

ENDLICH HAB ICH
GEFUNDEN, WONACH
ICH GESUCHT HAB!

MEINE TRAUM-
WOHNUNG!



GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

4690 Schwanenstadt

Florianstraße 4+5, Bauteil 1

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



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 Wohnungstypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihre Wohnung hat – ein Überblick	10
Was ist eine geförderte Wohnung?	11
Was kostet eine geförderte Wohnung?	11
Beispielhafte Wohnungskosten	11
Tradition, Erfahrung und Innovation	14
Ökologie im sozialen Wohnbau	14
Sanierung und Revitalisierung	14
Grundrisse	15
Energieausweis	19

ZUM PROJEKT

48 geförderte Mietwohnungen errichtet die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.** in einem ersten Bauteil in der Florianistraße 4+5 in 4690 Schwanenstadt.

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 Herbst 2021 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage in der Florianistraße 4+5 befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern Schwanenstadt. Umliegende Grünräume bieten Ruhe, gleichzeitig sind Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wie zum Beispiel das Gemeindeamt, leicht erreichbar, auch die Volksschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Wohnhausanlage mit 2-, 3- sowie 4-Zimmerwohnungen wird in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet, für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenparkplatz vorgesehen. Die im Erdgeschoß befindlichen 12 Wohnungen verfügen über einen Garten mit Gartenhütte, alle anderen Wohnungen über Freiraum in Form von Loggien.

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

Die geförderten Mietwohnungen der „**WS-O**“ in der Florianistraße 4+5 stehen nicht nur für Wohnen, sie bieten Wohnen mit Mehrwert.



DAS KANN
MAN LAUT SAGEN.
ODER BESSER:
GROSS SCHREIBEN!

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **HWB: 28 kWh/m²a, fGEE: 0,75**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Aufzug**
- **Gemeinschaftswaschküche**
- **Trockenraum in jeder Stiege**
- **Gärten samt Gerätehütten bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Loggien**
- **Tiefgarage mit 70 KFZ-Abstellplätzen**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im 2. Untergeschoß**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung**
- **Kinderspielplatz**
- **Vorbereitung für E-Anschlüsse zum Laden der Elektrofahrzeuge**

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.

WAS GEFÄLLT DIR
HIER AM BESTEN?



DA KANN ICH MICH ECHT
NICHT ENTSCHIEDEN!



DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.

Hollabernerstraße 8–10

4020 Linz

Zweigniederlassung:

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

Tel.: +43 7617 31089

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



WIR HABEN
DEN ÜBERBLICK!

DIE BAULEITUNG

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.

Zweigniederlassung:

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

Herbert Steinkogler

Tel.: +43 7617 31089 4003

E-Mail: h.steinkogler@wiensued.at

DER ARCHITEKT

kb+l architektur-ZT GmbH

Gartengasse 18

4810 Gmunden

Tel.: +43 7612 98266

E-Mail: office@kbl-architektur.at

www.kbl-architektur.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Juni 2019

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 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



NACH EINEM
ANRUF IST MAN
IMMER KLÜGER ...!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
18	2 (plus Nebenräume)	ca. 54 – 56 m ²
22	3 (plus Nebenräume)	ca. 72 – 75 m ²
8	4 (plus Nebenräume)	ca. 87 – 90 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.

WAS IHRE NEUE WOHNUNG HAT – EIN ÜBERBLICK

	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
Balkon/Terrasse	Beton	Vollwärmeschutz- fassade	–	Kunststoff

WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Das Land Oberösterreich unterstützt die Errichtung dieser Wohnhausanlage, indem es ein Förderungsdarlehen gewährt. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Bau- und Management 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. 56 bis 61 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 2.002,- bis € 2.171,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 437,- bis € 472,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 72 bis 83 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 2.598,- bis € 2.957,- zu entrichten.

Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 561,- bis € 635,- aus.

Bei den 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 95 bis 97 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 3.408,- bis € 3.489,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 729,- bis € 746,- aus.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 72,- pro Monat.

BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
8	2	ca. 60 m ²	€ 2.165,-	€ 471,-
7	3	ca. 82 m ²	€ 2.949,-	€ 634,-
11	4	ca. 95 m ²	€ 3.408,-	€ 729,-

Beträge gerundet
Stand: Dezember 2019

Bauteil 1

Bauteil 1

Bauteil 3

**EIN BILD AUS DER LUFT
ZEIGT WUNDERBAR, WIE
SCHÖN ES HIER IST!**

JA, SO HAT MAN EINFACH ALLES IM BLICK!

Bauteil 2

Bauteil 2



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.

Die **„Wien-Süd“**, gegründet im Jahr 1910, ist eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen in Österreich. Mit einer Bilanzsumme von rund 1,4 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2018 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 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.

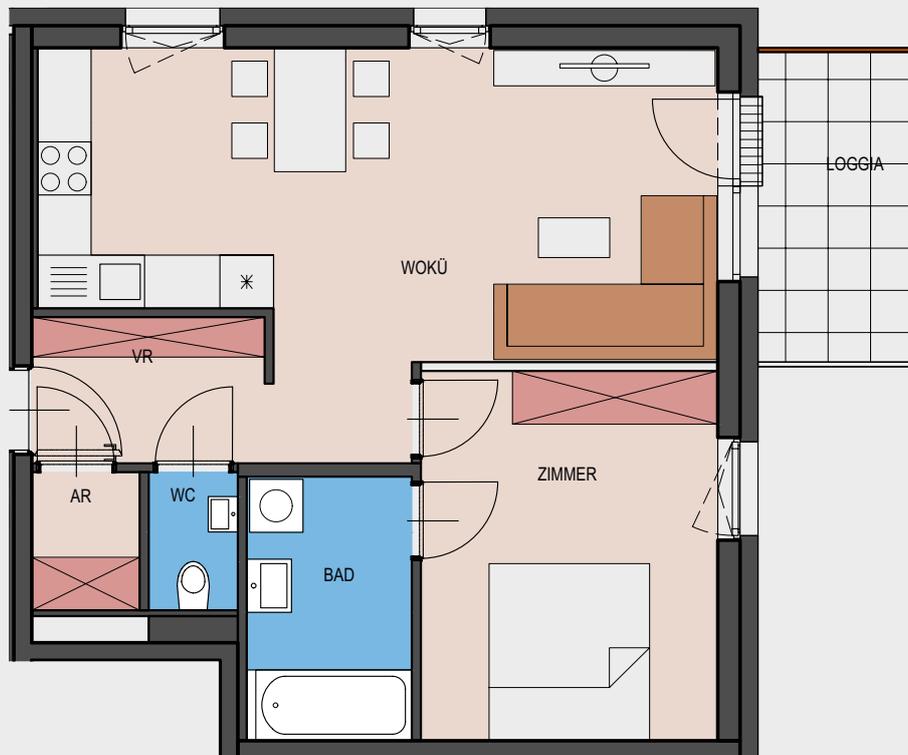
SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

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.

DARUM REISSEN SICH ALLE:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 54 m²

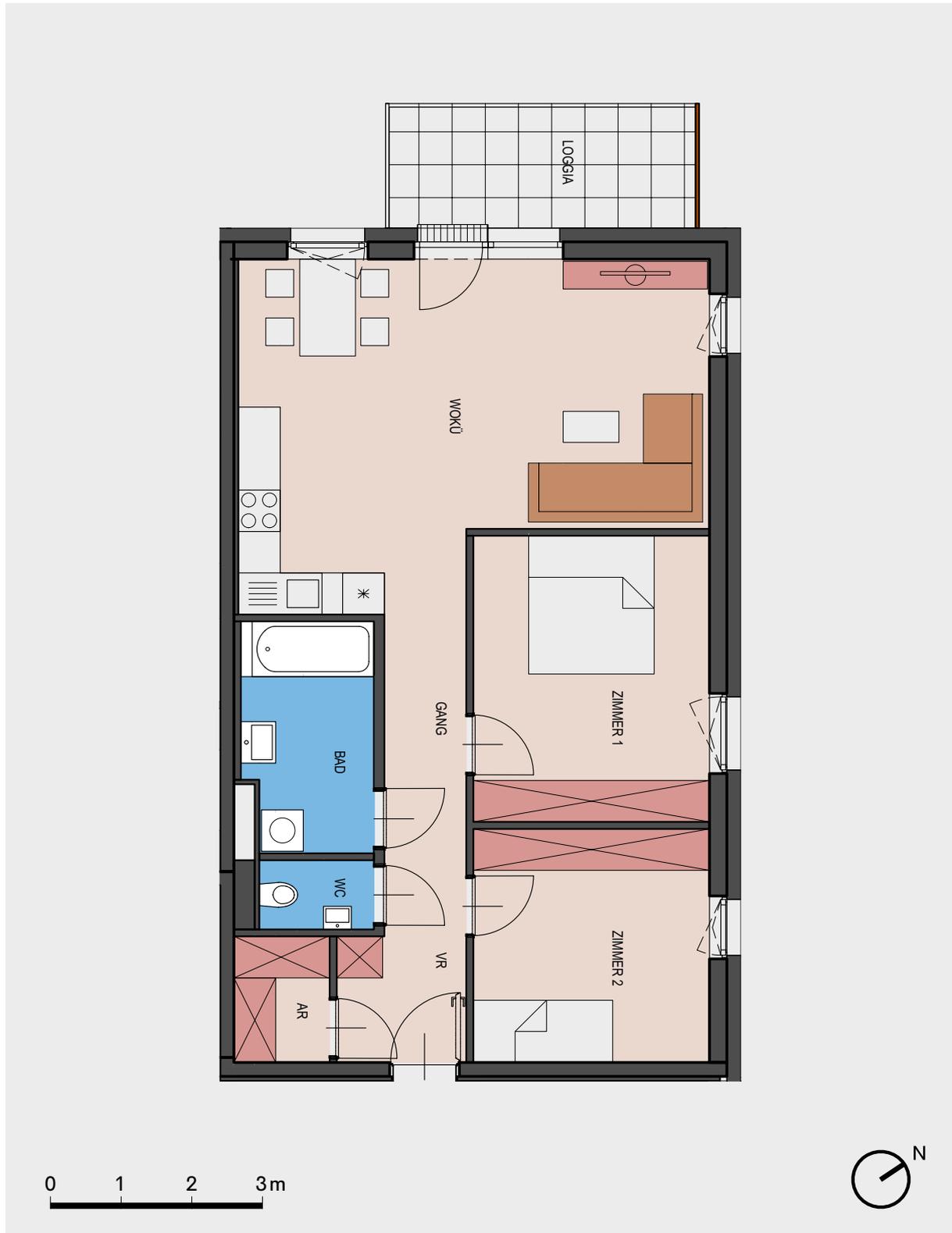


0 1 2 3m



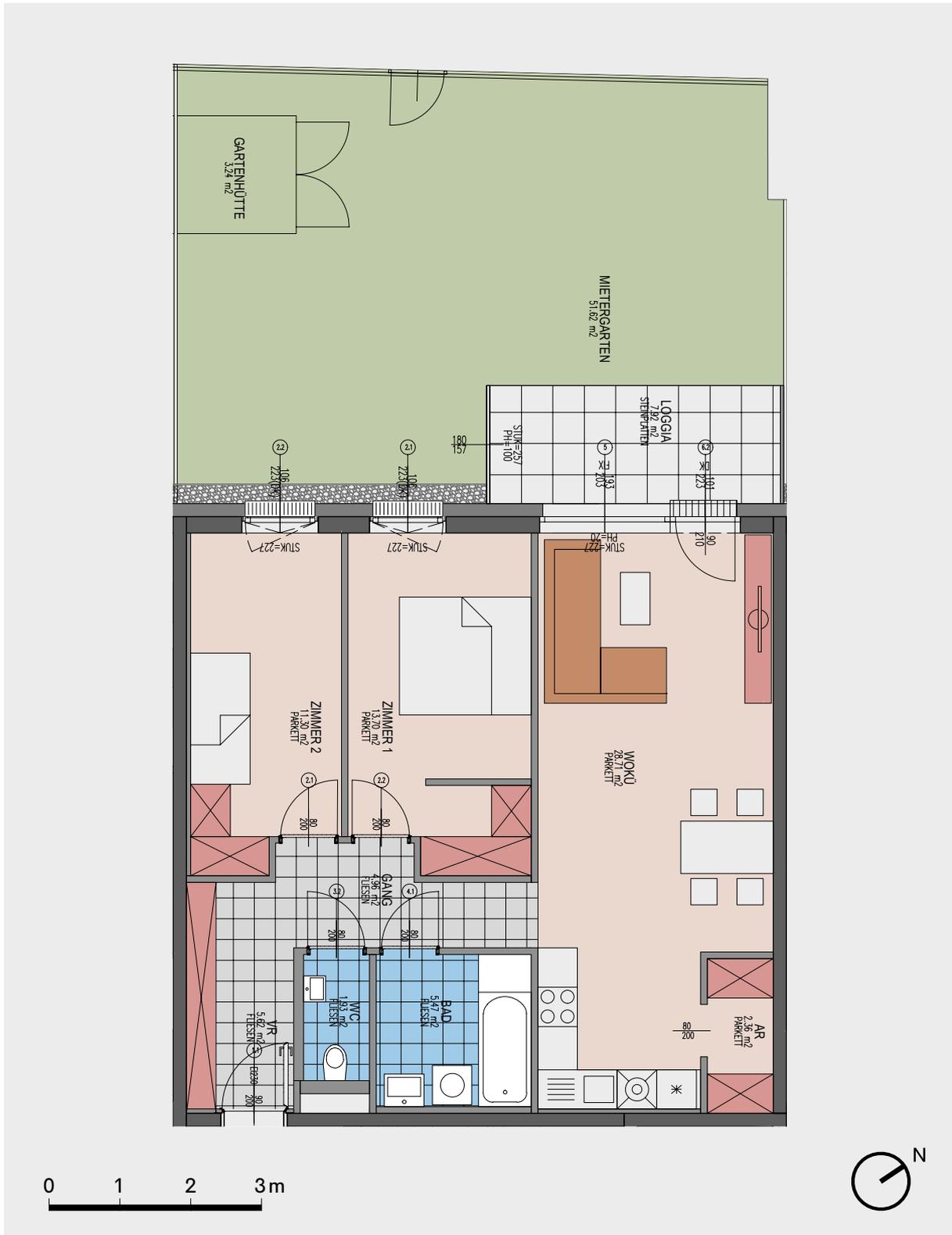
ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 75 m²



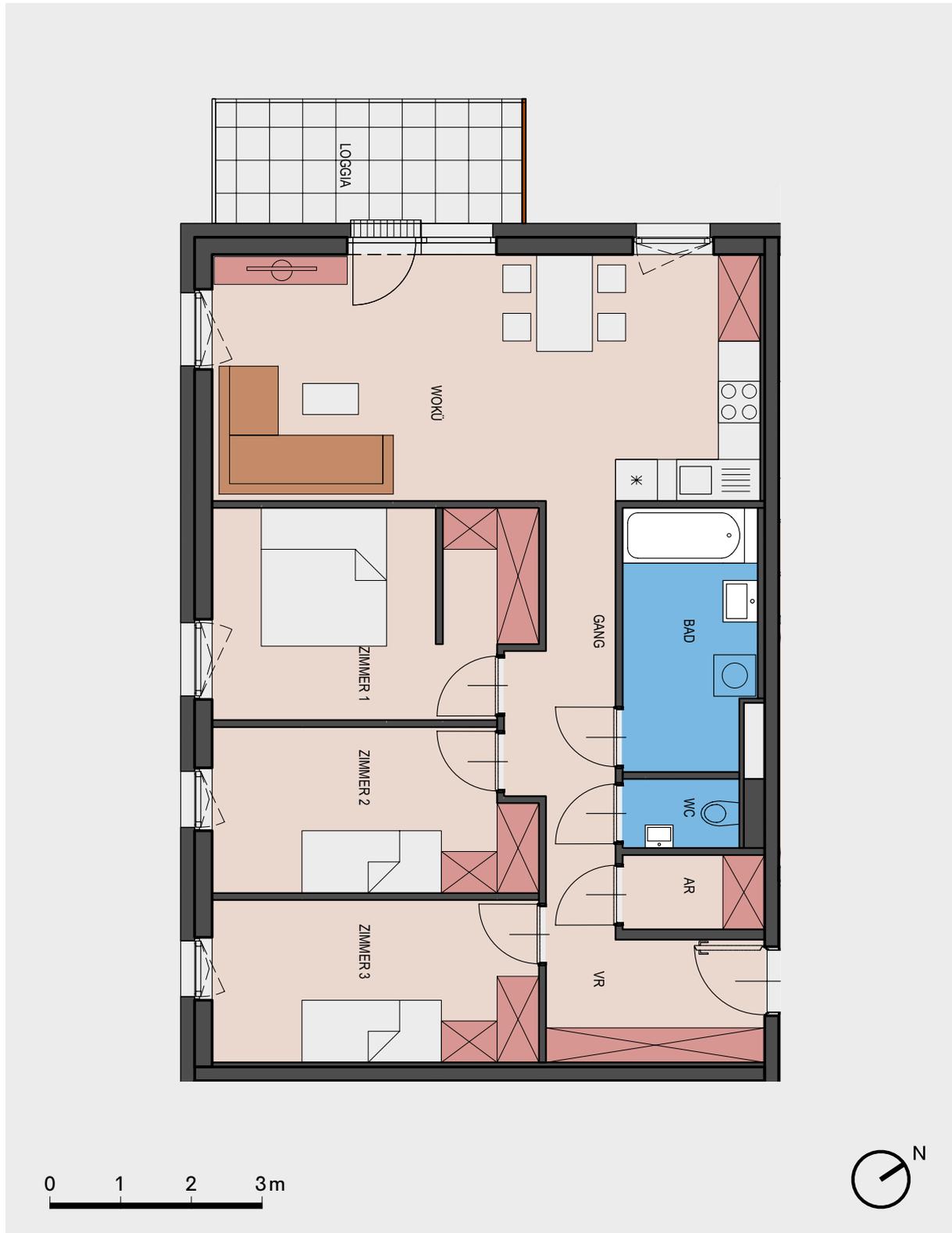
DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 74 m²



PLÄNE SCHMIEDEN:

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, ca. 87 m²

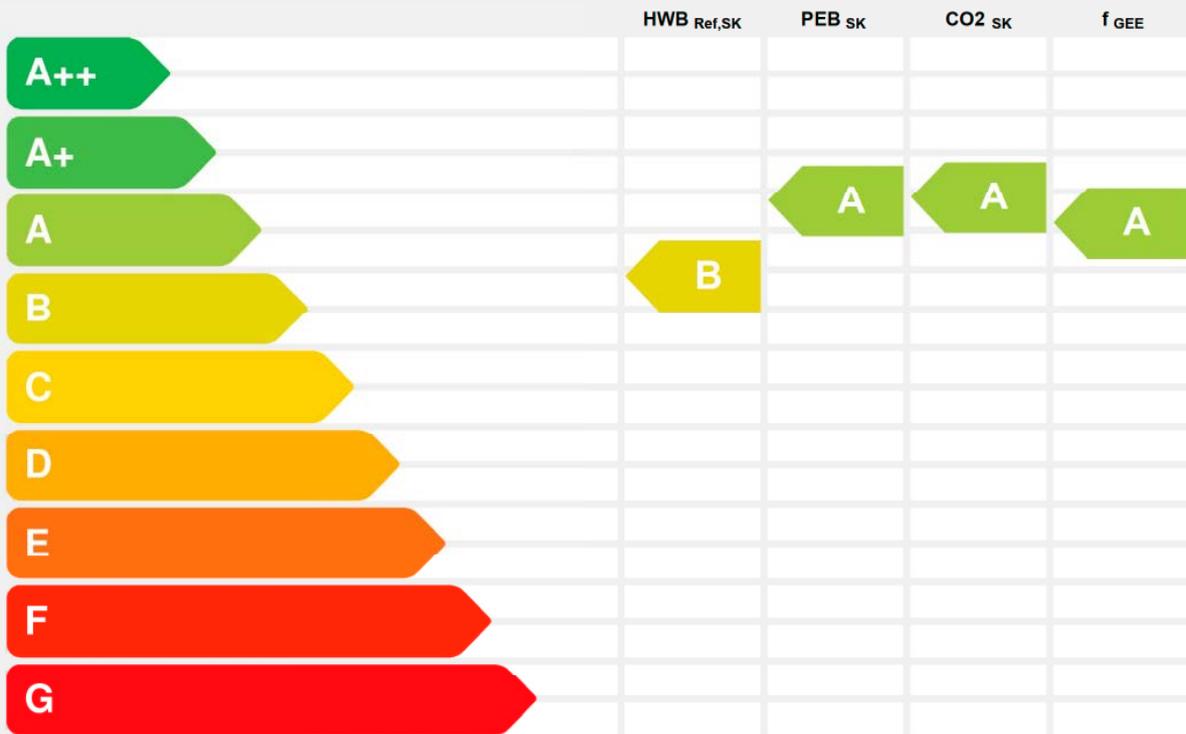


Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG WSO Schwanenstadt - Baukörper 1

Gebäude(-teil)		Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Schwanenstadt
PLZ/Ort	4690 Schwanenstadt	KG-Nr.	50215
Grundstücksnr.	410/1	Seehöhe	389 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.

SCHLAGEN SIE
BEIM WOHNEN
NEUE SEITEN AUF!

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.

Hollabernerstraße 8–10
4020 Linz

Zweigniederlassung:

Ortsplatz 1
4801 Traunkirchen
Tel.: +43 7617 31089

www.ws-o.at

WS- 