

WIE SCHÖN ES
HIER IST, GLAUBT
MAN ERST ...

... WENN MAN
SELBST HIER WOHT!

GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

4580 Windischgarsten
Gleinkerseestraße 33+35

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

Die **WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mBH.** errichtet 30 geförderte Mietwohnungen in der Gleinkerseestraße 33+35 in Windischgarsten.

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

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

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

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage in der Gleinkerseestraße 33+35 befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Windischgarsten mit Blick auf die Berge der Hallermauern und des Sengsengebirges. Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs, wie zum Beispiel der Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke sowie ein Hallenbad, sind leicht erreichbar. Auch eine Volksschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Wohnhausanlage mit 2- und 3- Zimmerwohnungen wird in Massivbauweise, somit ökologisch hochwertig, errichtet, für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenparkplatz vorgesehen. Die im Erdgeschoß befindlichen 10 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 Gleinkerseestraße 33+35 stehen nicht nur für Wohnen, sie bieten Wohnen mit Mehrwert.



„MEHRWERT“ –
FÜR UNS „MEHR“
ALS NUR EIN WORT!

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **HWB: ca. 35 kWh/m²a, fGEE: 0,78**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Aufzug in beiden Häusern**
- **Trockenraum im Keller Haus 1**
- **Gärten samt Gerätehütten bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Loggien**
- **Tiefgarage mit 32 KFZ-Abstellplätzen**
- **15 Stellplätze im Freien**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Keller Haus 1**
- **Fahrradabstellraum im Keller**
- **Fahrradabstellplätze im Freien**
- **Kinderwagenabstellraum in jedem Geschoß**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Fernwärmeheizung 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.

**AUS DIESER
WOHNUNG ZIEH ICH
NIE MEHR AUS!**





ICH KANN SOGAR
DIE BERGE SEHEN!

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

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: November 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



ES GIBT AUF ALLES
EINE ANTWORT!

DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
12	2 (plus Nebenräume)	ca. 53 – 57 m ²
18	3 (plus Nebenräume)	ca. 71 – 76 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/Gang	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/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- 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. 59 bis 63 m² ein Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) von rund € 2.334,- bis € 2.481,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuern) auf ca. € 537,- bis € 569,-.

€ 3.116,- bis € 3.268,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 709,- bis € 743,- aus.

Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen ca. € 54,- pro Monat. Die Kosten für einen PKW-Stellplatz im Freien betragen ca. € 20,- pro Monat.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 79 bis 83 m² ist ein Finanzierungsbeitrag von ca.

BEISPIELHAFTER WOHNUNGSKOSTEN

Haus	Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
1	8	2	ca. 59 m ²	€ 2.334,-	€ 537,-
1	1	3	ca. 83 m ²	€ 3.268,-	€ 743,-

Beträge gerundet
Stand: Februar 2020

**HIER WIRD MEIN
LEBENSTRAUM ZUM
LEBENSRAUM!**



DAS KANN ICH
NUR BESTÄTIGEN!



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.

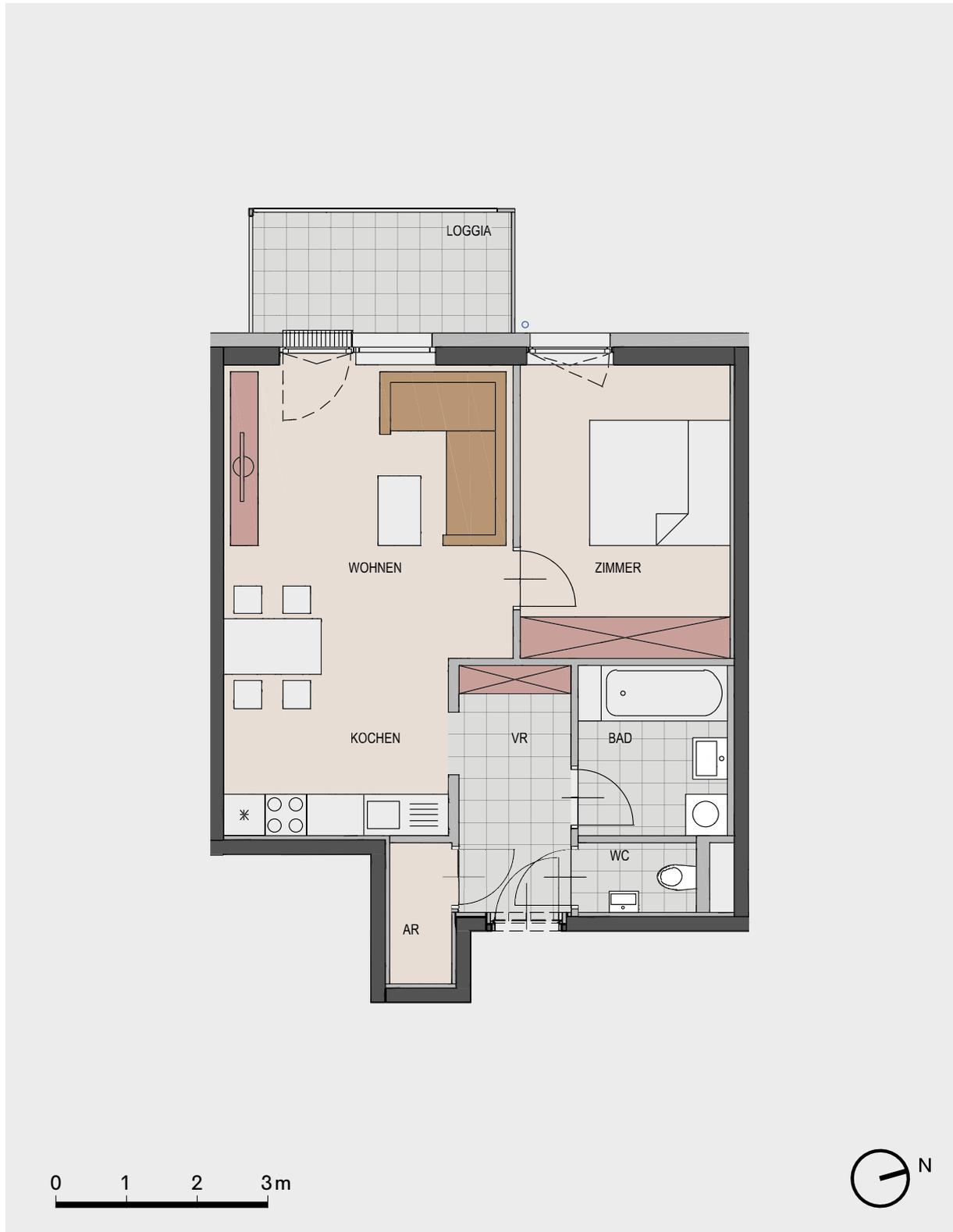
SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

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.

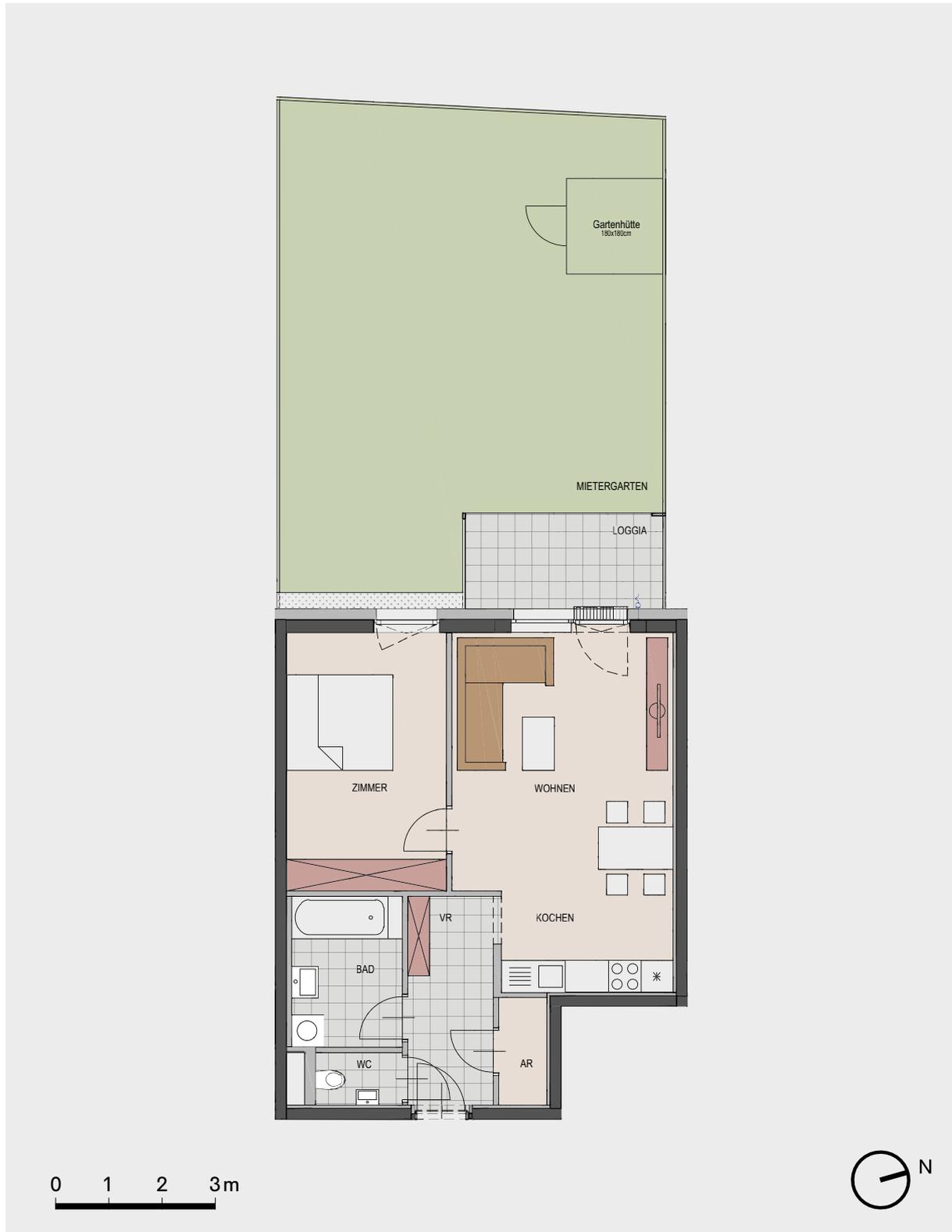
DARUM REISSEN SICH ALLE:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 53 m²



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 57 m²



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 71 m²



PLÄNE SCHMIEDEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 75 m²



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	WA Gleinkerseestraße - Windischgarsten / Haus 1		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Windischgarsten
PLZ/Ort	4580 Windischgarsten	KG-Nr.	49412
Grundstücksnr.	474/5	Seehöhe	601 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++			A++	
A+				
A				A
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

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.

**IHRE WOHNUNG IN DER
GLEINKERSEESTRASSE:
IMMER „VORNE“ DABEI!**

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- 