

MEIN HAUS
IN DER NATUR ...

... DAS NENN ICH
FREUDE PUR!



DOPPELHÄUSER

2460 Bruck an der Leitha
Fliedergasse 2

www.gewog-arthurkrupp.at

**ARTHUR
KRUPP**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Arthur Krupp Ges.m.b.H.

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.
Neugasse 11
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40
Fax: +43 2672 854 04



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 Generalunternehmer	9
Die Projektdauer	9
Unsere Kundenberatung	9
Die Doppelhaustypen	10
Ihre Sonderwünsche zählen	10
Was Ihr Doppelhaus hat	10
Was kostet eine Doppelhaushälfte?	11
Beispielhafte Hauskosten	11
Grundrisse	14
Energieausweis	18
Tradition, Erfahrung und Innovation	19
Ökologie im sozialen Wohnbau	19
Sanierung und Revitalisierung	19

ZUM PROJEKT

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet in der Fliedergasse 2 in 2460 Bruck an der Leitha 10 Doppelhäuser mit 20 Wohneinheiten. Für jede Doppelhaushälfte sind zwei PKW-Stellplätze im Freien vorgesehen.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im Oktober 2024 erfolgt, die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant.

Das Projekt wird von der Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft **„Wien-Süd“** betreut.

WOHNEN MIT MEHRWERT

Die Doppelhausanlage in der familienfreundlichen Stadtgemeinde Bruck an der Leitha bietet nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität, sondern mit dem nahe gelegenen Harrachpark auch ein Umfeld, das für Ruhe und Erholung steht. Sportbegeisterte können den Outdoor-Fitness-Parkour, das Parkbad oder die Eishalle besuchen.

Die bezugsfertig ausgeführten Doppelhaushälften bieten 4 Zimmer mit einer Wohnnutzfläche von ca. 116 m² inklusive Loggia.

Dazu kommen noch schöne Gärten mit Terrasse und Gartengerätehaus. Die Beheizung der Häuser erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, die TV-Versorgung wird über das Internet sichergestellt.

Ein besonderes Highlight des Projekts ist die Photovoltaikanlage bei jeder Hauseinheit, die die Stromversorgung unterstützen wird. Die Hausdächer werden extensiv begrünt und das ansprechende Grünraumkonzept der Gesamtanlage wird in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ erstellt.



DIE AUSSTATTUNG

Damit Sie sich in Ihrem Doppelhaus wirklich wohlfühlen können, wird Ihnen Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Extensiv begrüntes Pultdach**
- **Innenjalousien (Leerverrohrung für Außenrollläden wird vorbereitet)**
- **Loggia mit Terrasse und Garten samt Gartengerätehaus**
- **Außenanlagengestaltung „Natur im Garten“**
- **Holzbauweise**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: ca. 36 kWh/m²a, fGEE: 0,63**
- **TV-Steckdose im Wohnzimmer, Leerverrohrung in allen Zimmern**
- **Photovoltaikanlage je Haus**
- **Zentraler Müllplatz**
- **2 PKW-Abstellplätze je Haus**
- **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 „**Gewog Arthur Krupp**“ profitiert hier von den Erfahrungen ihrer Konzernmuttergesellschaft „**Wien-Süd**“ als Pionier und Schrittmacher bei der Implementierung von Ökologie und Energieeffizienz in den (sozialen) Wohnbau mit einer beachtenswerten Reihe an Referenzprojekten.

In die Doppelhausanlage 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.

EIN DOPPELHAUS IN
BRUCK AN DER LEITHA ...



... NICHTS ANDERES
IST GESCHEITER!



DIE PROJEKTAUSFÜHRUNG

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40

Fax: +43 2672 854 04

www.gewog-arthurkrupp.at

DIE PROJEKTLÉITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Bmst. Ing. Roland Kreuter

Tel.: +43 1 866 95 1542

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DIE BAULEITUNG

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene Genossenschaft m.b.H.**

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Mathias Wallach

Tel.: +43 1 866 95 1509

E-Mail: bau.noe@wiensued.at

DER GENERALUNTERNEHMER

VARIO-BAU Fertighaus GesmbH

Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

Tel.: +43 2622 89 336-0
E-Mail: info@variobau.at
www.variohaus.at

DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Oktober 2024
Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2025

UNSERE KUNDENBERATUNG

Kundenberatung der „Wien-Süd“

Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Ing. Elisabeth Lischka

Tel.: +43 1 866 95 1442
E-Mail: e.lischka@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.gewog-arthurkrupp.at



WIR FREUEN UNS,
AUCH SIE BERATEN
ZU DÜRFEN!

DIE DOPPELHAUSTYPEN

Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche inkl. Loggia
20	4 (plus Nebenräume)	ca. 116 m ²

IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**Gewog Arthur Krupp**“ bietet – natürlich abhängig vom Baufortschritt – die Möglichkeit der Mitplanung sowie der Realisierung von Sonderwünschen. 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 IHR DOPPELHAUS HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
Vorraum	Laminat	Malerei	–	–
Küche	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Wohnbereich	Laminat	Malerei	Kunststoff	–
Zimmer	Laminat	Malerei	Kunststoff	Holz furnierte Türe weiß
Bad & WC	Fliesen	Teilverfliesung	Kunststoff	Holz furnierte Türe weiß
Technikraum	Estrich versiegelt	Malerei	–	Holz furnierte Türe weiß
Terrasse/Loggia	Betonplatten	Vollwärmeschutz- fassade	Kunststoff	Holz furnierte Türe weiß

WAS KOSTET EINE DOPPELHAUSHÄLFTE?

Für die 4-Zimmer-Doppelhaushälfte in der Größe von ca. 116 m² (inkl. Loggia) fällt ein Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil) von rund € 81.577, - bis rund € 84.500, - an.

Die monatliche Miete beläuft sich (inklusive Betriebskosten und Steuer) auf ca. € 1.325, - bis € 1.400, -.

BEISPIELHAFTE HAUSKOSTEN

Haus Nr.	Anzahl der Zimmer	Hausgröße (inklusive Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
4/1	4	ca. 116 m ²	€ 82.412, -	€ 1.347, -
8/2	4	ca. 116 m ²	€ 83.665, -	€ 1.379, -

Beträge gerundet
Stand: November 2024

**GANZ KLAR:
MEIN DOPPELHAUS IST
WUNDERBAR LEISTBAR!**

GARTEN, TERRASSE
ODER LOGGIA ...

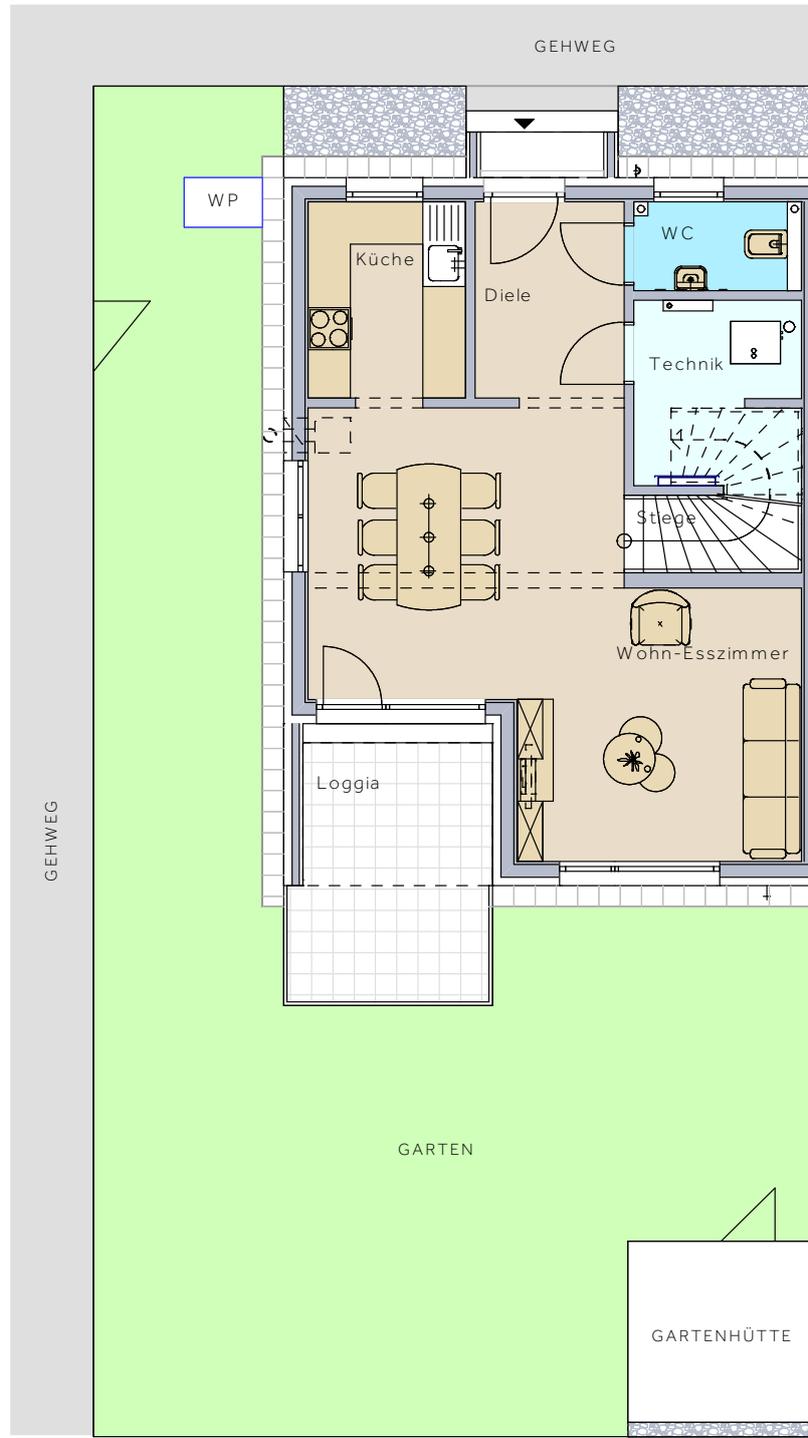


**... ICH KANN MICH
NICHT ENTSCHIEDEN,
WAS ICH ZUERST
GENIESSEN SOLL!**



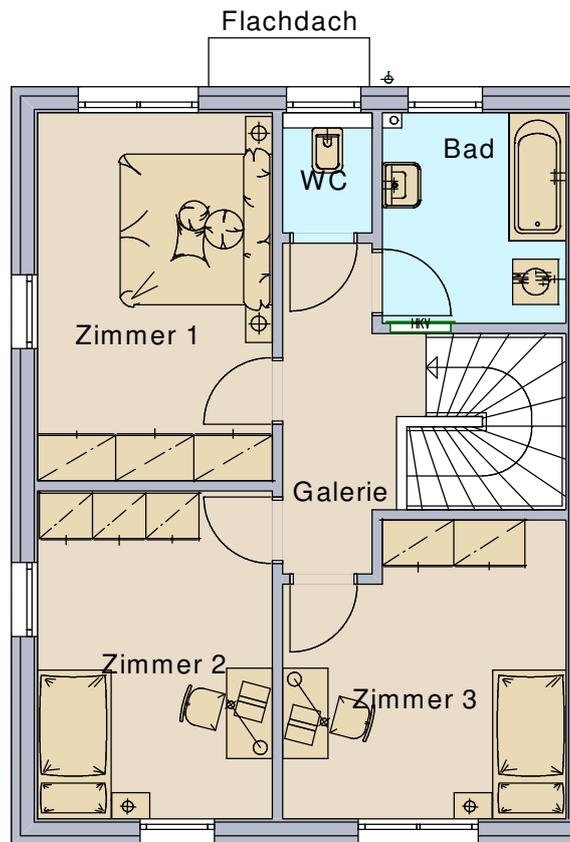
GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: ca. 116 m², Erdgeschoß, Loggia mit Terrasse und Garten



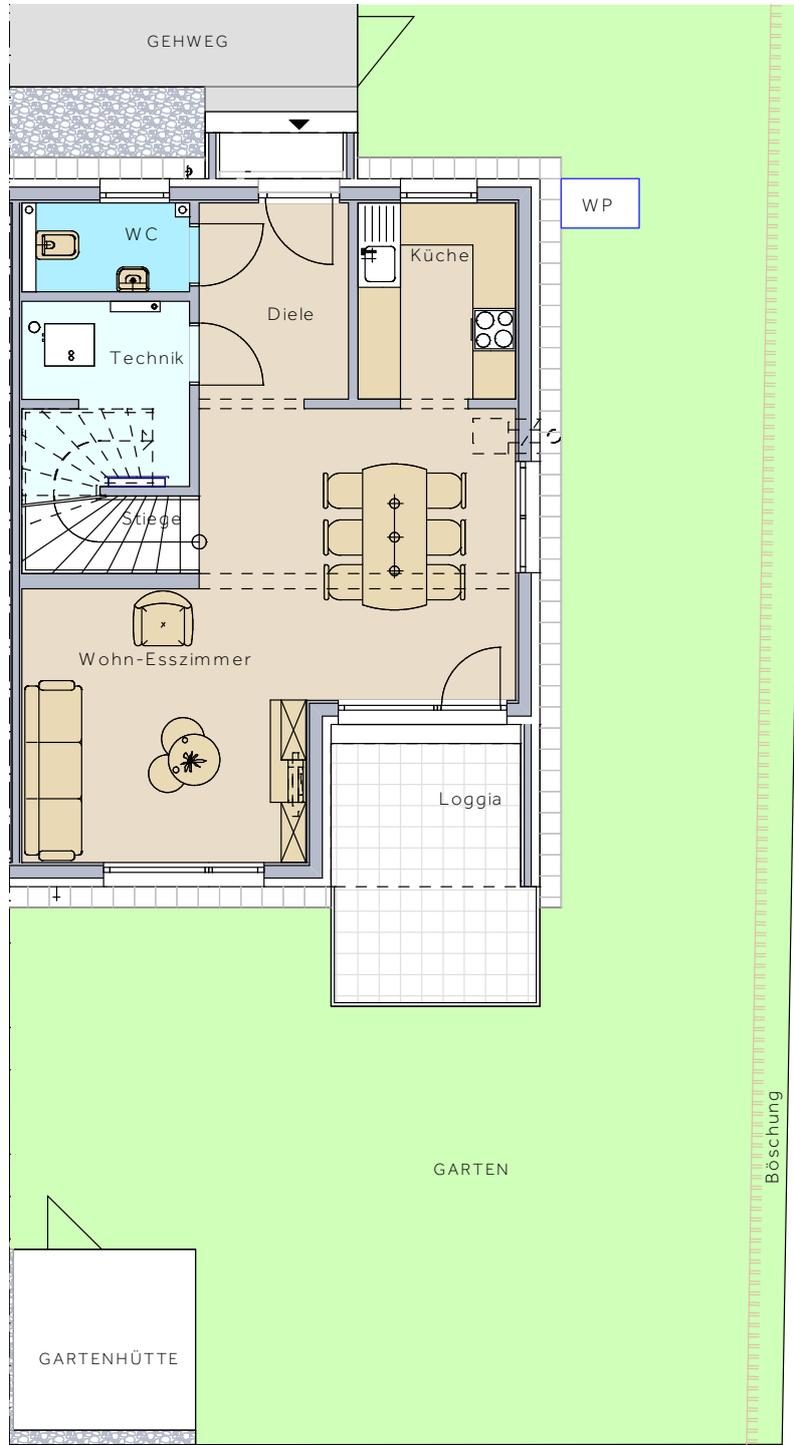
NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: Obergeschoß



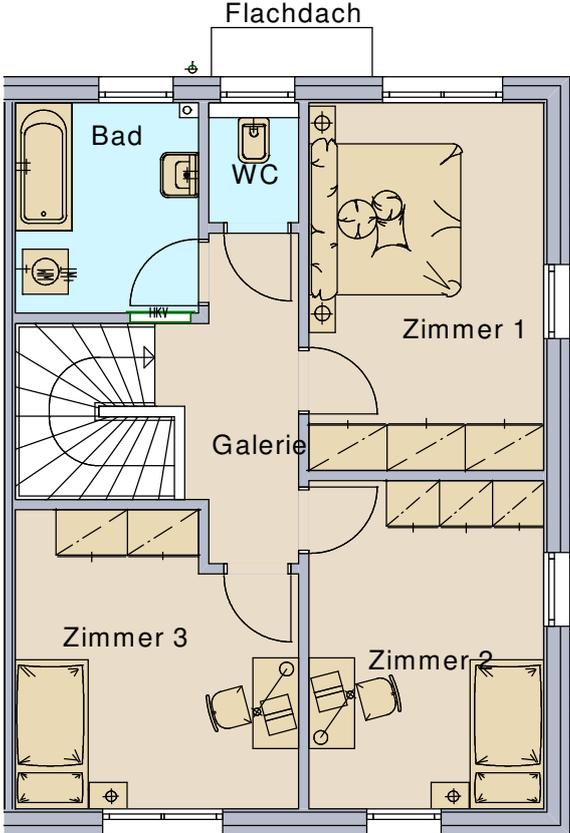
MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: ca. 116 m², Erdgeschoß, Loggia mit Terrasse und Garten



ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: Obergeschoß



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG AK DH Bruck an der Leitha - SW

Umsetzungsstand Planung

Gebäude(-teil)

Baujahr 2024

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße Fliedergasse

Katastralgemeinde Bruck an der Leitha

PLZ/Ort 2460 Bruck an der Leitha

KG-Nr. 5003

Grundstücksnr. 4118/1

Seehöhe 158 m

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



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_{em.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em.}) 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

TRADITION, ERFAHRUNG UND INNOVATION

Die **Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.** errichtet seit mehr als 80 Jahren in der Tradition ihres Namensgebers hochwertige Wohnbauten in Niederösterreich.

Die im 19. Jahrhundert erbauten Arbeiterwohnungen der Berndorfer Metallwarenfabrik stellen die Ursprünge der **„Gewog Arthur Krupp“** dar, die wurde in der heutigen Form in den 1930ern

gegründet und vor über 30 Jahren in die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“** eingebunden.

Die **„Gewog Arthur Krupp“** ist vorwiegend im Industrieviertel und im östlichen Weinviertel tätig und besitzt sowie verwaltet dort zahlreiche Wohnhausanlagen. Jährlich werden rund 200 Wohnungen an neue Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

ÖKOLOGIE IM SOZIALEN WOHNBAU

Dass sich Innovation und Tradition ergänzen, beweist die **„Gewog Arthur Krupp“** bei der Integration der Ökologie in den sozialen Wohnbau. Sie richtet dabei ihr Hauptaugenmerk auf eine energiesparende und ressourcenschonende Weiterentwicklung des Bauens. Dabei ermöglicht es die Einbettung in die Unternehmensgruppe **„Wien-Süd“**, wertvolle Synergieeffekte zu nutzen, um die Leistungen der **„Gewog Arthur Krupp“** mit hoher Effizienz, Qualität und Kostenbewusstsein zu erbringen.

Ein besonderes Leuchtturmprojekt der **„Gewog Arthur Krupp“** stellt in diesem Zusammenhang die Realisierung der **„Viertel hoch zwei“** Wohnhausanlage in Theresienfeld dar. Innovationen wie eine neuartige flexible Wohntypologie, Bauteilaktivierung und smarte Haustechnik zeigen, was im sozialen Wohnbau möglich ist. Das Projekt wurde mit dem NÖ Wohnbaupreis, dem Energy Globe Award, dem ÖGUT-Umweltpreis und dem klimaaktiv-Gütesiegel in Silber ausgezeichnet.

SANIERUNG UND REVITALISIERUNG

Im Bereich der behutsamen Sanierung und Revitalisierung alter Bausubstanz hat sich die **„Gewog Arthur Krupp“** in den letzten Jahren ein umfangreiches, professionelles Know-how angeeignet, das in vielen Gemeinden und Städten eingesetzt wird, um Ortsteile zu erhalten und neu zu beleben. Den Erfolg dieser Arbeit belegen zahlreiche Auszeichnungen.

Als Beispiele können die preisgekrönte **„Alte Textilspinnerei“** in Teesdorf oder das jüngste, mit dem NÖ Wohnbaupreis ausgezeichnete Projekt, die Burg in Bruck an der Leitha, genannt werden. Das historische Juwel aus dem 14. Jahrhundert wurde generalsaniert und zu einem modernen Wohnhaus mit Arztordination und Kindergarten umgebaut

WO „ARTHUR KRUPP“
DRAUFSTEHT,
IST QUALITÄT DRIN!

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Arthur Krupp“ Ges.m.b.H.

Neugasse 11
2560 Berndorf

Tel.: +43 2672 823 40
Fax: +43 2672 854 04

**ARTHUR
KRUPP**

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Arthur Krupp Ges.m.b.H.