

ALLE WOHNUNGEN  
WERDEN SANIERT ...

... ICH HAB SCHON  
EINE RESERVIERT!



**GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN**

2700 Wiener Neustadt  
Josef Bierenz-Gasse 12+14

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

**WIEN SÜD**



Wir gestalten Lebensraum



# INHALTSVERZEICHNIS

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
Der Architekt .....	9
Die Projektdauer .....	9
Unsere Kundenberatung .....	9
Die Wohnungstypen .....	12
Ihre Sonderwünsche zählen .....	12
Was Ihre Wohnung hat .....	12
Was ist eine geförderte Wohnung? .....	13
Was kostet eine geförderte Wohnung? .....	13
Beispielhafte Wohnungskosten .....	13
Grundrisse .....	14
Energieausweis .....	18
Tradition, Erfahrung und Innovation .....	19
Ökologie im sozialen Wohnbau .....	19
Sanierung und Revitalisierung .....	19

## ZUM PROJEKT

Die **Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ eGenmbH** saniert in Wiener Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 12+14, zwei Wohngebäude mit insgesamt 60 geförderten Mietwohnungen und schafft dadurch modernen und zeitgemäßen Wohnraum. Für KFZ werden

klimatechne Stellplätze mit vorbereiteter E-Mobilität im Freien bzw. unter Carports errichtet.

Der Starttermin für dieses Bauvorhaben ist im August 2024 erfolgt, die Fertigstellung ist für Frühjahr/Sommer 2026 geplant.

## WOHNEN MIT MEHRWERT

Die beiden Wohnhäuser der **„Wien-Süd“** in der bekannten „Porschiesiedlung“ sind in eine grüne Oase eingebettet und bieten durch ihre zentrale Lage eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, das Radwegenetz und die Infrastruktur von Wiener Neustadt.

Mit der Generalsanierung durch die **„Wien-Süd“** entsteht eine attraktive Wohnhausanlage mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die ca. 64 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bieten. Alle Wohnungen verfügen über einladende Freiräume in Form von Balkonen oder Loggien mit begrünten Pflanztrögen.

Kernstück der Sanierung ist die Dekarbonisierung: im Sinne eines Best-Practice-Projekts wird Wärmeversorgung auf energieeffiziente Wärmepumpen umgestellt, unterstützt durch großflächige Photovoltaikanlagen auf den zu errichtenden Carports.

Die zukünftigen BewohnerInnen werden ein klimafittes Gebäude samt Grünräumen erleben, das die Technologien der Gegenwart – neben grüner Energie auch Glasfaserinfrastruktur bis in die Wohnung – mit der Substanz der Vergangenheit vereint, denn auch durch das Belassen des vorhandenen Rohbaus werden wertvolle Ressourcen geschont.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Freibereich der Anlage. Dieser wird in Zusammenarbeit mit „Natur im Garten“ gestaltet und bietet u.a. die Möglichkeit zum „Urban Gardening“ und umfasst auch einen Gemeinschaftsgarten mit Naschhecke. Neue Bäume werden für Beschattung sorgen und als natürliche Klimaanlage in der Außenanlage wirken.

**DAS SOLLTEN SIE SICH  
NICHT ENTGEHEN LASSEN!**

# HIGHLIGHTS

## URBAN GARDENING

In der Grünanlage wird ein „Urban Gardening“-Bereich geschaffen, den alle Bewohner der Anlage je nach Verfügbarkeit nutzen können. Der Anbau von Obst und Gemüse im eigenen Beet unterstützt dabei nicht nur eine nachhaltige Lebensweise, sondern bringt den Hobbygärtnern einen naturnahen Zeitvertreib und garantierten Erntespaß.

## 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 Techno-

logie ermöglicht es den Bewohnern, einerseits über die hauseigene LWL – SAT-Anlage bis zu 2.000 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

Der Parkplatz ist für E-Autos bereit: Leerverrohrungen sind vorinstalliert, sodass die Parkplatznutzer nur noch (auf Sonderwunsch) die Wallbox mit dem Stromzähler verkabeln 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 Folgendes geboten:

- **Bezugsfertige Ausführung**
- **Wärmedämmverbundsystem**
- **Balkone bzw. Loggien mit Markisen**
- **Außenbeschattung durch elektrische Raffstores**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Luft-Wärmepumpe + Fußbodenheizung**
- **Heizwärmebedarf: 29,03 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,69**
- **Aufzug**
- **Ein Kellerabteil pro Wohnung**
- **Begrünte Außenanlagen „Natur im Garten“**
- **Extensive Dachbegrünung**
- **Gemeinschaftsantenne für SAT-Antennenanschluss**
- **Photovoltaikanlage**
- **Fahrradabstellplatz im Freien und Sockelgeschoß**
- **Kinderwagenabstellraum**
- **Kinderspielplatz**
- **Zentraler Müllraum**
- **90 KFZ-Abstellplätze im Freien, davon 31 im Carport**
- **Vorbereitungen von E-Anschlüssen zum Laden von Elektrofahrzeugen**

# 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 Erfah-

rungen 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.

ES GIBT VIELE  
GUTE GRÜNDE ...

... HIER EINZUZIEHEN!



# 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](http://www.wiensued.at)

# DIE PROJEKTLEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Ing. Roland Windpassinger**  
Tel.: +43 1 866 95 1520  
E-Mail: [bau.san@wiensued.at](mailto:bau.san@wiensued.at)

# DIE BAULEITUNG

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

Untere Aquäduktgasse 7  
1230 Wien

**Michael Tschabitscher**  
Tel.: +43 1 866 95 1516  
E-Mail: [bau.san@wiensued.at](mailto:bau.san@wiensued.at)



# DER ARCHITEKT

**Architekturbüro Arch. DI Ingrid Albler**

Niederhofstraße 22/1/5

1120 Wien

Tel.: +43 1 810 5322

E-Mail: [ingrid@albler.at](mailto:ingrid@albler.at)

# DIE PROJEKTDAUER

Baubeginn: Herbst 2024

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr/Sommer 2026

# UNSERE KUNDENBERATUNG

**Kundenberatung der „Wien-Süd“**

Untere Aquäduktgasse 7

1230 Wien

**Daniela Thumer**

Tel.: +43 1 866 95 1428

E-Mail: [d.thumer@wiensued.at](mailto:d.thumer@wiensued.at)

**Petra Posch-Geutner**

Tel.: +43 1 866 95 1431

E-Mail: [p.posch-geutner@wiensued.at](mailto:p.posch-geutner@wiensued.at)

Fax: +43 1 866 95 1447

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)



WIR FREUEN UNS, AUCH  
SIE BERATEN ZU DÜRFEN!

MEINE NEUE WOHNUNG  
ZUM MIETEN ...



... SIE HAT  
SO VIEL ZU BIETEN!



# DIE WOHNUNGSTYPEN

Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer	Nutzfläche inkl. Loggia
12	2 (plus Nebenräume)	ca. 64 m <sup>2</sup>
48	3 (plus Nebenräume)	ca. 69 - 80 m <sup>2</sup>

# IHRE SONDERWÜNSCHE ZÄHLEN

Die Bauführung der „**Wien-Süd**“ bietet – natürlich abhängig von Baufortschritt und Einhaltung der Förderkriterien – 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 IHRE WOHNUNG HAT

	Boden	Wand	Fenster	Türen
<b>Vorraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Wohnküche</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Zimmer</b>	Laminat	Malerei	Kunststoff	Wabentüre weiß
<b>Bad &amp; WC</b>	Fliesen	Verfliesung WC Rückwand ca. 1,40 m Bad bis 2,00 m	–	Wabentüre weiß
<b>Abstellnische/ Abstellraum</b>	Laminat	Malerei	–	Wabentüre weiß
<b>Balkon / Loggia</b>	Betonplatten bzw. Beschichtung	Wärmedämm- Verbundsystem	–	Kunststoff

# WAS IST EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Die Errichtung der Wohnhausanlage wird aus Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich gefördert. In Verbindung mit sorgfältiger Planung, effizientem Baumanagement

und strenger Kostenkontrolle ist es möglich, die Bedürfnisse nach modernen, bestens ausgestatteten Wohnungen zu günstigen Preisen zu erfüllen. Bei diesen Wohnungen besteht keine Kaufoption.

# WAS KOSTET EINE GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Der Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil) für die 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 64 m<sup>2</sup> Größe beträgt insgesamt rund € 12.676,- bis € 12.765,-. Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuer für diese Wohnungsgröße beläuft sich auf ca. € 683,- bis € 695,-.

3-Zimmer-Wohnungen von ca. 69 bis 80 m<sup>2</sup> haben einen Finanzierungsbeitrag von ca. € 13.775,- bis € 15.987,-. Hier macht die monatliche Miete

inklusive Betriebskosten und Steuer ca. € 737,- und € 859,- aus.

Die Kosten für einen KFZ-Stellplatz im Freien betragen ca. € 20,- pro Monat. Die Kosten für einen KFZ-Stellplatz im Carport betragen ca. € 35,- pro Monat.

# BEISPIELHAFTHE WOHNUNGSKOSTEN

Top Nr.	Anzahl der Zimmer	Wohnungsgröße (inkl. Loggia)	Finanzierungsbeitrag (Baukostenanteil)	monatliche Miete (inklusive Betriebskosten und Steuer)
19	2	ca. 64 m <sup>2</sup>	€ 12.711,-	€ 692,-
17	3	ca. 80 m <sup>2</sup>	€ 15.933,-	€ 854,-

Beträge gerundet  
Stand: Februar 2025

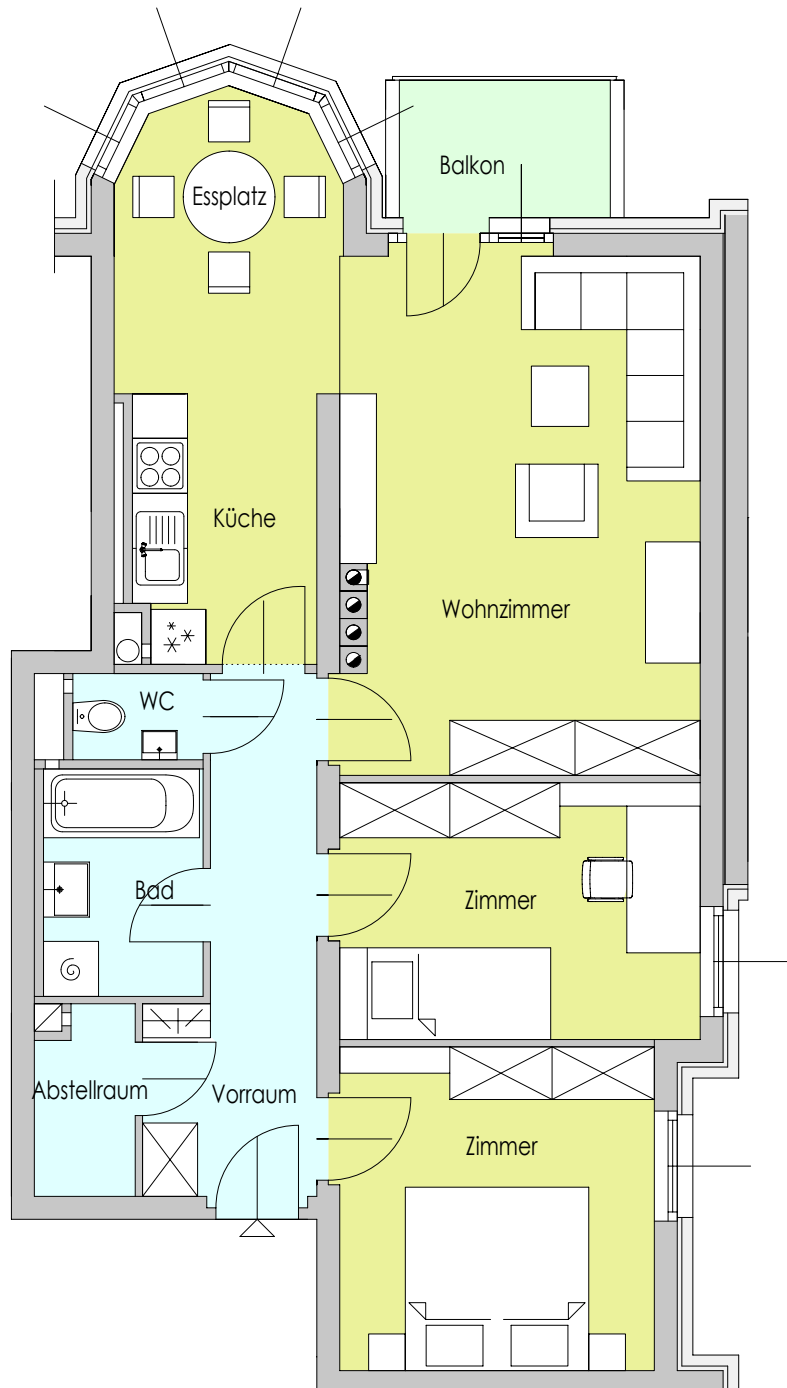
# GRUNDRISSSE

Grundrissbeispiel: 2 Zimmer, ca. 64 m<sup>2</sup>, Balkon



# MEIN PLAN VON DER ZUKUNFT

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 74 m<sup>2</sup>, Balkon

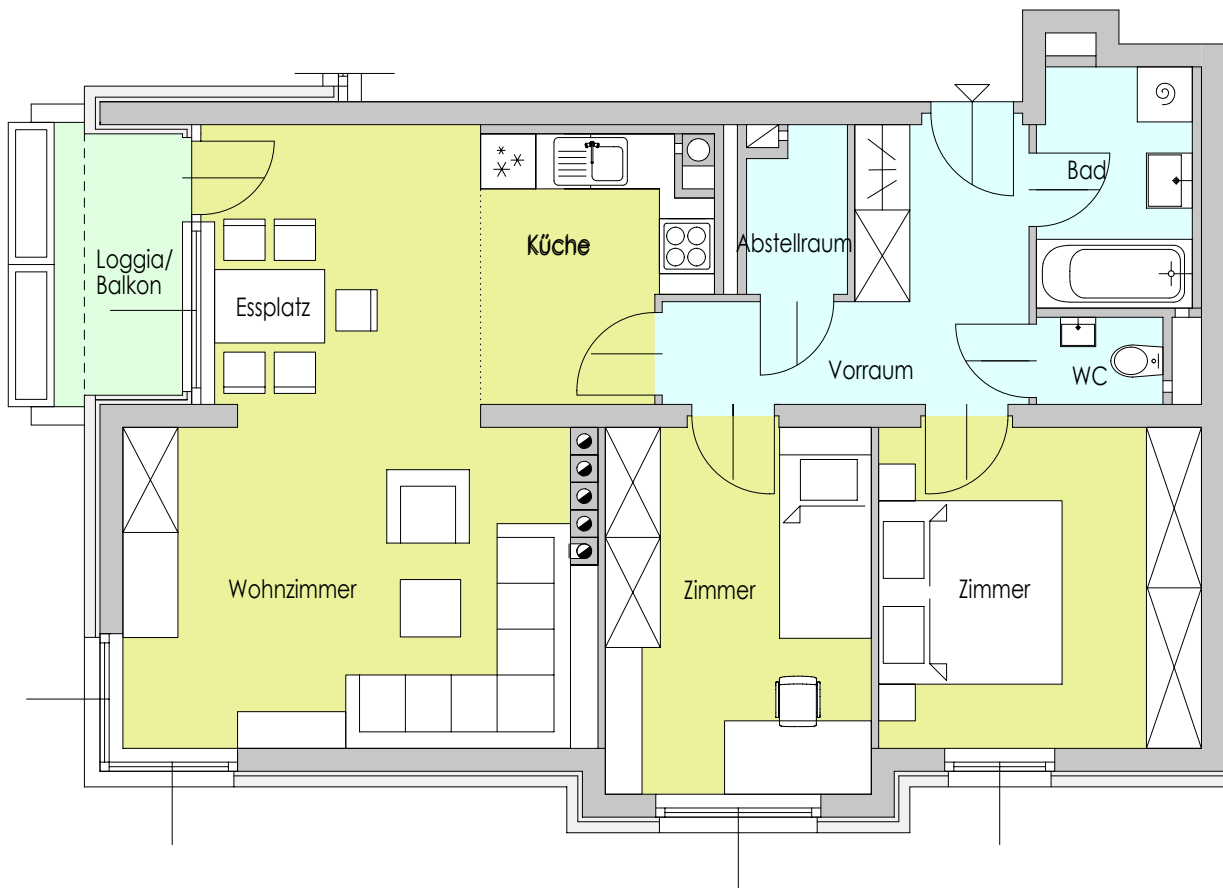


0 1 2 3m



# NEHMEN SIE'S GANZ GENAU

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 77 m<sup>2</sup>, Loggia/Balkon





# ABGEMESSEN UND ANGEMESSEN

Grundrissbeispiel: 3 Zimmer, ca. 80 m<sup>2</sup>, Loggia/Balkon



0 1 2 3m



# Energieausweis für Wohngebäude

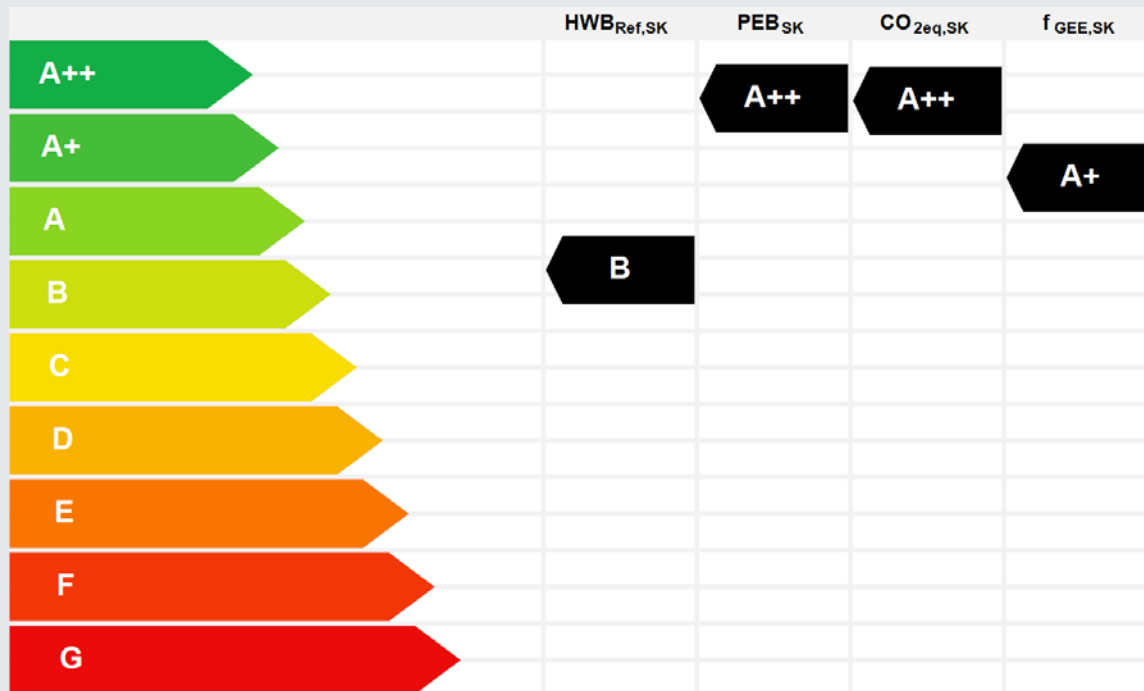
**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**ecotech**  
Niederösterreich

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wiener Neustadt, Josef Bierenzgasse 12 (1770S1+1870S2)	Umsetzungsstand	Sanierung
Gebäude (-teil)		Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1993
Straße	Josef Bierenzgasse 12/27+28	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ, Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nummer	23443
Grundstücksnummer	1621/89	Seehöhe	290,00 m

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



**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.

**HHBS**: 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<sub>GEE</sub>**: 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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 „**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 „Biotop 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.

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  
[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

**WIEN SÜD**  
  
Wir gestalten Lebensraum