

IN DER KAISER
JOSEF-STRASSE ...

... WOHLT MAN
WIRKLICH WIE
EIN KAISER!



FREI FINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN

3002 Purkersdorf
Kaiser Josef-Straße 15

www.wiensued.at

WIEN SÜD



Wir gestalten Lebensraum

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Tel.: +43 1 866 95-0
Fax: +43 1 866 95-1444
www.wiensued.at



INHALTSVERZEICHNIS

Eigentum ist Vertrauenssache	4
Zum Projekt	4
Wohnen mit Mehrwert	4
Highlights	5
Die Ausstattung	6
Das freut auch die Umwelt	6
Die Projektausführung	7
Die Projektleitung	7
Die Bauleitung	7
Die Architekten	8
Die Projektdauer	8
Unsere Kundenberatung	8
Die frei finanzierten Eigentumswohnungen	9
Ihre Sonderwünsche zählen	9
Was Ihre neue Eigentumswohnung hat	9
Was eine frei finanzierte Wohnung kostet	12
Abwicklung des Kaufes	12
Die Wohnungskosten im Detail	13
Tradition, Erfahrung und Innovation	14
Ökologie im sozialen Wohnbau	14
Sanierung und Revitalisierung	14
Grundrissbeispiele	15
Energieausweis	19

EIGENTUM IST VERTRAUENSACHE

Der Kauf eines Eigentumsobjekts ist immer eine Vertrauenssache. Die „**Wien-Süd**“ ist ein kompetenter Partner, auf den man sich verlassen kann. Dafür spricht nicht nur eine mehr als hundert Jahre dauernde Tradition, in der die „**Wien-Süd**“ qualitativ hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen für viele Menschen bereitstellen konnte, sondern auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Die „**Wien-Süd**“ nimmt unter den gemeinnützigen Bauträgern einen Spitzenrang in Österreich ein, was Bauleistung, Bilanzsumme und Projektstand betrifft und gehört darüber hinaus bei der Implementierung ökologischer Elemente in den Wohnbau zu den Schrittmachern und Pionieren. Diese Erfahrung, gepaart mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, ist Garant für jenes Vertrauen, das wir als Partner einbringen können.

ZUM PROJEKT

Eigentumswohnungen, die keine Wünsche offenlassen – das bietet das Wohnhausprojekt, das die „**Wien-Süd**“ in der Kaiser Josef-Straße 15, nahe dem Zentrum von Purkersdorf, realisiert. 13 frei finanzierte 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen, in der Größe von ca. 61 bis ca. 122 m² decken alle Wohnbedürfnisse ab.

Die hauseigene SAT-Anlage wird in Glasfasertechnologie ausgeführt, ebenso sind die Wohnungen mit „Fiber to the Home“ ausgestattet.

Der Starttermin ist im April 2021 erfolgt, die Fertigstellung ist für Jänner 2023 geplant.

Für die Wohnhausanlage steht eine Tiefgarage mit insgesamt 19 PKW-Stellplätzen zur Verfügung.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Das hochwertige Wohnhausprojekt mit Blick in den grünen Wienerwald zeichnet sich neben dem modernen Ausstattungsstandard vor allem durch die schönen Freibereiche der Wohnungen in Form von Balkon, Loggia oder Garten mit Terrasse aus. Der Zugang zu den Erdgeschoßwohnungen ist barrierefrei möglich, die Wohnungen in den Obergeschoßen sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, Bus und Schnellbahn sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorgern, Behörden, Schulen und Kindergärten ist ein weiteres Standortplus.

HIGHLIGHTS

FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die „**Wien-Süd**“ geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen der Wohnhausanlage mit Glasfasertechnologie ausgestattet – und zwar bis in die Wohnung selbst, echtes „Fiber to the Home“. Die angewendete Technologie ermöglicht es den Bewohnern, über die hauseigene LWL-SAT-Anlage bis zu 1.500 TV- und Radio-Programme zu empfangen. Dabei ermöglicht FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zu 1000 Mbit/s – Streamen in der neuen Dimension!

E-MOBILITÄT

Die Tiefgarage ist für E-Autos bereit: Kabeltassen zu jedem Stellplatz sind vorinstalliert, sodass die Garagennutzer nur noch (auf Sonderwunsch) eine Wallbox aufhängen und mit dem Stromzähler verbinden lassen müssen.

Der Stromverbrauch ist dabei direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter zu verrechnen.



ICH WAR NOCH
NIE SO GLÜCKLICH!

DIE AUSSTATTUNG

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

- **Hochwertige, bezugsfertige Ausführung aller Wohnungen**
- **Individuelle Mitgestaltungsmöglichkeiten (je nach Baufortschritt)**
- **Mauerwerk in massiver Bauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Innenjalousien**
- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: ca. 32,50 kWh/m²a, fGEE: 0,733**
- **Videosprechanlage**
- **Großzügige Terrassen, Loggien und Balkone**
- **Eigengärten mit Geräteboxen bei den Erdgeschoßwohnungen**
- **Aufzug**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik**
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- **Tiefgarage mit 19 PKW-Abstellplätzen**
- **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 „**Wien-Süd**“ ist Pionier und Schrittmacher bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau mit einer beachtenswerten Reihe an Referenzprojekten. In die Wohnhausanlage fließen daher

all die Erfahrungen und das Wissen ein, das die „**Wien-Süd**“ in der Vergangenheit zu diesem Thema sammeln 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

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Tel.: +43 1 866 95-0

Fax: +43 1 866 95-1444

www.wiensued.at

DIE PROJEKTL EITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Susanna Barnert

Tel.: +43 1 866 95-1514

E-Mail: office.pg.barnert@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Andreas Kober

Tel.: +43 1 866 95-1515

E-Mail: office.pg.barnert@wiensued.at

DIE ARCHITEKTEN

Pfeil Architekten

Hauptplatz 11
3002 Purkersdorf

Tel.: +43 2231 637420

E-Mail: office@pfeil.co.at

www.pfeil.co.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: April 2021

Fertigstellung: voraussichtlich Jänner 2023, späteste Übergabe 30.04.2023

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Brigitte Kitzwögerer

Tel.: +43 1 866 95-1432

E-Mail: b.kitzwoegerer@wiensued.at

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95-1431

E-Mail: p.posch-geutner@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95-1447

www.wiensued.at



WIR FREUEN UNS,
AUCH SIE BERATEN
ZU DÜRFEN!

DIE FREI FINANZIERTEN EIGENTUMS- WOHNUNGEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (inklusive Loggia, exklusive Balkon und Terrasse)
3	2 (plus Nebenräume und Freiraum)	ca. 61 – 67 m ²
7	3 (plus Nebenräume und Freiraum)	ca. 61 – 122 m ²
3	4 (plus Nebenräume und Freiraum)	ca. 88 – 95 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „Wien-Süd“ bietet – natürlich abhängig vom Baufortschritt – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen, somit eine weitgehende individuelle Gestaltung Ihrer Wohnung.

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 EIGENTUMS- WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Fliesen / Holzboden	Malerei	–	Holzwerkstoff weiß
Wohnküche	Holzboden	Malerei	Kunststoff	–
Bad	Fliesen	Fliesen bis ca. 1,95 m Höhe	teilweise Kunststoff	Holzwerkstoff weiß
WC	Fliesen	Fliesen bis ca. 1,20 m Höhe	–	Holzwerkstoff weiß
Abstellraum	Fliesen/ Holzboden	Malerei	–	teilweise Holzwerkstoff weiß
Balkon / Loggia / Terrasse	Estrichplattenbelag	–	–	Kunststoff

Nähere Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**HIER GENIESS ICH
EINFACH ALLES ...**



... DIE AUSSICHT UND
MEINE TOLLE WOHNUNG!



WAS EINE FREI FINANZIERTE WOHNUNG KOSTET

Beim Kaufpreis dieser frei finanzierten Wohnungen handelt es sich um einen garantierten Fixpreis. Die frei finanzierten Wohnungen mit Größen von ca. 61 bis 122 m² (inklusive Loggien) kosten zwischen € 336.600,- und € 732.600,- (exklusive Stellplatz). Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen von € 14.850,- bis € 22.275,-, dieser ist jedenfalls mitzuerwerben.

Die Bewirtschaftungskosten – also die Aufwendungen für das Eigentumsobjekt, die monatlich anfallen – betragen vorläufig ca. € 233,- bis € 506,- und beinhalten nicht nur die Betriebskosten (exklusive Heizung und Warmwasser) und die Umsatzsteuer, sondern auch die Beiträge für die Rücklage.

ABWICKLUNG DES KAUFES

Der gesamte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung treuhändig an die Vertragserrichter, Gabler Ortner Rechtsanwälte GmbH, Dr. Karl Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien, zu bezahlen. Zum Kaufpreis kommen an Nebenkosten hinzu:

Kaufnebenkosten	Fälligkeit
Grunderwerbsteuer (3,5 %) BMG* Kaufpreis und Vertragserrichtungskosten	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Eintragungsgebühr (derzeit 1,1 %) BMG* Kaufpreis und Vertragserrichtungskosten	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Vertragserrichtungskosten (1,5 %) zuzüglich Barauslagen von € 500,- und 20 % Umsatzsteuer	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung, Kosten der Übernahme einer Treuhandschaft sind separat zu bezahlen.
Beglaubigungsspesen (ca. € 200,- bis € 400,-)	Werden nach Notartarif abgerechnet und sind abhängig von der Höhe des Kaufpreises und der Anzahl der KäuferInnen, die den Kaufvertrag unterzeichnen.

*Bemessungsgrundlage

Sofern der Vertragserrichter zusätzlich als Treuhänder für fremdfinanzierende Banken tätig wird, sind für die Übernahme der Treuhandschaft ein separates Honorar von 0,5 % (zzgl. Umsatzsteuer) des finanzierten Betrages sowie die anfallenden Nebenspesen (z.B. Zinsen, Provisionen und Beglaubigungsgebühren der Bank oder staatliche Gebühren) zu entrichten. Generell sind anfallende Bankspesen (konditionenabhängig; z.B. Zinsen) eines/des Treuhandkontos durch KäuferInnen zu tragen.

DIE WOHNUNGSKOSTEN IM DETAIL

Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche (exkl. Loggia)	Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Bewirtschaftungs- kosten pro Monat (exklusive Heizung und Warmwasser)
EG	1	3	74 m ²	74 m ²			16 m ²	20 m ²	77	€ 381.150,-	€ 263,-
EG	2	3	76 m ²	79 m ²	4 m ²		15 m ²		78	€ 386.100,-	€ 267,-
EG	3	2	61 m ²	61 m ²			9 m ²	62 m ²	68	€ 336.600,-	€ 233,-
1. OG	4	4	84 m ²	88 m ²	4 m ²	3 m ²			86	€ 425.700,-	€ 294,-
1. OG	5	3	78 m ²	78 m ²		11 m ²			80	€ 396.000,-	€ 274,-
1. OG	6	3	78 m ²	86 m ²	9 m ²				81	€ 400.950,-	€ 277,-
1. OG	7	3	73 m ²	73 m ²		10 m ²			77	€ 381.150,-	€ 263,-
2. OG	8	4	84 m ²	88 m ²	4 m ²	3 m ²			88	€ 435.600,-	€ 301,-
2. OG	9	2	64 m ²	64 m ²		11 m ²			68	€ 336.600,-	€ 233,-
2. OG	10	4	91 m ²	91 m ²		9 m ²			94	€ 465.300,-	€ 321,-
2. OG	11	3	73 m ²	73 m ²		10 m ²			77	€ 381.150,-	€ 263,-
DG	12	2	61 m ²	61 m ²			31 m ²		74	€ 366.300,-	€ 253,-
DG	13	3	122 m ²	122 m ²			54 m ²		148	€ 732.600,-	€ 506,-

Vorläufige Werte – alle gerundet
Stand Mai 2022

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

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 2020 und einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von rund 1.000 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**“ auszeichnen.

ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die „**Wien-Süd**“ bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau. Die „**Wien-Süd**“ nimmt in diesem Bereich eine auch international beachtete Pionier- und Schrittmacherfunktion ein.

So hat die „**Wien-Süd**“ mit dem europaweit ersten Niedrigenergiehaus (auf wissenschaftlicher Grundlage) in Wien 2, Engerthstraße 257, in vielfacher Hinsicht Maßstäbe und wichtige Grundlagen für die Steigerung der Energieeffizienz von Wohnhäusern gesetzt.

Viele weitere Beispiele, etwa das Großprojekt auf den „Osramgründen“ in Wien 23 mit mehr als 500 Wohnungen, die Anlage in Wien 11,

„Am Hofgarten“, oder auch das Wohnhochhaus „Monte Verde“ in Wien 10, auf dem sich zudem das höchstgelegene Schwimmbad Wiens befindet, stehen für diesen erfolgreichen Weg.

Aber auch mit „Riverside“, einem beeindruckenden Wohn- und Einkaufskomplex in Wien 23, und dem Großprojekt auf den ehemaligen Mautner Markhof-Gründen in Wien 11 hat die „**Wien-Süd**“ wesentliche Impulse zur Stadtentwicklung geleistet. In diese Kategorie fallen ebenso die Projekte „In der Wiesen Süd“ und „Lastenstraße“ im 23. Wiener Gemeindebezirk oder auch das städtebauliche Großprojekt „Biotope City Wienerberg“, die zudem für die dynamische Entwicklung der Stadt Wien stehen.

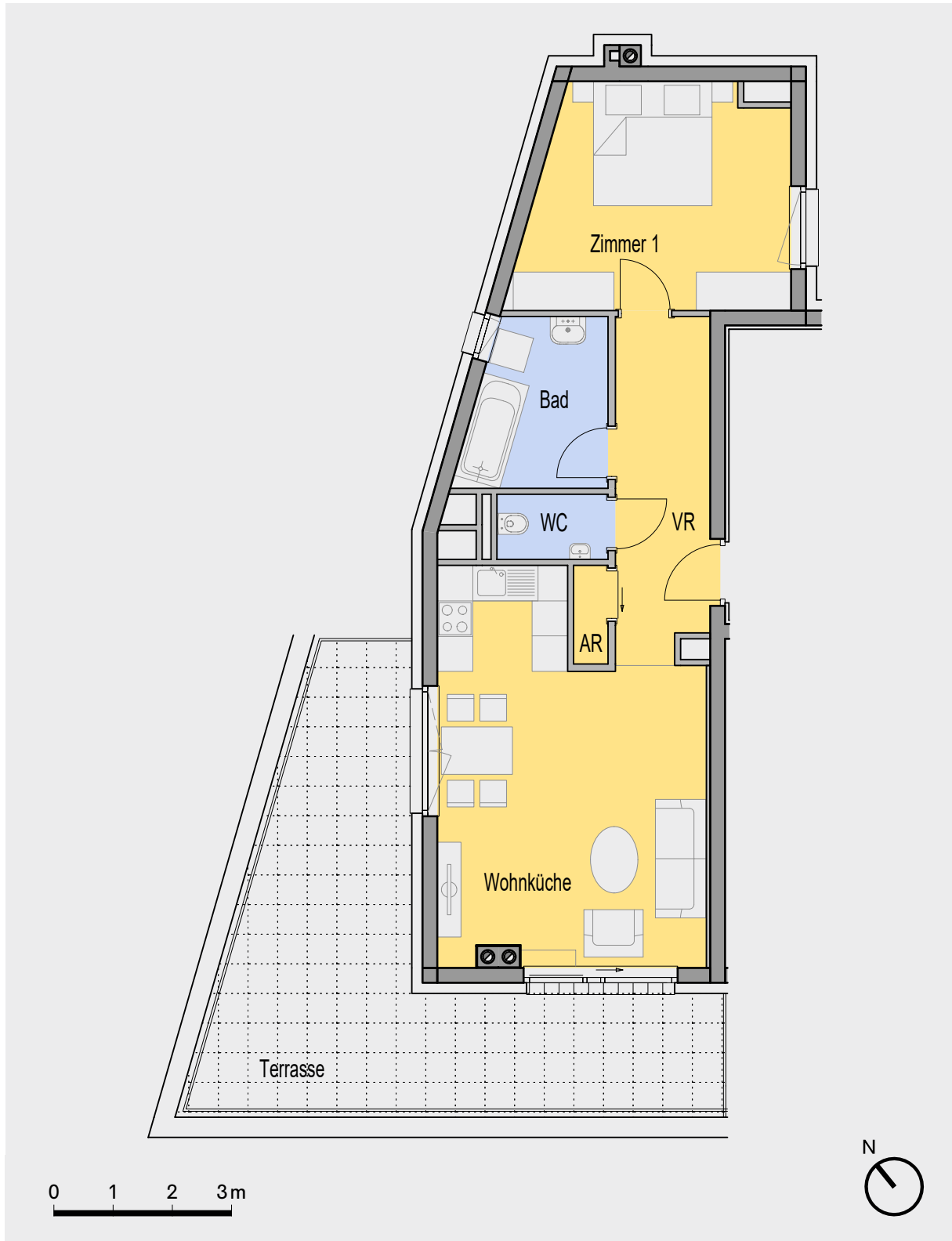
SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Schon sehr früh hat die „**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 können die preisgekrönte Wohnhausanlage in Wien 23, Buckalgasse, oder auch die „Alte Textilspinnerei“ in Teesdorf genannt werden. Das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt, ist die Burg in Bruck an der Leitha, das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert und zu einem modernen Wohnhaus umgebaut.

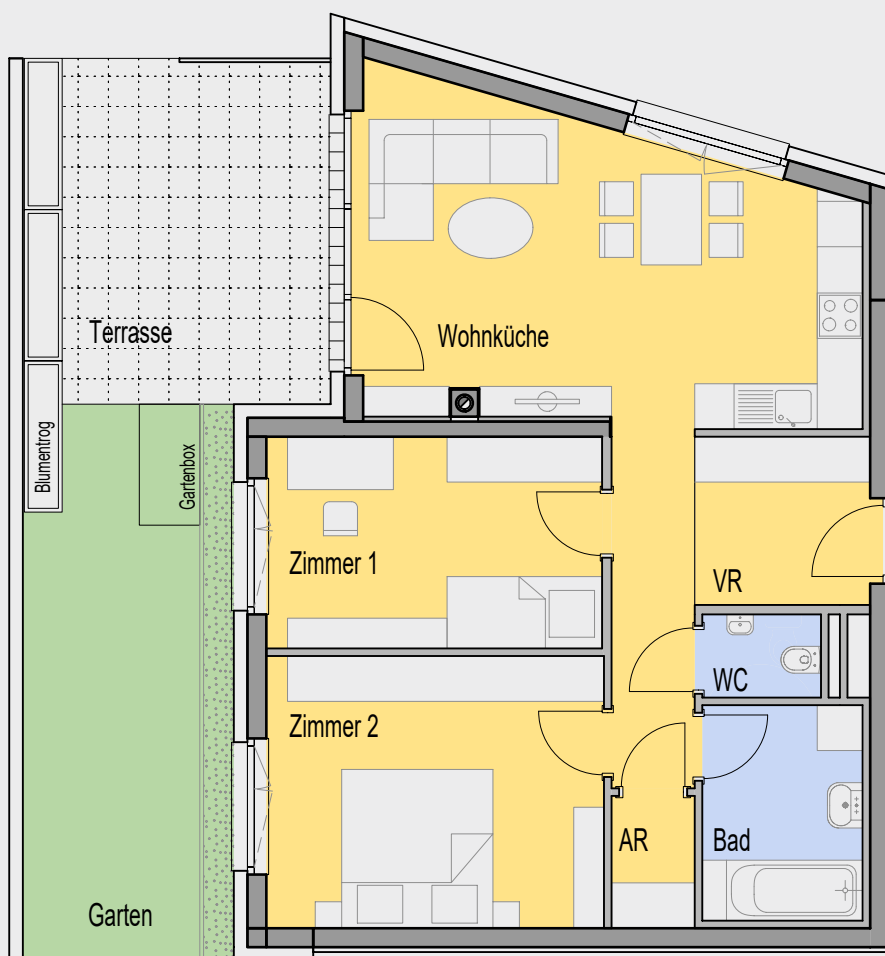
NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, Terrasse



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Terrasse und Garten

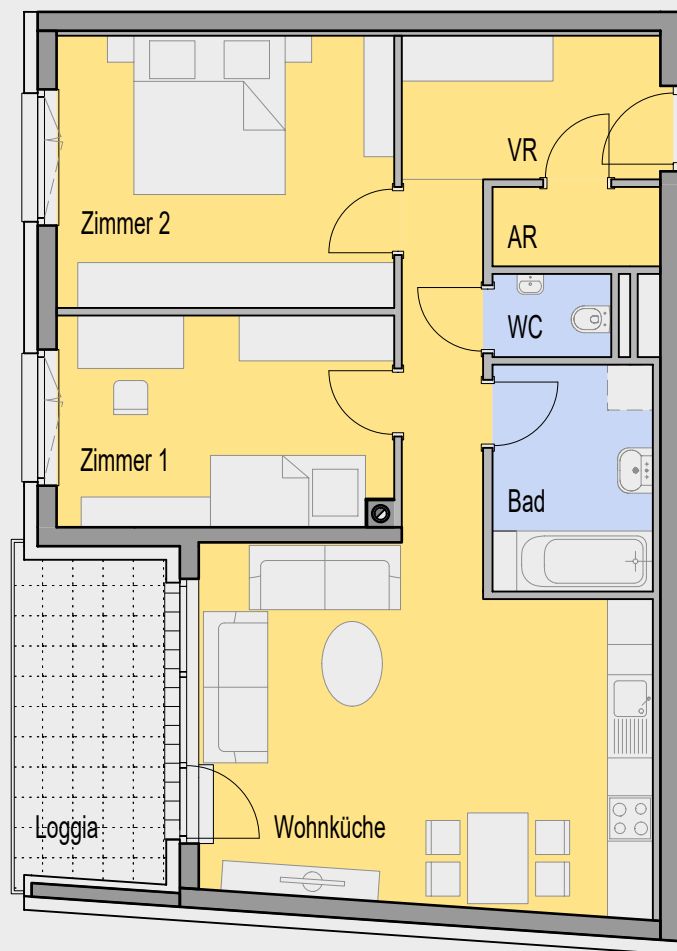


0 1 2 3m



PLÄNE SCHMIEDEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, Loggia



0 1 2 3m



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, Loggia



Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Kaiser Josef Straße 15 Fernwärme		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kaiser Josef Straße 15	Katastralgemeinde	Purkersdorf
PLZ/Ort	3002 Purkersdorf	KG-Nr.	01906
Grundstücksnr.	19	Seehöhe	246 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 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 den 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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

QUALITÄT HAT BEI
DER „WIEN-SÜD“
VIELE SEITEN!

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Tel.: +43 1 866 95-0

Fax: +43 1 866 95-1444

www.wiensued.at

WIEN SÜD

Wir gestalten Lebensraum