

Bauprojekt Luchespergergasse

Paul Troger Gasse 2
2700 Wiener Neustadt



36 geförderte Wohnungen
inklusive Garagenstellplatz

Allgemeines

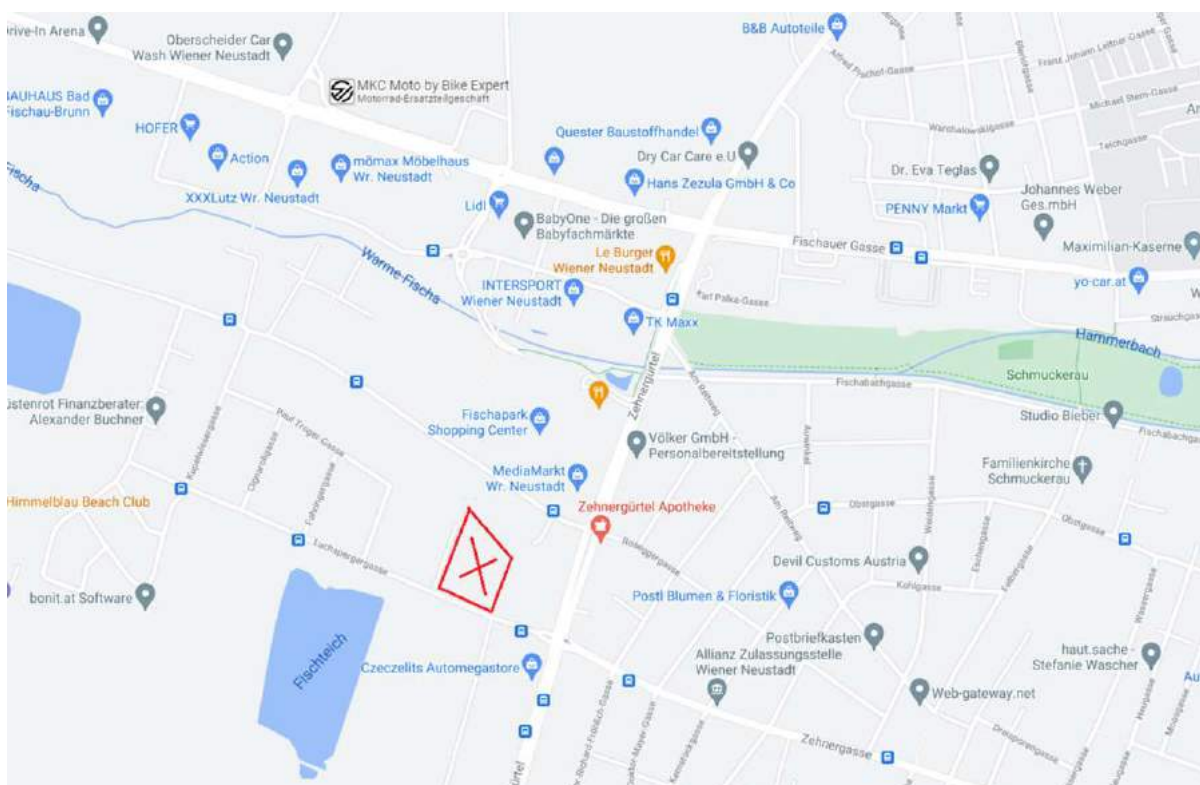
Projekt	Paul Troger Gasse 2 2700 Wiener Neustadt 36 geförderte Wohnungen
Fertigstellung	Herbst 2022
Bauherr	EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2700 Wiener Neustadt, Pernerstorferstraße 38/187 Tel. 01/545 15 67 www.egw-noe.at
Vermarktung	EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2700 Wiener Neustadt, Stadionstraße 1 (gegenüber Merkurcity) Ingrid Helige Tel. 01/545 15 67-603 Telefax 01/545 15 67 - 150 E-Mail: ingrid.helige@egw.at
Planung	Rauhofer Architektur ZT GmbH 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 34
Ausführende Firma	ARGE STRABAG / SWIETELSKY STRABAG AG SWIETELSKY AG 2700 Wiener Neustadt 1130 Wien Schleppbahngasse 8 Hietzinger Kai 133

Lage

Wiener Neustadt, zweitgrößte Stadt Niederösterreichs liegt ca. 45 Autominuten südlich von Wien im Industrieviertel.

Bekannt als die größte Schulstadt Niederösterreichs mit der ältesten Militärakademie der Welt bietet Wiener Neustadt alle Vorzüge einer Großstadt und trotzdem den Erholungswert des Landes.

Auch bei Industrie, im Handel und der Forschung hat sich Wiener Neustadt mit der Firma MedAustron oder dem TFZ einen Namen gemacht. Mit der größten Veranstaltungshalle ARENA NOVA und dem Business-Park CIVITAS NOVA ist Wiener Neustadt eine lebens- und liebenswerte Stadt mit hervorragender Infrastruktur die Jung und Alt begeistert. So ist z.B. das Einkaufszentrum Fischapark, in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar. Mit dem öffentlichen Bus gelangen Sie über die Zehnergasse in wenigen Minuten in die Innenstadt. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der wunderschöne Naturpark Schmuckerau, wo es viele Möglichkeiten der sportlichen Betätigung (Laufen, Fußballspielen, Radfahren, etc.), einen Kinderspielplatz und eine Hundefreilaufzone gibt. Ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt gibt es einen öffentlich zugänglichen See („Achtersee“), wo man herrlich schwimmen und entspannen kann. Die Autobahn A2 erreichen Sie mit dem Auto in 10 Minuten



Projekt- und Wohnungsbeschreibung

Der Bauplatz besteht aus drei Grundstücken. Es entstehen 3 Bauteile:

Bauteil I ist ein gefördertes Wohnhaus mit 36 Wohnungen, mit 2 bis 4 Zimmer Wohnungen.

Bauteil II besteht aus einem Kindergarten im EG und freifinanzierten zwei bis drei Zimmer Wohnungen im OG.

Bauteil III besteht aus 3 freifinanzierten Wohnhäusern mit jeweils 3 Geschossen und 14 zwei bis drei Zimmer Wohnungen pro Haus.

Hier wird nun Bauteil I vorgestellt.

Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche (Garten, Terrasse, Balkon) und jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz zugeordnet. Es sind weitere Abstellplätze im Freien zusätzlich anmietbar. Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt mittels Stiege und Aufzug. Die Wärmeversorgung der Häuser erfolgt durch Fernwärmeanschluss, die Wohnungen selbst sind bei Bauteil I mit Radiatoren ausgestattet.

Es wird auch ein Spielplatz neben den Wohnhäusern von Bauteil III geben, welcher allen Mietern der gesamten Anlage zur Verfügung steht.

Die Wohnhausanlage liegt in einer Seitengasse des Zehnergürtels, welcher in Wiener Neustadt eine Hauptverkehrsader darstellt. Auch das Shoppingcenter Fischapark befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass die Versorgung des täglichen Bedarfs fußläufig erledigt werden kann. Gegenüber dem Grundstück liegt der Fischteich und in der näheren Umgebung die Schmuckerau, sowie andere Naherholungsgebiete in Wiener Neustadt.

Wiener Neustadt ist eine der innovativsten Städte des Industrieviertels.

Wien ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto in ca. 45 Minuten erreichbar.

Weitere Kindergärten, Volksschulen, Höhere Schulen, der Hauptbahnhof und Ärzte sind in wenigen Minuten mit dem Bus, teilweise auch zu Fuß erreichbar.

Post und Apotheke sind im Fischapark in unmittelbarer Nähe vorhanden.



Förderungswürdigkeit

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz sieht vor, dass geförderter Wohnraum nur an förderungswürdige Personen vergeben werden darf. Wir sind daher verpflichtet, nachweislich das Haushaltseinkommen zu prüfen. Daher sind uns Jahreslohnzettel (L 16) oder der Einkommensteuerbescheid für das dem Abschluss des Mietvertrages vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen.

Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen (Jahr, das dem Vertragsabschluss vorangeht).

Dabei gelten derzeit folgende Höchstsätze:

1 Person	40.000€ jährliches Nettoeinkommen
2 Personen	60.000€ jährliches Nettoeinkommen
jede zusätzliche Person	8.000€ jährliches Nettoeinkommen

Näheres unter: <https://www.gefoerderte-wohnungen.at/niederosterreich/>

Achtung!
Nicht zum Einkommen zählen z.B.
Familienbeihilfen;
Hilflosenzuschüsse;
Pflegegelder; Blinden-
und Behindertenbeihilfe

Begründung des Hauptwohnsitzes

Wohnungsmieter sind verpflichtet, in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen

Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Unserer Gesellschaft ist die Begründung des Hauptwohnsitzes mittels Bestätigung der Gemeinde in entsprechender Form nachzuweisen (Formular wird von uns übergeben).

Wohnungsmieter geförderter Wohnungen dürfen keine andere geförderte Wohnung besitzen!

Ausnahmen von diesem Grundsatz bilden berufliche oder gesundheitliche Gründe, Gründe aus Altersversorgung oder Ausbildung; in diesen Fällen ist die Zustimmung vom Amt der NÖ Landesregierung einzuholen.

Wohnbeihilfe/Wohnzuschuss für Mieter

Der Mieter kann um Wohnzuschuss ansuchen.

Einen Antrag um Förderung können natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte sind, und mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet sind (soziale Härtefälle ausgenommen), einbringen.

Die antragstellende Person und dessen EhepartnerIn/LebenspartnerIn müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründet haben. Der Wohnzuschuss wird jeweils max. auf die Dauer von einem Jahr zuerkannt.

Eine Lebenspartnerschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind.

Wesentliche Merkmale des Fördermodells sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechend förderbare Wohnnutzfläche.

Amt der NÖ Landesregierung, Abt. F2-A

www.noel.gv.at

3109 St Pölten, Landhausplatz 1

Parteienverkehr Di 16.00-18.00 Uhr (Journdienst)

Wohnbau-Hotline: Mo-Fr 8.00-16.00 Uhr

Tel: 02742/9005

Telefax: 02742/9005/14377

Tel.: 02742/22133

Außenstellen bei den Bezirksverwaltungsbehörden



Auskünfte und
Antragsstellung

Finanzierung des Projektes

Die Finanzierung seitens Bauträger erfolgt über ein Bankdarlehen, über Finanzierungsbeiträge der Mieter und aus Kapitaleinsatz der EGW.

Gefördertes Darlehen

Das Darlehen unterliegt den im NÖ Wohnungsförderungsgesetz festgelegten Konditionen. Das Land NÖ übernimmt für den Fall, dass der festgelegte Höchstzinssatz überschritten wird, die Haftung.

Finanzierungsbeiträge der Mieter (Eigenmittel)

Der Finanzierungsbeitrag ist für Grundkosten zu leisten; er ist bei Abschluss des verbindlichen Mietanbots zu begleichen.

Die näheren Details entnehmen Sie bitte der beiliegenden Aufstellung.



Information zu den monatlichen Kosten

Die genaue Zusammensetzung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Aufstellung.

Entgeltbestandteile:

Das Entgelt wird gemäß §§ 13 und 14 WGG berechnet und setzt sich aus den Entgeltbestandteilen „Finanzierungsbeitrag“, „Miete“ und „Betriebs- und Verwaltungskosten“ zusammen.

Der Finanzierungsbeitrag besteht aus Grund- und/oder Baukosten. Er ist jährlich um ein 1% abzuschreiben (§ 17 WGG), d.h. bei Auflösung des Mietverhältnisses wird ein um 1 % pro Jahr verminderter Betrag zurückerstattet.

Die **Miete** besteht aus:

- Annuität für Bankdarlehen
- allfällige Eigenmittelzinsen bei Kapitaleinsatz der EGW
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnhausanlage
- Rücklage
- Umsatzsteuer

Zu den **Betriebskosten** gehören gemäß §§ 21-24 MRG:

- öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer etc.)
- Gebühr für Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Kanalräumung und Unratabfuhr
- Versicherungsaufwand
- Kosten der Beleuchtung der allgemeinen Teile (z.B. Stiegenhaus, Keller etc.)
- Eich-, Wartungs- und Ablesungskosten von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung (soweit keine Direktverrechnung erfolgt)
- Aufwendungen für die Hausbetreuung
- Kosten des Betriebs von allgemeinen Anlagen (z.B. Aufzug, zentrale Wärmeversorgung, Waschküche etc.)

Die **Verwaltungskosten** sind mit einem Pauschalbetrag in der Entgeltrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten für gemeinnützige Bauvereinigungen festgelegt.

Bauausführung



Das Betreten der Baustelle ist nicht gestattet!

Fundamente

Stahlbeton den statischen Erfordernissen entsprechend

Außenwände

Wo statisch notwendig Stahlbeton innen gespachtelt bzw. verputzt, sonst Ziegelmauerwerk innen verputzt, außen mit Vollwärmeschutz

Zwischenwände

Wohnungstrennwände: Stahlbeton gespachtelt und gemalt bzw. Ziegelmauerwerk verputzt oder Vorsatzschale
Wohnungsinnenwände: Gipskartonständerwände oder Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton

Geschoßdecken

Stahlbetondecken

Stiegen

Stahlbetonstiegen

Entlüftung

Bad: Abluftventilator läuft immer auf Stufe 1, Stufe 2 mit Einschalter und Hygrostat mit Ansteuerung
WC: Einzellüfter mit Nachlaufrelais, parallel mit Licht geschaltet
Küche: Aufputz Einzellüfter über Schalter zu bedienen

Dachkonstruktion

Flachdachkonstruktion

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenraffstores, elektrisch betrieben.

Hauseingangstüren

Alu-Konstruktion pulverbeschichtet

Allgemeine Bereiche

Außenanlage:

- Freifläche gärtnerisch gestaltet, Gehwege
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Autoabstellplatz im Freien bzw. in der Tiefgarage
- Kinderspielplatz

Ausstattung

Fußbodenbeläge

- **Wohnräume & Zimmer:** Holzbelag
- **Wohnküche:** Holz Belag
- **Bad und WC:** keramischer Belag
- **Balkone/Terrassen:** Betonplatten
- **Vorraum und Abstellraum:** keramischer Belag bzw. Holzbelag
- **Kellerräume:** Beton beschichtet
- **Stiegenhaus:** Feinsteinzeug
- **Garage:** Asphalt
- **Waschküche:** Feinsteinzeug bzw. Betonoberfläche
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:** Feinsteinzeug bzw. Betonoberfläche

Wände und Decken

- **Wände und Decken** in hellem Farbton ausgemalt
- **Bad:** Fliesen zargenhoch im Spritzwasserbereich, sonst Fliesensockel
- **WC:** Rückwand bis ca. 1,20 m hoch verfliest sonst Fliesensockel

Innentüren

- Stahlzargen lackiert, glattes Türblatt, weiß mit Buntbartschloss

Sanitär- und Elektroinstallation

- **WC & Bad:** Sämtliche Wohnungen haben Hänge-WC und Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und Waschtisch, samt Anschluss für eine Waschmaschine.
- **Küche:** Alle Küchen werden mit Anschlüssen für Spülbecken, Geschirrspüler und E-Herd ausgestattet.
Die weiteren Installationen entnehmen Sie bitte den Verkaufs- bzw. Installationsplänen.
- **Beleuchtung im Allgemeinbereich:** Zugangs- sowie Stiegenhaus-beleuchtung
- **Photovoltaikanlage:** auf den Dächern
- **Heizung und Warmwasser:** Für die Beheizung ist der Anschluss an die Fernwärme der EVN vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Wohnungsstation die sich über dem WC befindetet.



Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, Änderungen durchzuführen, soweit dies aus rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen oder baubehördlichen Gründen geboten erscheint.

Anmietung

Ablauf

- ↓ Verständigung der Interessenten über den Vergabestart erfolgt per E-Mail (siehe auch Internet www.egw.at)
- ↓ Die Wohnungen samt näherer Auskünfte sind auf unserer Homepage www.egw.at ersichtlich.
- ↓ Auf Wunsch auch telefonische Beratung
- ↓ Fixierung der ausgesuchten Wohnung via Mail an ingrid.helige@egw.at

Nach erfolgter Auswahl einer bestimmten Wohnung

- ↓ Überprüfung der Einkommensverhältnisse durch Vorlage der letzten 3 Lohnzettel
- ↓ Unterfertigung des Mietanbots
- ↓ Einzahlung der Eigenmittel (Finanzierungsbeitrag) laut Mietanbot
- ↓ Unterfertigung des Mietvertrages

Bei Anbotswohnungen des NÖ Wohnservice:

- Direkte Bewerbung beim NÖ Wohnservice www.wohnservice-noe.at via E-Mail wohnservice@noel.gv.at (es ist nur eine Onlinebewerbung über die Homepage des NÖ Wohnservices möglich)
- Nach Zuweisung durch die NÖ Landesregierung wird der Mietvertrag mit der EGW abgeschlossen (Ablauf siehe oben)

NÖ Wohnservice:



EGW-NOE Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Pernerstorferstraße 38/187
2700 Wiener Neustadt
www.egw-noe.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

Bauphysik
Hausmann
www.hausmann3072.at
Qualitätssicherung auf höchstem Niveau

BEZEICHNUNG WHA Luchspergergasse BLOCK 1 Stand_06.04.2022

Gebäude(-teil)	ohne KG	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Luchspergergasse	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nr.	23443
Grundstücksnr.	2619/1, 2619/3, 2619/5	Seehöhe	265 m

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



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.

HSB: 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_{em.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em.}) Anteil auf.

CO2: 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 nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2005 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3 371 m ²	charakteristische Länge	2,25 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m ² K
Bezugsfläche	2 697 m ²	Heiztage	199 d	LEK _T -Wert	17,0
Brutto-Volumen	10 706 m ³	Heizgradtage	3419 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4 759 m ²	Klimaregion	NSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,44 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	37,3 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	27,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	27,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	66,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,71
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	93 686 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	27,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	93 686 kWh/a	HWB _{SK}	27,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	43 061 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	185 248 kWh/a	HEB _{SK}	55,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,35
Haushaltsstrombedarf	55 365 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	222 622 kWh/a	EEB _{SK}	66,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	368 367 kWh/a	PEB _{SK}	109,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	103 167 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	30,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	265 200 kWh/a	PEB _{em,SK}	78,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	20 188 kg/a	CO ₂ _{SK}	6,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,71
Photovoltaik-Export	6 559 kWh/a	PV _{Export,SK}	1,9 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Hausmann OG - Bauphysik Betriebsgebiet Süd Str.C6 3071 Böheimkirchen
Ausstellungsdatum	06.04.2022		
Gültigkeitsdatum	Planung		

Unterschrift



Bauphysik
Hausmann
Qualitätssicherung auf höchstem Niveau
Betriebsgebiet Süd Str. C6
3071 Böheimkirchen
Tel: 0664 440 8545