

BISHER MEIN
GRÖSSTER WUNSCH ...

... BALD MEINE
SCHÖNSTE WOHNUNG!



FREI FINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN

2320 Schwechat-Rannersdorf
Wallhofgasse 1A, Stiege 1+2

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

WIEN SÜD



Wir gestalten Lebensraum

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	8
Die Projektleitung	8
Die Bauleitung	8
Die Architekten	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die frei finanzierten Eigentumswohnungen	12
Ihre Sonderwünsche zählen	12
Was Ihre neue Eigentumswohnung hat	12
Was eine frei finanzierte Wohnung kostet	13
Abwicklung des Kaufes	13
Die Wohnungskosten im Detail	14
Grundrisse	18
Energieausweise	24
Tradition, Erfahrung und Innovation	26
Ökologie im sozialen Wohnbau	26
Sanierung und Revitalisierung	26

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 Wallhofgasse 1A in Schwechat-Rannersdorf realisiert.

101 frei finanzierte 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen in der Größe von ca. 52 m² bis ca. 112 m² (inklusive Loggia) decken alle Wohnbedürfnisse ab und sind Teil eines Gesamtprojekts, bei dem auch 11 frei finanzierte Reihenhäuser errichtet werden.

Die Wohnungen werden bezugsfertig ausgeführt und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen, die hauseigene SAT-Anlage in Glasfasertechnologie bietet echtes „Fiber to The Home“. Für die Wohnhausanlage steht eine Tiefgarage mit insgesamt 168 PKW-Stellplätzen und zwei Motorradstellplätzen zur Verfügung.

Der Baubeginn ist im Oktober 2022 erfolgt, die Fertigstellung ist für Winter 2024/25 geplant.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Im Zentrum von Rannersdorf gelegen, bietet dieses Wohnhausprojekt eine Reihe von besonderen Qualitäten, die Wohnen zum Vergnügen machen.

Es ist dies zum einen die Lage, die sich durch einen hohen Grünanteil direkt neben einem Werkbach der Schwechat auszeichnet, und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die S1. Die rasche Erreichbarkeit von Nahversorgern, Behörden, Ärzten, Kindergarten und Schulen sind ein weiteres Standortplus.

Zum anderen zählen die gut durchdachten funktionalen Grundrisse, die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und die hochwertige Ausführung der Wohnungen mit Fußbodenheizung, elektrischen Raffstores und Glasfaser-SAT-Anschluss zu jenen Merkmalen, die den besonderen Wohnwert ausmachen. Die ökologische Ausstattung der Dachflächen mittels extensiver Begrünung und gestaltete Grünflächen mit einem großzügigen Kinderspielbereich runden das Angebot in der Wallhofgasse ab.

HIGHLIGHTS

FIBER TO THE HOME (FTTH)

Die „**Wien-Süd**“ geht mit der Zeit – und das so schnell wie möglich. Deshalb sind alle Wohnungen mit Glasfasertechnologie ausgestattet – und zwar bis in die Wohnung selbst, echtes „Fiber to the Home“. Die angewendete Technologie ermöglicht es den Bewohnern, einerseits über die hauseigene LWL – SAT-Anlage bis zu 2000 TV-Programme zu empfangen, andererseits aus einer Reihe von Telekommunikationsanbietern (Internetanbieter) beliebig zu wählen. Dabei schafft FTTH aus technischer Sicht Bandbreiten bis zumindest 1000 Mbit/s – Streamen und surfen in neuer 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 lassen müssen.

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



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)**
- **Fernwärmeversorgung**
- **Fußbodenheizung**
- **HWB 25,7-27,9 kWh/m² a, fGEE: 0,74-0,75**
- **Großzügige Terrassen, Loggien und Balkone**
- **Eigengärten mit Gartengerätehaus (bei den Erdgeschoßwohnungen)**
- **Elektrisch bedienbare Raffstores**
- **Mobiler/tragbarer Infrarotheizkörper im Badezimmer für individuellen Heizkomfort**
- **Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren**
- **Ein Abstellraum pro Wohnung im Kellergeschoß ausgestattet mit Stromsteckdose und Licht**
- **Ökologische Ausstattung der Dachflächen mit extensiver Begrünung**
- **Video-Sprechanlage**
- **Gestaltete Grünflächen inkl. großzügigem Kinder- und Jugendspielbereich im Freien**
- **Kinderwagenräume im EG jedes Wohnblocks sowie ein großer, zentraler Fahrradabstellraum im KG, welcher über eine Rampe erreichbar ist**
- **Aufzüge**
- **Digitaler Haus-SAT-Anschluss in Glasfasertechnologie**
- **Kommunikationsverkabelung in Glasfasertechnologie vorbereitet**
- **Zentraler Müllraum**
- **Tiefgarage mit 168 PKW-Abstellplätzen sowie 2 Motorradabstellplätzen**
- **Zugang zum gesamten Wohnareal nur für berechnigte Personen mittels Zutrittssystem**

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.

HIER IST WOHNEN
„NATUR PUR“!



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

Bmst. Ing. Roland Kreuter
Tel.: +43 1 866 95-1542
E-Mail: office.pg.kreuter@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Thomas Pettau
Tel.: +43 1 866 95-1507

Susanne Leitner
Tel.: +43 1 866 95-1563
E-Mail: office.pg.kreuter@wiensued.at

DIE ARCHITEKTEN

Delta Podsedensek Architekten ZT GmbH

Heidingergerasse 2

1030 Wien

Tel.: +43 1 5875545

E-Mail: office@delta-pods.at

www.delta-pods.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Oktober 2022

Fertigstellung: voraussichtlich Winter 2024/25, spätestens am 30.09.2025

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

Petra Posch-Geutner

Tel.: +43 1 866 95-1431

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


Daniela Thumer

Tel.: +43 1 866 95-1428

E-Mail: d.thumer@wiensued.at

Fax: +43 1 866 95-1447

www.wiensued.at



WIR FREUEN UNS,
AUCH SIE BERATEN
ZU DÜRFEN!

**DAS SCHÖNSTE AN
UNSEREN WOHNUNGEN ...**



... SIE GEHÖREN
GANZ UNS!



DIE FREI FINANZIERTEN EIGENTUMS- WOHNUNGEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche (inklusive Loggia, exklusive Balkon und Terrasse)
20	2 (plus Nebenräume und Freiraum)	ca. 52 – 60 m ²
60	3 (plus Nebenräume und Freiraum)	ca. 73 – 83 m ²
21	4 (plus Nebenräume und Freiraum)	ca. 92 – 112 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 Eigentumswohnung.

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	Parkett	Malerei	–	Holzwerkstoff weiß
Wohnküche	Parkett	Malerei	Kunststoff	–
Zimmer	Parkett	Malerei	Kunststoff	Holzwerkstoff weiß
Bad	Fliesen	Fliesen bis Türzarge Oberkante	–	Holzwerkstoff weiß
WC	Fliesen	Fliesen bis ca. 1,50 m Höhe	–	Holzwerkstoff weiß
Abstellraum/ Schrankraum	Parkett	Malerei	–	Holzwerkstoff weiß
Balkon/Loggia/ Terrasse	Betonplatten	Fassade: Wärmedämmverbundsystem	Kunststoff	Kunststoff

Nähere Details entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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. 52 bis 112 m² (inklusive Loggien) kosten zwischen € 205.700,- und € 516.120,- (exklusive Stellplatz). Die Kosten für einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage betragen € 18.700,-, dieser ist jedenfalls mitzuerwerben. Die Kosten

für einen Motorradstellplatz in der Tiefgarage betragen € 3.740,-.

Die monatlichen Kosten betragen vorläufig € 196,- bis € 491,- und beinhalten nicht nur die Betriebskosten (exklusive Heizung und Warmwasser) und die Umsatzsteuer, sondern auch die Beiträge für die Rücklage.

Hinweis: Der Verkauf der Eigentumsobjekte unterliegt den Regelungen des WGG.

ABWICKLUNG DES KAUFES

Der gesamte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung treuhändig an den Vertragserrichter, Rechtsanwalt Dr. Martin Prokopp, 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* Verkehrswert	Fällig binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung
Vertragserrichtungskosten (1,5 %), zuzüglich Barauslagen und 20 % Umsatzsteuer	50 % nach Kaufvertragsunterfertigung, 50 % nach grundbücherlicher Sicherstellung. 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 fremdfinanzierte Banken tätig wird, sind für die Übernahme der Treuhandschaft ein separates Honorar von 0,5 % (zzgl. Umsatzsteuer) des Pfandbetrages 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

Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche (exkl. Loggia)	Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Warm- wasser und Heizung)
1	EG	01	4	94 m ²	94 m ²	-	-	8 m ²	169 m ²	112	€ 418.880,-	€ 399,-
1	EG	02	2	54 m ²	54 m ²	-	-	10 m ²	117 m ²	69	€ 258.060,-	€ 246,-
1	EG	03	2	52 m ²	52 m ²	-	-	7 m ²	100 m ²	65	€ 243.100,-	€ 231,-
1	EG	04	3	74 m ²	74 m ²	-	-	7 m ²	98 m ²	86	€ 321.640,-	€ 306,-
1	EG	05	3	74 m ²	74 m ²	-	-	7 m ²	99 m ²	86	€ 321.640,-	€ 306,-
1	EG	06	2	53 m ²	53 m ²	-	-	8 m ²	73 m ²	63	€ 235.620,-	€ 224,-
1	EG	07	4	92 m ²	92 m ²	-	-	8 m ²	314 m ²	127	€ 474.980,-	€ 452,-
1	EG	08	3	73 m ²	73 m ²	-	-	7 m ²	54 m ²	82	€ 306.680,-	€ 292,-
1	EG	09	3	73 m ²	73 m ²	-	-	7 m ²	50 m ²	82	€ 306.680,-	€ 292,-
1	EG	10	3	73 m ²	73 m ²	-	-	7 m ²	50 m ²	82	€ 306.680,-	€ 292,-
1	EG	11	3	72 m ²	72 m ²	-	-	7 m ²	56 m ²	82	€ 306.680,-	€ 292,-
1	EG	12	3	73 m ²	73 m ²	-	-	7 m ²	54 m ²	82	€ 306.680,-	€ 292,-
1	EG	13	3	73 m ²	73 m ²	-	-	7 m ²	96 m ²	87	€ 325.380,-	€ 310,-
1	1.OG	14	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	95	€ 355.300,-	€ 338,-
1	1.OG	15	2	54 m ²	59 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	57	€ 213.180,-	€ 203,-
1	1.OG	16	2	54 m ²	59 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	57	€ 213.180,-	€ 203,-
1	1.OG	17	2	52 m ²	56 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	55	€ 205.700,-	€ 196,-
1	1.OG	18	3	75 m ²	80 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	1.OG	19	3	74 m ²	79 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	1.OG	20	2	53 m ²	57 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	56	€ 209.440,-	€ 199,-
1	1.OG	21	4	92 m ²	96 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	96	€ 359.040,-	€ 342,-
1	1.OG	22	3	73 m ²	77 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	1.OG	23	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	1.OG	24	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	1.OG	25	3	72 m ²	77 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	1.OG	26	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	1.OG	27	3	73 m ²	77 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	2.OG	28	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	95	€ 355.300,-	€ 338,-

Vorläufige Werte – alle gerundet, Stand Juni 2023

Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche (exkl. Loggia)	Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Nutzwert	Verkaufspreis	voriäufige Kosten pro Monat (exklusive Warm- wasser und Heizung)
1	2.OG	29	2	54 m ²	59 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	57	€ 213.180,-	€ 203,-
1	2.OG	30	2	54 m ²	59 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	57	€ 213.180,-	€ 203,-
1	2.OG	31	2	52 m ²	56 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	55	€ 205.700,-	€ 196,-
1	2.OG	32	3	74 m ²	79 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	2.OG	33	3	74 m ²	79 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	2.OG	34	2	53 m ²	57 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	56	€ 209.440,-	€ 199,-
1	2.OG	35	4	92 m ²	96 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	96	€ 359.040,-	€ 342,-
1	2.OG	36	3	73 m ²	77 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	2.OG	37	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	2.OG	38	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	2.OG	39	3	72 m ²	77 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	2.OG	40	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	2.OG	41	3	73 m ²	77 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	3.OG	42	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	95	€ 355.300,-	€ 338,-
1	3.OG	43	2	54 m ²	59 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	57	€ 213.180,-	€ 203,-
1	3.OG	44	2	54 m ²	59 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	57	€ 213.180,-	€ 203,-
1	3.OG	45	2	52 m ²	56 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	55	€ 205.700,-	€ 196,-
1	3.OG	46	3	74 m ²	79 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	3.OG	47	3	74 m ²	79 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	3.OG	48	2	53 m ²	57 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	56	€ 209.440,-	€ 199,-
1	3.OG	49	4	92 m ²	96 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	96	€ 359.040,-	€ 342,-
1	3.OG	50	3	73 m ²	77 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	3.OG	51	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	3.OG	52	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	78	€ 291.720,-	€ 278,-
1	3.OG	53	3	72 m ²	77 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	76	€ 284.240,-	€ 271,-
1	3.OG	54	3	73 m ²	78 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	3.OG	55	3	73 m ²	77 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	77	€ 287.980,-	€ 274,-
1	4.DG	56	4	100 m ²	100 m ²	-	-	109 m ²	-	131	€ 489.940,-	€ 466,-

Vorläufige Werte – alle gerundet, Stand Juni 2023

Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche (exkl. Loggia)	Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Warm- wasser und Heizung)
1	4.DG	57	4	92 m ²	92 m ²	-	-	29 m ²	-	108	€ 403.920,-	€ 384,-
1	4.DG	58	3	83 m ²	83 m ²	-	-	38 m ²	-	101	€ 377.740,-	€ 360,-
1	4.DG	59	4	97 m ²	97 m ²	-	-	61 m ²	-	121	€ 452.540,-	€ 431,-
1	4.DG	60	3	80 m ²	80 m ²	-	-	25 m ²	-	96	€ 359.040,-	€ 342,-
1	4.DG	61	3	80 m ²	80 m ²	-	-	25 m ²	-	96	€ 359.040,-	€ 342,-
1	4.DG	62	4	112 m ²	112 m ²	-	-	52 m ²	-	138	€ 516.120,-	€ 491,-
2	EG	01	4	94 m ²	94 m ²	-	-	11 m ²	137 m ²	113	€ 422.620,-	€ 402,-
2	EG	02	3	77 m ²	77 m ²	-	-	7 m ²	95 m ²	90	€ 336.600,-	€ 320,-
2	EG	03	3	76 m ²	76 m ²	-	-	7 m ²	64 m ²	86	€ 321.640,-	€ 306,-
2	EG	04	3	75 m ²	75 m ²	-	-	9 m ²	67 m ²	86	€ 321.640,-	€ 306,-
2	EG	05	4	94 m ²	94 m ²	-	-	11 m ²	288 m ²	128	€ 478.720,-	€ 456,-
2	EG	06	2	57 m ²	57 m ²	-	-	7 m ²	40 m ²	65	€ 243.100,-	€ 231,-
2	EG	07	3	75 m ²	75 m ²	-	-	7 m ²	56 m ²	85	€ 317.900,-	€ 303,-
2	EG	08	3	75 m ²	75 m ²	-	-	7 m ²	56 m ²	85	€ 317.900,-	€ 303,-
2	EG	09	3	75 m ²	75 m ²	-	-	7 m ²	57 m ²	85	€ 317.900,-	€ 303,-
2	EG	10	3	75 m ²	75 m ²	-	-	7 m ²	94 m ²	88	€ 329.120,-	€ 313,-
2	1.OG	11	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	98	€ 366.520,-	€ 349,-
2	1.OG	12	2	54 m ²	58 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	58	€ 216.920,-	€ 206,-
2	1.OG	13	3	77 m ²	82 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	82	€ 306.680,-	€ 292,-
2	1.OG	14	3	76 m ²	81 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	81	€ 302.940,-	€ 288,-
2	1.OG	15	3	75 m ²	79 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	79	€ 295.460,-	€ 281,-
2	1.OG	16	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	98	€ 366.520,-	€ 349,-
2	1.OG	17	2	57 m ²	61 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	61	€ 228.140,-	€ 217,-
2	1.OG	18	3	75 m ²	79 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	79	€ 295.460,-	€ 281,-
2	1.OG	19	3	75 m ²	80 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	80	€ 299.200,-	€ 285,-
2	1.OG	20	3	75 m ²	80 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	80	€ 299.200,-	€ 285,-
2	1.OG	21	3	75 m ²	79 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	79	€ 295.460,-	€ 281,-
2	2.OG	22	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	-	-	98	€ 366.520,-	€ 349,-
2	2.OG	23	2	54 m ²	58 m ²	4 m ²	3 m ²	-	-	58	€ 216.920,-	€ 206,-
2	2.OG	24	3	77 m ²	83 m ²	5 m ²	1 m ²	-	-	82	€ 306.680,-	€ 292,-

Vorläufige Werte – alle gerundet, Stand Juni 2023

Stiege	Geschoß	Top	Zimmeranzahl	Wohnnutzfläche (exkl. Loggia)	Wohnnutzfläche (inkl. Loggia)	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Nutzwert	Verkaufspreis	vorläufige Kosten pro Monat (exklusive Warm- wasser und Heizung)
2	2.OG	25	3	76 m ²	81 m ²	5 m ²	1 m ²	–	–	81	€ 302.940,–	€ 288,–
2	2.OG	26	3	75 m ²	79 m ²	4 m ²	2 m ²	–	–	79	€ 295.460,–	€ 281,–
2	2.OG	27	4	94 m ²	98 m ²	4 m ²	2 m ²	–	–	98	€ 366.520,–	€ 349,–
2	2.OG	28	2	57 m ²	61 m ²	4 m ²	2 m ²	–	–	61	€ 228.140,–	€ 217,–
2	2.OG	29	3	75 m ²	79 m ²	4 m ²	2 m ²	–	–	79	€ 295.460,–	€ 281,–
2	2.OG	30	3	75 m ²	80 m ²	5 m ²	1 m ²	–	–	80	€ 299.200,–	€ 285,–
2	2.OG	31	3	75 m ²	80 m ²	5 m ²	1 m ²	–	–	80	€ 299.200,–	€ 285,–
2	2.OG	32	3	75 m ²	79 m ²	4 m ²	2 m ²	–	–	79	€ 295.460,–	€ 281,–
2	3.DG	33	4	92 m ²	92 m ²	–	–	48 m ²	–	113	€ 422.620,–	€ 402,–
2	3.DG	34	3	72 m ²	72 m ²	–	–	19 m ²	–	85	€ 317.900,–	€ 303,–
2	3.DG	35	4	96 m ²	96 m ²	–	–	29 m ²	–	115	€ 430.100,–	€ 409,–
2	3.DG	36	4	92 m ²	92 m ²	–	–	51 m ²	–	113	€ 422.620,–	€ 402,–
2	3.DG	37	3	75 m ²	75 m ²	–	–	18 m ²	–	88	€ 329.120,–	€ 313,–
2	3.DG	38	3	74 m ²	74 m ²	–	–	19 m ²	–	87	€ 325.380,–	€ 310,–
2	3.DG	39	3	77 m ²	77 m ²	–	–	37 m ²	–	96	€ 359.040,–	€ 342,–

Vorläufige Werte – alle gerundet, Stand Juni 2023

ALLES AUF EINEN BLICK:
FINDEN AUCH SIE IHRE
TRAUMWOHNUNG!

GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 59 m², Loggia/Balkon



DER MASSSTAB ZUM WOHLFÜHLEN

Grundrissbeispiel, 2 Zimmer, ca. 52 m², Terrasse und Garten



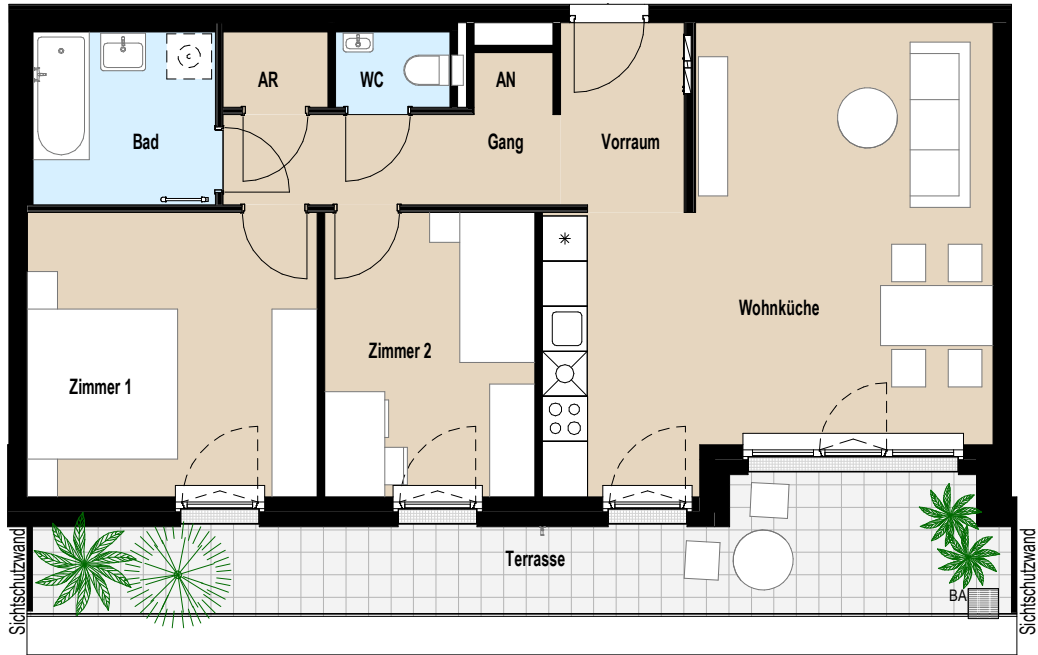
PLÄNE SCHMIEDEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 77 m², Loggia/Balkon



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel, 3 Zimmer, ca. 75 m², Terrasse



NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, ca. 94 m², Terrasse und Garten



0 1 2 3m



SO SCHAUT'S AUS

Grundrissbeispiel, 4 Zimmer, ca. 92 m², Terrasse



0 1 2 3m



Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	BHV Wallhofgasse BT B1	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	BT B1 Wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wallhofgasse 1	Katastralgemeinde	Schwechat
PLZ/Ort	2320 Schwechat	KG-Nr.	05220
Grundstücksnr.	162/27	Seehöhe	161 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	BHV Wallhofgasse BT B2	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	BT B2 Wohnen	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wallhofgasse 1	Katastralgemeinde	Schwechat
PLZ/Ort	2320 Schwechat	KG-Nr.	05220
Grundstücksnr.	162/27	Seehöhe	161 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die „**Wien-Süd**“, gegründet im Jahr 1910, ist eines der ältesten und traditionsreichsten Wohnbauunternehmen in Österreich. Mit einer durchschnittlichen Bau- und Sanierungsleistung von rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr gehört die

„**Wien-Süd**“ zu Österreichs führenden gemeinnützigen Bauträgern. 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.

A yellow speech bubble with a white outline and a tail pointing downwards and to the left. Inside the bubble, the text "IHR WOHNGLÜCK IST ZUM GREIFEN NAHE!" is written in white, uppercase, sans-serif font.

IHR WOHNGLÜCK IST
ZUM GREIFEN NAHE!

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