

ICH LEBE  
MEINE TRÄUME.

UND ICH  
WOHNE SIE.

**GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

4283 Bad Zell  
Sonnenweg 9

[www.ws-o.at](http://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](http://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
Die Architekten .....	7
Die Projektdauer .....	7
Unsere Kundenberatung .....	7
Die geförderten Wohnungen – ein Überblick .....	10
Ihre Sonderwünsche zählen .....	10
Alles, was Ihre Wohnung hat .....	10
Was ist eine geförderte Wohnung? .....	11
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	11
Wohnungskosten – ausgewählte Beispiele .....	11
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	12
Ökologie im sozialen Wohnbau .....	12
Sanierung und Revitalisierung .....	12
Grundrisse .....	13
Energieausweis .....	15

## ZUM PROJEKT

18 geförderte Mietwohnungen mit Eigentums-  
option errichtet die „**WS-O Gemeinnützige  
Bau- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.**“ am  
Sonnenweg 9 in 4283 Bad Zell.

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 er-  
schwinglichen Preisen bieten.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im März  
2019 erfolgt, die Fertigstellung ist für Sommer  
2020 geplant.



SO LÄSST SICH  
„UNBESCHREIBLICHES“  
BESCHREIBEN.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Wohnhausanlage am Sonnenweg 9 befindet  
sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern Bad  
Zell. Umliegende Grünräume bieten Ruhe, gleich-  
zeitig sind Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs,  
wie zum Beispiel das Gemeindeamt, leicht  
erreichbar, etwa befindet sich auch der Kinder-  
garten in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Wohnhausanlage mit 2-, 3- sowie einer  
4-Zimmerwohnung wird in Massivbauweise,  
somit ökologisch hochwertig, errichtet, für jede  
Wohnung ist ein im Freien befindlicher Parkplatz  
vorgesehen. Die im Erdgeschoß befindlichen  
4 Wohnungen verfügen über einen Garten mit  
Gartenhütte, alle anderen Wohnungen über Frei-  
raum 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**“ am  
Sonnenweg 9 stehen nicht nur für Wohnen, sie  
bieten Wohnen mit Mehrwert.

# WAS DIE WOHNHAUSANLAGE BIETET:

- Bezugfertige Ausführung
- HWB: 31 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,75
- Vollwärmeschutzfassade
- Aufzug
- Loggien
- Gärten samt Gerätehütten bei den Erdgeschoßwohnungen
- 18 PKW Abstellplätze im Freien
- Ein Abstellraum pro Wohnung im Erdgeschoß
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss in Glasfasertechnik
- Mauerwerk in massiver Bauweise
- Fernwärmeversorgung 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.

# DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

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

# DIE PROJEKTL EITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Ing. Christian Smrcka**

Tel.: +43 1 866 95 1546

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

# DIE BAULEITUNG

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

**Zweigniederlassung:**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

**Herbert Steinkogler**

Tel.: + 43 7617 310 89 4003

E-Mail: [h.steinkogler@wiensued.at](mailto:h.steinkogler@wiensued.at)

# DIE ARCHITEKTEN

**Reisinger & Reisinger Ziviltechniker GmbH**

Albertgasse 35/3

1080 Wien

Tel.: +43 1 942 3608

E-Mail: [office@reisinger-planung.at](mailto:office@reisinger-planung.at)

[www.reisinger-architektur.at](http://www.reisinger-architektur.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: März 2019

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2020

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**Kundenberatung der WS-O**

Ortsplatz 1

4801 Traunkirchen

**Frau Andrea Stadler**

Tel.: +43 7617 310 89 4001

E-Mail: [a.stadler@wiensued.at](mailto:a.stadler@wiensued.at)

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



„KUNDENBERATUNG“  
GROSS GESCHRIEBEN –  
RICHTIG GROSS!

DER BESTE WEG ZUR  
TRAUMWOHNUNG ...





... IST DER  
SONNENWEG!

# DIE GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN – EIN ÜBERBLICK

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (exklusive Loggia)
8	2 + Nebenräume	ca. 53 m <sup>2</sup>
9	3 + Nebenräume	ca. 70 m <sup>2</sup>
1	4 + Nebenräume	ca. 93 m <sup>2</sup>

## 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
<b>Vorraum</b>	Fliesen	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Wohnbereich</b>	Parkett	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Küche / Kochnische</b>	Fliesen	Malerei	Kunststoff	–
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Teilverfliesung	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellraum / Schrankraum</b>	Parkett	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Balkon / Terrasse</b>	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. 58 m<sup>2</sup> ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von rund € 13.676,- bis € 14.327,- an. Die monatliche Miete dieser Wohnungen beläuft sich inklusive Betriebskosten und Steuern auf ca. € 400,-.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 79 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 18.648,- bis € 20.800,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 536,- aus.

Bei der 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> ist ein Finanzierungsbeitrag von ca. € 24.961,- zu entrichten. Hier macht die monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern) ca. € 683,- aus.

# BEISPIELHAFTE WOHNUNGSKOSTEN

Top	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuern)
18	2	ca. 58 m <sup>2</sup>	€ 14.326,-	€ 400,-
14	3	ca. 79 m <sup>2</sup>	€ 19.510,-	€ 536,-

Beträge gerundet  
Stand: März 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.

# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU:

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 58 m<sup>2</sup> inkl. Loggia



# PLÄNE SCHMIEDEN:

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 79 m<sup>2</sup> inkl. Loggia



# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohnanlage Sonnenweg- Bad Zell		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Sonnenweg 9	Katastralgemeinde	Zell bei Zellhof
PLZ/Ort	4283 Bad Zell	KG-Nr.	41117
Grundstücksnr.		Seehöhe	515 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.

„SONNENWEG“ – KANN  
ES EINE SCHÖNERE  
WOHNADRESSE GEBEN ...?

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

WS-O 