die HausWirtschaft

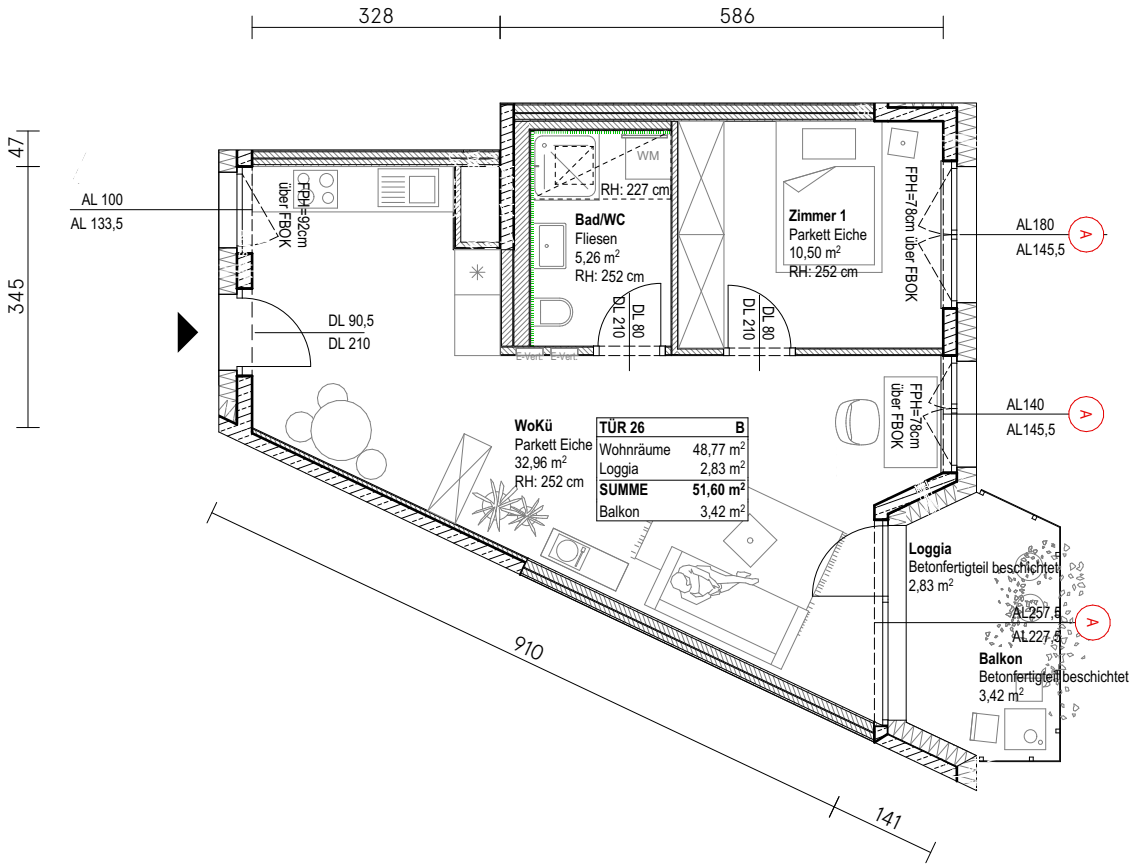
Exposé

Top 26 – 52 m²

4. Obergeschoß

Stand: April 2023

WOHNUNGSPLAN | Top 26 | 4. OG



Ⓘ - innenliegender Sonnenschutz

Ⓐ - aussenliegender Sonnenschutz

..... - Wandfliesen

▨ - Bereich mit abgehängte Decke

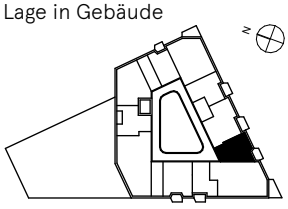
Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5

N

die HausWirtschaft

Lage in Gebäude



WOHNFLÄCHE
51,60 m²

BALKONFLÄCHE
3,42 m²

Legende

RH - Raumhöhe
DL - Durchgangslichte
VR - Vorraum
AR - Arbeitsraum
SR - Schrankraum
WoKü - Wohnküche
AL - Architekturlichte
FPH - Fertige Parapethöhe
FBOK - Fußbodenoberkante
WM - Waschmaschine

einszueins architektur ZT GMBH
Krakauer Straße 19/2
1020 Wien
T: +43 (0)1 961 93 51
F: +43 (0)1 595 11 80
M: office@einszueins.at
W: www.einszueins.at

Wohnungsplan: Top 26

Planstand: Ausführung

Datum: 13.09.2022

Alle Maße sind vorläufige Angaben. Änderungen vorbehalten!

Wohnen & Arbeiten in der HausWirtschaft

Wir sind eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft, bestehend aus Kleinunternehmen, Vereinen, Einzelpersonen und Familien. Unser gemeinsames Ziel ist, wohnen und arbeiten unter einem Dach sinnvoll zu verbinden. Die HausWirtschaft ist also keine klassische Wiener Baugruppe und auch kein Wohnprojekt-Verein, sondern eine eingetragene Genossenschaft. Jedes Mitglied wird ein Teil unseres gemeinsamen Unternehmens „Die HausWirtschaft e.Gen." und übernimmt finanzielle Verpflichtungen und unternehmerische Verantwortung. Dafür bieten wir viele Gemeinschaftsräume und offene Flächen übers ganze Haus verteilt.

Deine Wohneinheit kannst du also bewusst kleiner gestalten als in gewöhnlichen Wohnbauten. Wenn du besondere Räumlichkeiten benötigst, wie zum Beispiel ein Büro, einen Platz im Coworking, ein Atelier, einen Praxisraum oder eine Werkstatt, dann kannst du Flächen in unseren Gewerbebereichen extra mieten.

Zahlen & Fakten

- Idee & Startschuss: 2016
- Geplanter Bezugstermin: September – Oktober 2023
- Partizipativ entwickeltes Projekt
- 3.500 m² Wohnen, 3.500 m² Arbeiten
- 48 geförderte Wohneinheiten
- Gemeinnütziger Bauträger: EGW

Räume, Gemeinschaftsflächen und geplante Angebote

- AtriumStudios (Kleinbüros)
- GartenStudios (Gesundheitbereich)
- HausWerkstatt (für Grobes)
- FeinWerkstatt (Handwerk & Kunst)
- Workshop- und Meeting-Räume
- NordbahnSaal (Veranstaltungssaal)
- HausPension Gästezimmer
- ArbeitsZimmer Coworking
- Halböffentliche Lobby
- FoodCoop & Lageräume
- Gemeinschaftsküche
- Kinderspielraum
- Großes Jugendzimmer
- Zweisprachiger Kindergarten
- 500 m² Dachterrasse
- Sauna & Ruhebereich
- Hot Yoga Studio
- Modernes Mobilitätskonzept
- Schnelles Glasfaser-Internet inklusive, WLAN in vielen Bereichen des Hauses
- Große Paketbox für Lieferungen
- Gastronomie & 2 Geschäftslokale

Wohnbauförderung

Unser Haus ist als Wohnheim von der Stadt Wien gefördert! Daher musst du für eine Wohneinheit in der HausWirtschaft die Voraussetzungen zur Vergabe einer geförderten Wohnung in Wien erfüllen. Der Bezug ist erst ab 18 Jahren möglich. Die Einkommensgrenzen sind einzuhalten. Du musst in der HausWirtschaft als Hauptwohnsitz wohnen. Deine alte Meldeadresse darf auch nicht als Nebenwohnsitz weitergeführt werden. Außerdem muss begründeter Wohnbedarf vorhanden sein. Solltest du eine Eigentumswohnung besitzen, kann dies ein Ausschlussgrund sein.

Kosten und Beiträge zum Einstieg

Für den Eintritt als Mitglied in unsere Genossenschaft sind folgende Beiträge zu leisten:

- **25 Genossenschaftsanteile** zu je 100 Euro, in Summe also 2.500 €
- **Einmaliges Eintrittsgeld** von 3.000 €

Pro erwachsenem Mitglied wird ein **Ausstattungsbeitrag** eingehoben. Dieser dient zum Ankauf von Ausstattung für die Gemeinschafts- und Allgemeinflächen. Dieser hängt von den finalen Kosten ab und wird jedenfalls 4.000 Euro und maximal 6.000 Euro pro Person betragen. Für Gewerbeflächen wird ein Ausstattungsbeitrag in Höhe des sechsfachen monatlichen Nutzungsentgelts der Gewerbefläche eingehoben.

Der **Finanzierungsbeitrag** ist auch unter dem Namen „Baukostenbeitrag“ oder „Eigenmittelbeitrag“ bekannt. Er liegt im üblichen Bereich und finanziert die sehr gute Grundausstattung der Wohneinheiten und Gewerbeflächen. Für jede Wohneinheit ist dieser einmalige Finanzierungsbeitrag von 500 Euro pro m² zu leisten, der bei Auszug um ein Prozent pro Jahr abgezinst rückerstattet wird. Eine Kaution ist nicht vorgesehen. Alle Zahlungen sind unmittelbar mit dem Eintritt in unsere Genossenschaft fällig, da unser Bau schon weit fortgeschritten ist.

Monatliche Kosten ab Einzug

Das monatliche **Nutzungsentgelt** für Wohnen liegt bei ca. 12 bis 13 Euro pro m² brutto inkl. Betriebskosten, jedoch ohne Verbrauchskosten. Es wird mit deinem finalen Nutzungs-vertrag rechtzeitig vor dem Einzug exakt fixiert werden. Unsere Nutzungsverträge (= Mietverträge) sind grundsätzlich unbefristet. Je nach **Gewerbenutzung** kommt ein entsprechendes Nutzungsentgelt hinzu, z.B. 330 Euro für einen Fixplatz im Coworking-Bereich.

Unsere Lobby begrüßte Gäste und BewohnerInnen der HausWirtschaft.

Die Gemeinschaftsküche im 3. OG liegt neben der ~ 500 m² großen Dachterrasse.

Das ArbeitsZimmer ist der offene Coworking-Bereich im 2. OG.

Die HausPension umfasst 9 Gästezimmer, die wir für Kurzzeitaufenthalte vermieten.

In der HausWerkstatt wird mit Holz und Metall gearbeitet. Außerdem kannst du hier Reparaturen durchführen.

In der FeinWerkstatt gibt es Platz für kreatives Handwerk, von Stoffarbeiten bis hin zum Siebdruck.

Der versunkene Hof führt zur HausWerkstatt und dient als Treffpunkt.

Im NordbahnSaal können verschiedene Veranstaltungen & Konzerte stattfinden.

Renderings: Peter Rippl
Angaben und Texte basieren auf dem aktuellen Planstand.
Die Darstellungen zeigen eine mögliche Ausstattungsvariante.

Kostenbeispiel Software Entwicklerin (EPU) mit Single-Wohneinheit und Coworking

Einzelunternehmerin mit einer 52 m² Wohnung und einem Fixplatz im Coworking-Space.

Beispielrechnung 52 m² Wohneinheit

Kostenstelle	Kosten	Anzahl	Gesamt
25 Genossenschaftsanteile pro Mitglied für Wohnen	2.500 €	1 x	2.500 €
Eintrittsgeld Wohnen	3.000 €	1 x	3.000 €
Finanzierungsbeitrag Wohnen	500 €	52 m²	26.000 €
Ausstattungsbeitrag Wohnen (geplant zwischen 4.000 und 6.000 Euro)	~ 5.000 €	1 x	5.000 €
Gesamtbetrag zum Einstieg			**36.500 €**

Monatliches Nutzungsentgelt Wohneinheit ~ 12 Euro / pro m² brutto = inkl. Betriebskosten, inkl. USt.	**624 €** **pro Monat**

Coworking Fixdesk: 330 € / Monat

Gemeinsam mit ihrer Wohnung reservieren wir auch einen Fixdesk im ArbeitsZimmer-Coworking. Wir rechnen mit 330 € netto / Monat Nutzungsentgelt.

Ausstieg nach 3 Jahren

Bei einem Ausstieg werden alle Beiträge entsprechend der festgelegten jährlichen Wertminderung wieder rückbezahlt. Die Genossenschaftsanteile werden vollständig ausgezahlt. Einzig das Eintrittsgeld verbleibt zur Gänze in der Genossenschaft.

Rückerstattung bei Auszug nach 3 Jahren; minus jährliche Abschreibung: Genossenschaftsanteile: 100% Auszahlung Finanzierungsbeitrag Wohnen: –1 % / Jahr Ausstattungsbeitrag Wohnen: –5 % / Jahr	 2.500 € 25.220 € 4.250 €
Gesamte Rückzahlung	**31.970 €**

Kostenbeispiel Paar mit Wohneinheit und eigener Koje in der HausWerkstatt

Paar (2 Erwachsene) mit einer 52 m² Wohnung und einer eigenen Lagerkoje an der gemeinsam genutzten Werkstatt. In der HausWerkstatt ist Platz für Arbeiten mit Holz, Metall, Lehm und anderen Materialien.

Beispielrechnung 52 m² Wohneinheit

Kostenstelle	Kosten	Anzahl	Gesamt
25 Genossenschaftsanteile pro Mitglied für Wohnen	2.500 €	2 x	5.000 €
Eintrittsgeld Wohnen	3.000 €	2 x	6.000 €
Finanzierungsbeitrag Wohnen	500 €	52 m²	26.000 €
Ausstattungsbeitrag (geplant zwischen 4.000 und 6.000 Euro)	~ 5.000 €	2 x	10.000 €
Gesamtbetrag zum Einstieg			**47.000 €**

Monatliches Nutzungsentgelt Wohneinheit ~ 12 Euro / pro m² brutto = inkl. Betriebskosten und USt.	**624 €** **pro Monat**

Beispielrechnung Koje HausWerkstatt

Mit dem Eintritt wird eine Lagerkoje an der HausWerkstatt für beide reserviert. Damit ist ein Ausstattungsbeitrag in Höhe des 6-fachen Nutzungsentgelts einmalig zu bezahlen.

Kostenstelle	Kosten	Anzahl	Gesamt
Ausstattungsbeitrag Koje & HausWerkstatt	6 x 250 €	1 x	1.500 €
Gesamtbetrag zum Einstieg			**1.500 €**

Monatliches Nutzungsentgelt Koje + Werkstatt-Mitnutzung netto, zzgl. Individueller Verbrauchskosten	**250 €** **pro Monat**

Ausstieg nach 10 Jahren

Bei einem Ausstieg werden alle Beiträge entsprechend der festgelegten jährlichen Wertminderung wieder rückbezahlt. Die Genossenschaftsanteile werden vollständig ausgezahlt. Einzig das Eintrittsgeld verbleibt zur Gänze in der Genossenschaft.

Rückerstattung bei Auszug nach 10 Jahren; minus jährliche Abschreibung:	
Genossenschaftsanteile: 100% Auszahlung	5.000 €
Finanzierungsbeitrag Wohnen: –1 % / Jahr	23.400 €
Ausstattungsbeitrag Wohnen: –5 % / Jahr	5.000 €
Ausstattungsbeitrag HausWerkstatt: –5 % / Jahr	750 €
Gesamte Rückzahlung	**34.150 €**

Lage und Umgebung

Die HausWirtschaft befindet sich im Nordbahnviertel im 2. Bezirk. Unser Haus liegt am Beginn der zentralen Bruno-Marek-Allee. Direkt vor der Haustür ist deshalb die Station „Bruno-Marek-Allee“, von der aus die Straßenbahnlinie O quer durch die Stadt fährt. Gegenüber befindet sich der große Bildungscampus Christine Nöstlinger (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Fachmittelschule, Nachmittagsbetreuung).

Öffentlicher Verkehr und Anbindung

- 12 Minuten zu Fuß zum Praterstern:
  S-Bahn, Regionalzüge, U1, U2, …
- Straßenbahnen direkt vorm Haus:
  Linie O, ab ~ 2025 die neue Linie 12.
- Straßenbahnstationen in Gehdistanz:
  Line 2 (3 min) und Linie 5 (9 min)
- Buslinien: 11A und 11B (6 min)
- Mit dem Fahrrad:
  3 min – Praterstern
  5 min – Augarten
  8 min – Donauinsel / Reichsbrücke
  15 min – Karlsplatz
- Mit dem Auto leicht erreichbar:
  Handelskai & Autobahn A22

Geschäfte und Lokale in der Umgebung

- BILLA (direkt gegenüber),
  Hofer, SPAR
- Reformhaus
- o*books Buchhandlung
- Wildes Böckle Spielzeugladen
- Salon Verde (Blumenfachhandel)
- Starbike (Fahrradgeschäft)
- Bäckerei Gragger & Chorherr
- Trafik
- Postfiliale
- Cowome Coffee Shop
- Ichiban Bubble Tea
- Noodle King
- Max & Benito
- „Der Burgenländer“
- Genuss Lounge
- pAn’s Restaurant
- Café „Salon am Park“
- Wienerwald*
- Apotheke*
- Pizzeria*
- Vieles mehr …

*) geplant oder angekündigt

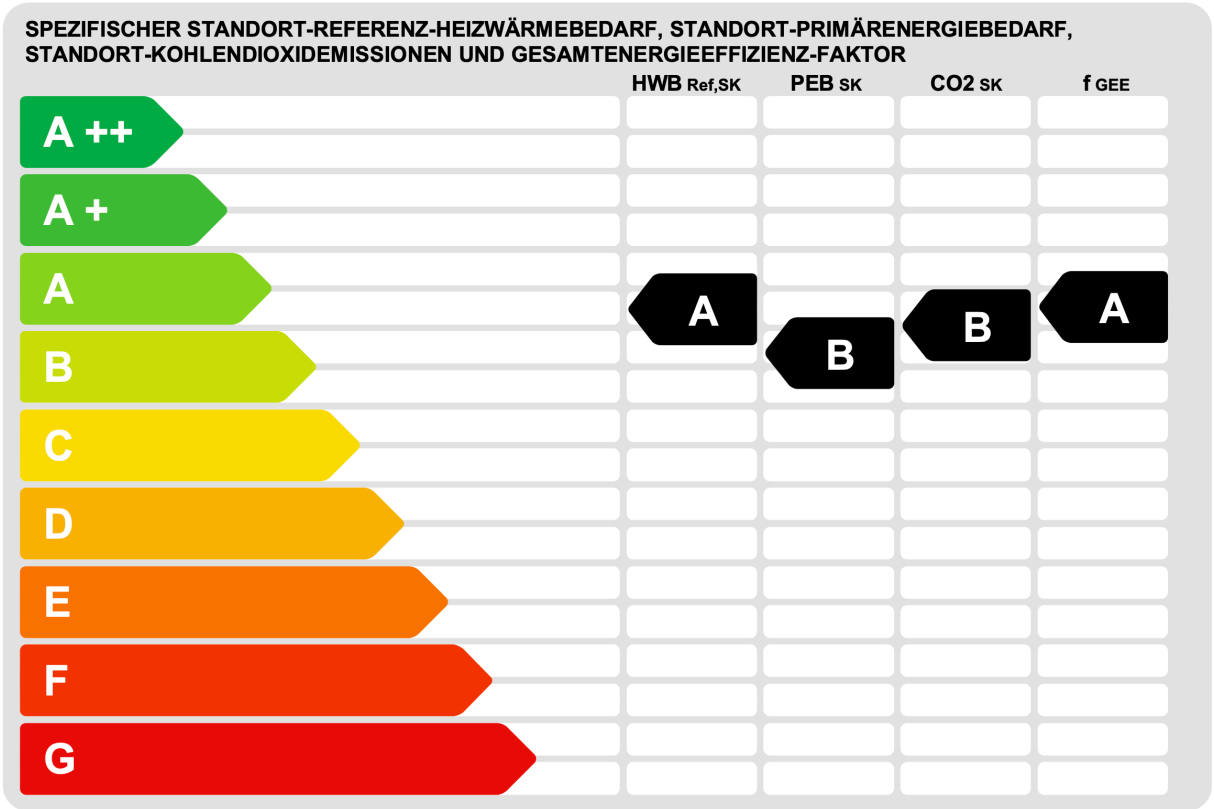
Energieversorgung

Die Beheizung und Kühlung der einzelnen Bereiche erfolgt mit einer Bauteilaktivierung. Dabei wird im Winter die Wärme bzw. im Sommer Kälte über den Betonkern des Gebäudes verteilt. Die Energieversorgung für die Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Die Energieversorgung der Kühlung erfolgt mittels Fernkälte. Es werden Wohn- und Geschäftsbereiche über die Bauteilaktivierung gekühlt. Sämtliche Wohnungen werden mit einem dezentralen Wohnraumlüftungssystem mit Wärmetauscher ausgestattet.

Es wird am Dach eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Photovoltaik-Elemente werden in Form von Hochleistungszellen geplant. Die Photovoltaikanlage speist in den Gebäudehauptverteiler direkt ein.

Energieausweis

Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE}:	0,816
Heizwärmebedarf (Referenz) $HWB_{Ref,RK}$:	21,91 kWh/m²a
Heizwärmebedarf (Standort) $HWB_{Ref,SK}$:	23,03 kWh/m²a
Primärenergiebedarf (Standort) PEB_{SK}:	109,85 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen $CO2_{SK}$:	15,16 kg/m²a



Stand: April 2023.
Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 01/2021 (Einreichung) bzw. 12/2022 (Ausführung)
Energieausweis: 10/2019 (Grundstücksbeirat)
Stand der Kostenbeispiele: 04/2023