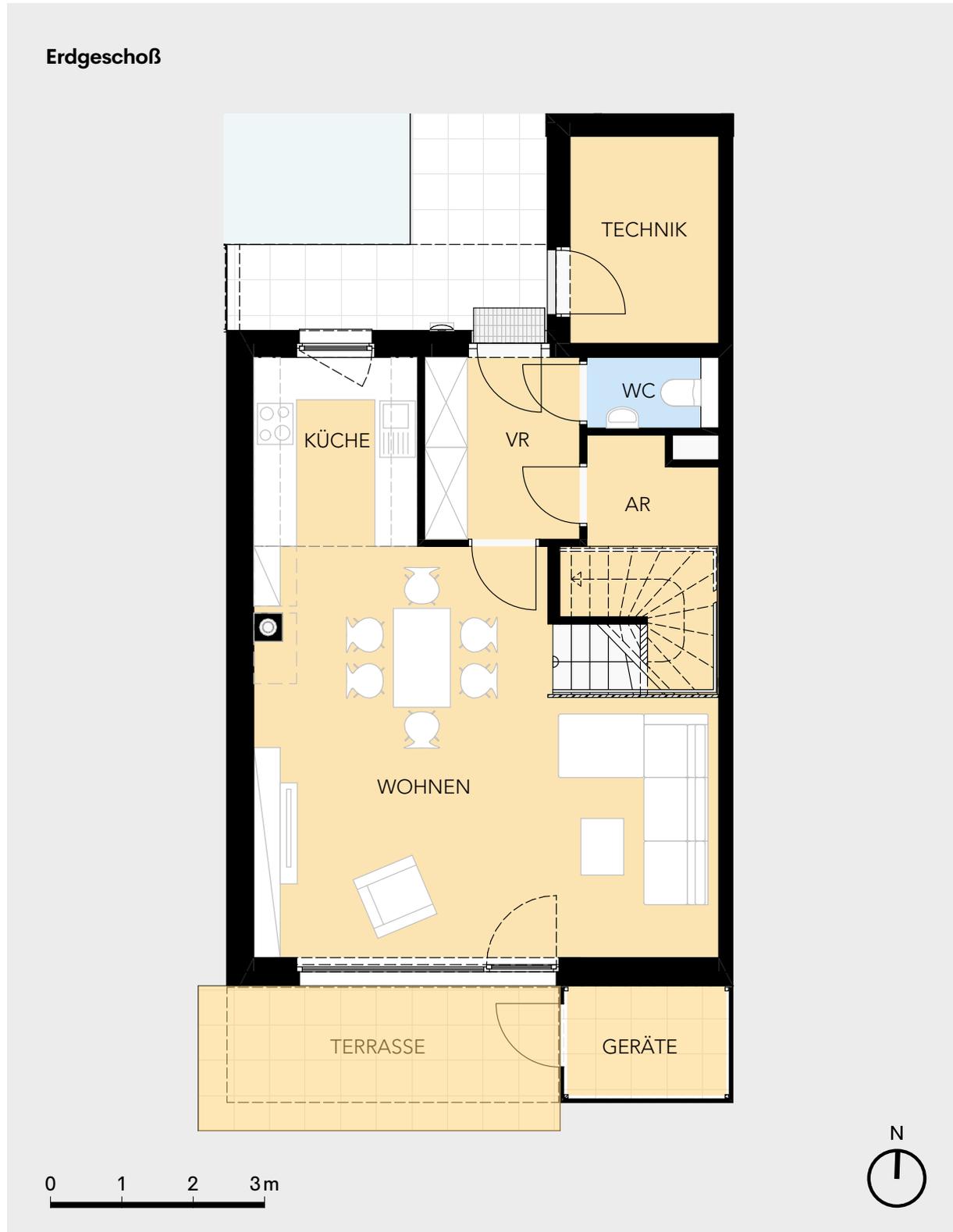
# SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Schon sehr früh hat die Unternehmensgruppe **„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“** vielbeachtete Leistungen erbracht, deren Qualität durch diverse Auszeichnungen

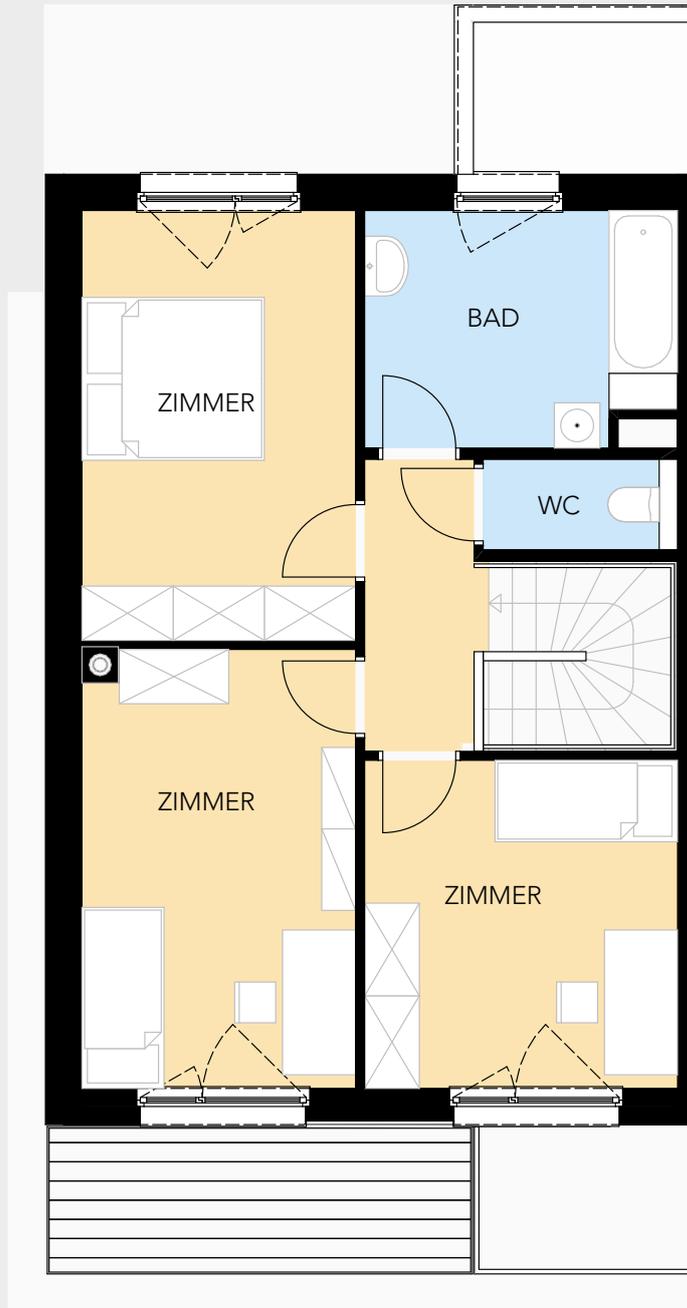
belegt wird. Als Beispiele aus jüngster Zeit können die preisgekrönte Wohnhausanlage in Wien 23, Buckalgasse, oder auch die „Alte Textilspinnerei“ in Teesdorf/NÖ genannt werden. Beim Sanierungsobjekt in Teesdorf wurde die ehemalige Textilspinnerei aus dem 19. Jahrhundert in modernen, hochwertigen Wohnraum umgewandelt, sogar ergänzt durch einen Pool auf dem Dach des Hauses.

# ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: Reihenhaus 9, 4 Zimmer, ca. 108 m<sup>2</sup>



Obergeschoß



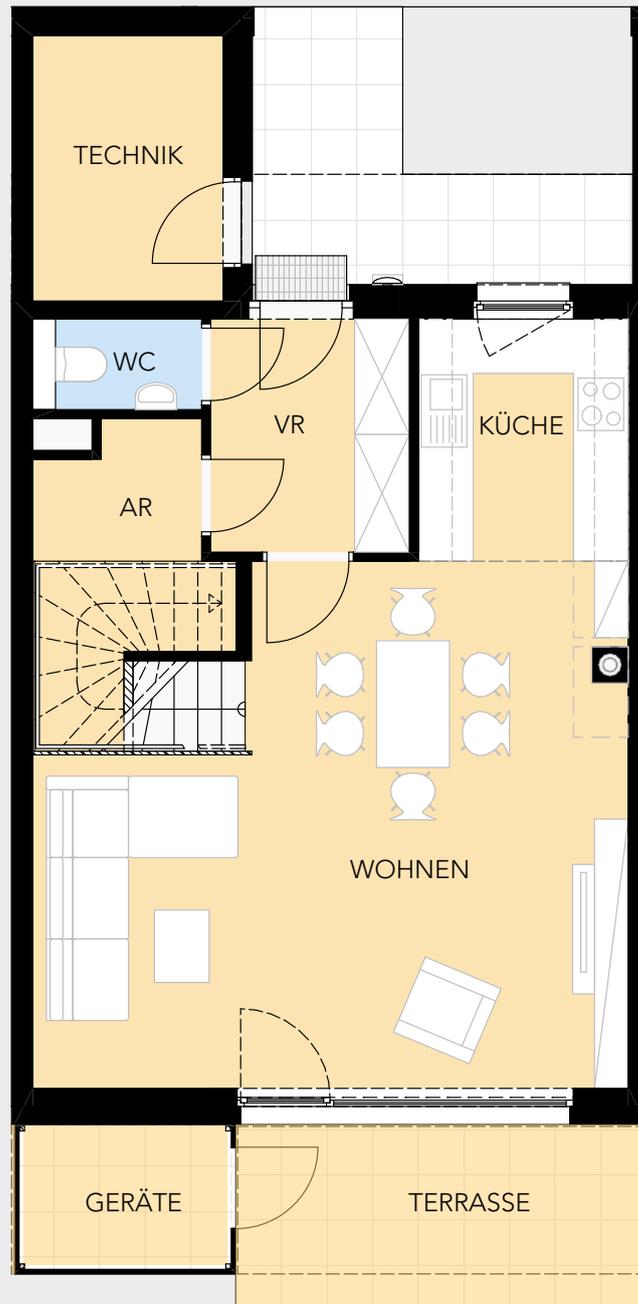
0 1 2 3m



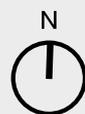
# DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel: Doppelhaus 24, 4 Zimmer, ca. 108 m<sup>2</sup>

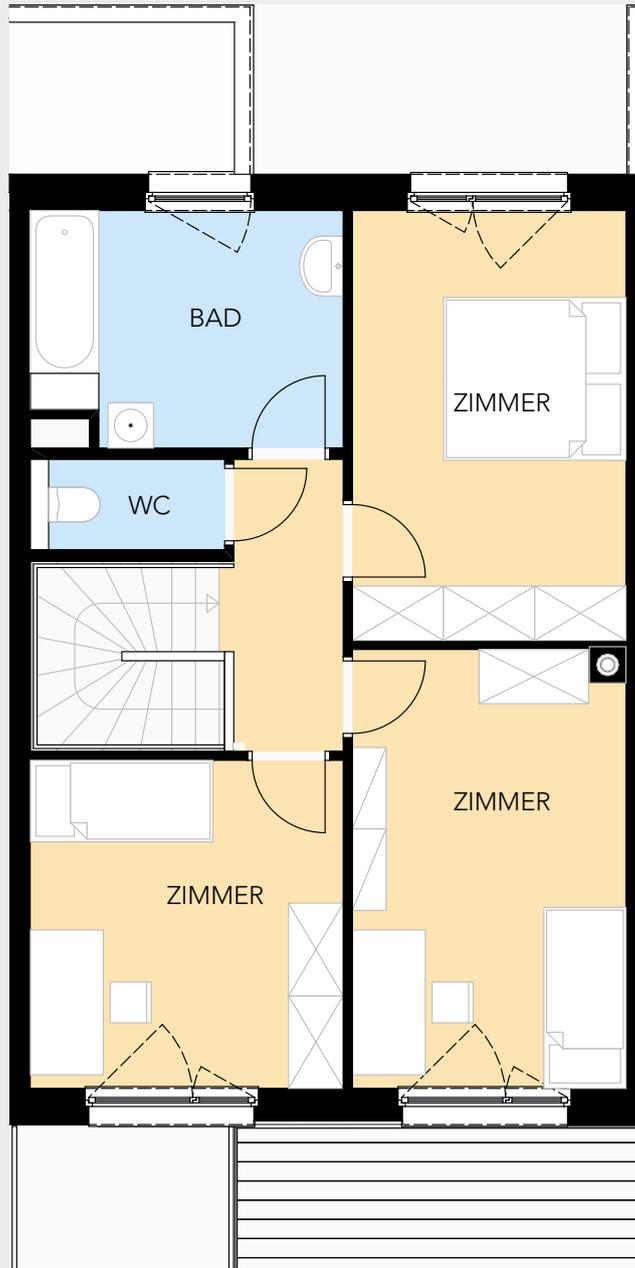
Erdgeschoß



0 1 2 3m



# Obergeschoß



0 1 2 3m



# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BEZEICHNUNG** BFS Regau - Typ 3b

Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Reihenhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Unterregau
PLZ/Ort	4844 Regau	KG-Nr.	50324
Grundstücksnr.	1129/3, 1129/5	Seehöhe	428 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**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.

**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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BEZEICHNUNG** BFS Regau - Typ 3a

Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Unterregau
PLZ/Ort	4844 Regau	KG-Nr.	50324
Grundstücksnr.	1129/3, 1129/5	Seehöhe	428 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**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.

**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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

MIT DER „WS-O“ NEUE  
SEITEN BEIM WOHNEN  
AUFSCHLAGEN!

**WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.**

Hollabernerstraße 8–10  
4020 Linz

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1  
4801 Traunkirchen  
Tel.: +43 7617 31089

[www.ws-o.at](http://www.ws-o.at)

WS-O 