

MEIN WOHN-
TRAUM WURDE
WIRKLICHKEIT!

UND DAS TAG
FÜR TAG VON
NEUEM!



GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

4600 Wels

Hinterschweigerstraße 47

www.ws-o.at

WS- 

WS-O Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.m.b.H.

Hollabernerstraße 8–10
4020 Linz

Zweigniederlassung:

Ortsplatz 1
4801 Traunkirchen
Tel.: +43 7617 31089

www.ws-o.at



INHALTSVERZEICHNIS:

Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Was die Wohnhausanlage bietet	5
Das freut auch die Umwelt	5
Die Projektausführung	6
Die Projektleitung	6
Die Bauleitung	6
Der Architekt	7
Die Projektdauer	7
Unsere Kundenberatung	7
Die Wohnungstypen	9
Ihre Sonderwünsche zählen	9
Alles, was Ihre Wohnung hat	9
Was ist eine geförderte Wohnung?	10
Was kostet eine geförderte Wohnung?	10
Beispielhafte Wohnungskosten	10
Tradition, Erfahrung und Innovation	11
Ökologie im sozialen Wohnbau	11
Sanierung und Revitalisierung	11
Grundrisse	12
Energieausweis	15

ZUM PROJEKT

45 geförderte Mietwohnungen ohne Eigentumsoption errichtet die **WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.** in der Hinterschweigerstraße 47, in 4600 Wels.

Klare Linien und kompakte Architektur zeichnen dieses Projekt aus, dank der Unterstützung durch die oberösterreichische Wohnbauförderung kann

die „**WS-O**“ den zukünftigen Bewohnern hohe Qualität und hochwertige Ausstattung zu erschwinglichen Preisen bieten.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Juni 2019 erfolgt, die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage in der Hinterschweigerstraße 47 befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern Wels. Umliegende Grünräume bieten Ruhe, gleichzeitig sind Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wie zum Beispiel der Bahnhof, ein Gesundheitszentrum und Einkaufsmöglichkeiten leicht erreichbar. Auch eine Volksschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Wohnhausanlage mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen wird in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet, für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenparkplatz vorgesehen.

Die im Erdgeschoß befindlichen 15 Wohnungen verfügen über einen Garten mit Geräteschrank, alle anderen Wohnungen über Freiraum in Form von Loggien.

Weiters verfügt die Wohnhausanlage über eine hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnik, über das auch die Telekommunikationsanbindung (Internet) geschaffen wird – echtes „Fiber to the Home“!

Die geförderten Mietwohnungen der „**WS-O**“ in der Hinterschweigerstraße 47 stehen nicht nur für Wohnen, sie bieten Wohnen mit Mehrwert.



KLINGT NICHT
NUR ÜBERZEUGEND,
IST ÜBERZEUGEND!

WAS DIE WOHNHAUSANLAGE BIETET

- Bezugfertige Ausführung
- HWB: 31 kWh/m²a, fGEE: 0,72
- Vollwärmeschutzfassade
- 3 Aufzüge
- Loggien
- Gärten samt Geräteschränke bei den Erdgeschoßwohnungen
- 45 PKW Abstellplätze in der Tiefgarage
- Ein Abstellraum pro Wohnung im Keller
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik
- Mauerwerk in massiver Bauweise
- Fernwärmeversorgung mit Fußbodenheizung
- Kinderspielplatz
- 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.

DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsges.m.b.H.

Hollabernerstraße 8–10

4020 Linz

Zweigniederlassung:

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

Tel.: +43 7617 31089

www.ws-o.at



ECHE
MASSARBEIT!

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

DIE BAULEITUNG

WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsges.m.b.H.

Zweigniederlassung:

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

Herbert Steinkogler

Tel.: +43 7617 31089 4003

E-Mail: h.steinkogler@wiensued.at

DER ARCHITEKT

Prof. Arch. DI Wolfgang Kaufmann

Huemerstraßer 21–23

4020 Linz

Tel.: +43 732 6990

E-Mail: architektur@kaufmann.at

www.kaufmann.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juni 2019

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2021

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



KEINE FRAGE,
HIER BEKOMMEN SIE
ALLE ANTWORTEN!

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and balconies. The building is surrounded by a well-maintained garden with various plants, trees, and a gravel path. A red speech bubble is overlaid on the image, containing the text "SO SCHÖN! MEINE NEUE WOHNUNG SCHICKT ECHT DER HIMMEL!".

SO SCHÖN! MEINE NEUE
WOHNUNG SCHICKT
ECHT DER HIMMEL!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
18	2 (plus Nebenräume)	ca. 52 m ²
9	3 (plus Nebenräume)	ca. 65 m ²
18	3 (plus Nebenräume)	ca. 73 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „WS-O“ bietet – natürlich abhängig vom Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen, somit 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.

ALLES, WAS IHRE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
Wohnbereich	Parkett	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
Küche/ Kochnische	Parkett	Malerei	Kunststoff	–
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
Abstellraum/ Schrankraum	Parkett	Malerei	–	Wabentüre weiß
Loggia	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	–	Kunststoff

WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Oberösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem ein Direktdarlehen des Landes Oberösterreich gewährt wird. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement und strenger Kostenkontrolle ist es damit möglich, die Bedürfnisse nach modernen bestausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen.

Im Sinne der Förderbestimmungen 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, etwa durch Bezug auf die Einkommenssituation, zum Tragen kommen. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie jederzeit von unserer Kundenberatung.

WAS KOSTET EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Unter optimaler Ausnutzung der Oberösterreichischen Wohnbauförderung fällt für die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 60 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag) von rund € 2.192,- bis € 2.206,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 481,- bis € 484,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 72 m² bis 80 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 2.635,- bis € 2.912,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 574,- bis € 632,- aus.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Stock	Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
1. OG	1.8.	2	ca. 60 m ²	€ 2.192,-	€ 481,-
2. OG	1.12.	3	ca. 72 m ²	€ 2.635,-	€ 574,-
EG	3.1.	3	ca. 80 m ²	€ 2.912,-	€ 632,-

Beträge gerundet
Stand: Juni 2019

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **WS-O Bau- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.**, ein Unternehmen im Unternehmensverband der **Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd**, hat ihren Firmensitz in Linz und entfaltet demgemäß ihren Tätigkeitsbereich vorwiegend in Oberösterreich.

Die **„Wien-Süd“**, gegründet im Jahr 1910, ist eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen in Österreich. Mit einer Bilanzsumme von über 1,3 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2017 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von bis zu 1.500 Wohneinheiten pro Jahr gehört die **„Wien-Süd“** zu den führenden gemeinnützigen Bauträgern in Österreich. 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 unserer Bemühungen kommt auch darin zum Ausdruck, dass das **„European Real Estate Institute“** die **„Wien-Süd“** in seiner Markenwertstudie 2017 und 2018 über die TOP 100 Unternehmensmarken aus dem Bereich **„Projektentwicklung Wohnbau“** in Österreich an die 2. Stelle gereiht hat. Die Begründung für dieses hervorragende Ranking lautet: **„Die Unternehmensgruppe ‚Wien-Süd‘ zeichnet sich durch eine starke regionale Kompetenz aus, darüber hinaus erzielt die Marke hohe Bewertungen im Kundenservice – daraus resultiert auch eine hohe Empfehlungsrate.“**

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.

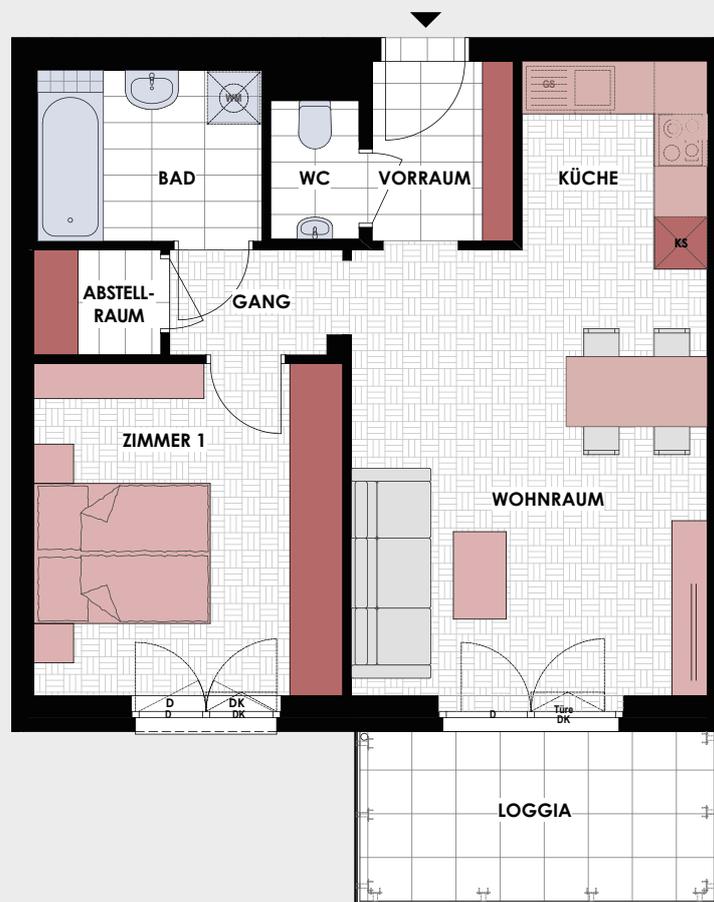
SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

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, 2 Zimmer, ca. 52 m²



0 1 2 3m



DARUM REISSEN SICH ALLE:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 65 m²



0 1 2 3m



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 73 m²



Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Wohnanlage Hinterschweigerstraße - Geschosswohnbau BK1		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Lichtenegg
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51215
Grundstücksnr.	637	Seehöhe	317 m

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



HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: 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.

EINES FEHLT NOCH
IN DER HINTER-
SCHWEIGERSTRASSE:
DASS SIE EINZIEHEN!

WS-O Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.m.b.H.
Hollabernerstraße 8–10
4020 Linz

Zweigniederlassung:
Ortsplatz 1
4801 Traunkirchen
Tel.: +43 7617 31089

www.ws-o.at

WS-O 