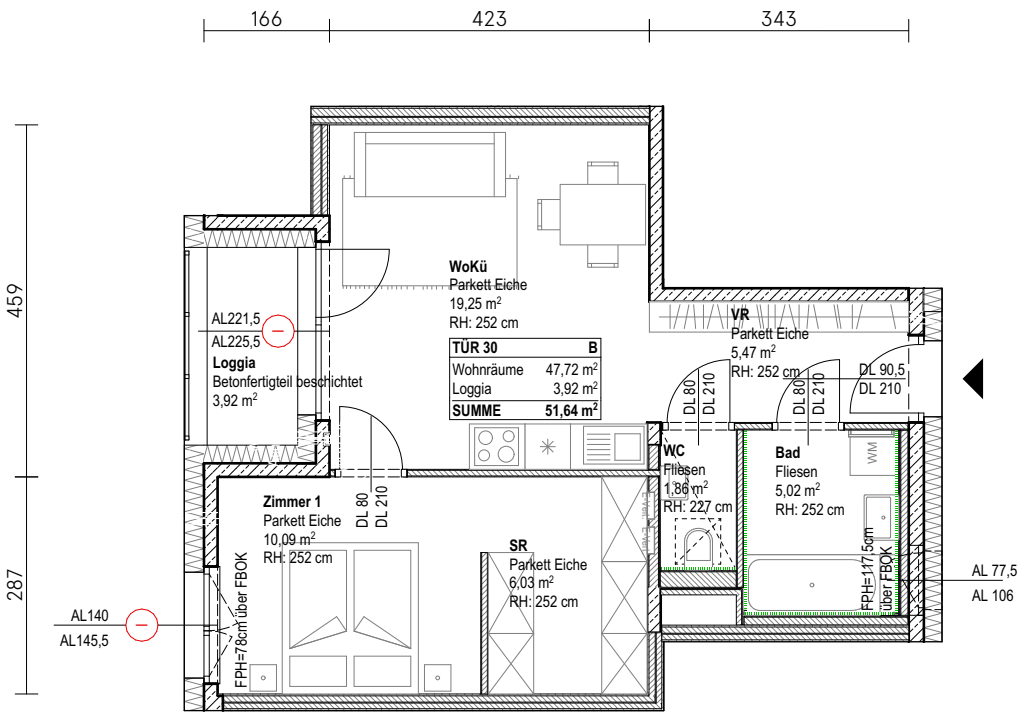
WOHNUNGSPLAN	Top 30	4. OG



Ⓘ - innenliegender Sonnenschutz

Ⓐ - aussenliegender Sonnenschutz

- Wandfliesen

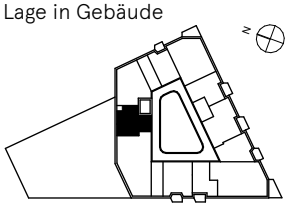
- Bereich mit abgehängte Decke

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5

N

Lage in Gebäude



WOHNFLÄCHE

51,64 m²

Legende

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

die HausWirtschaft

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 30

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.

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:

- **Genossenschaftsbeitrag – 25 Anteile zu je 100 Euro:** 2.500,– Euro
- **Einmaliges Eintrittsgeld:** 3.000,– Euro

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.

Die drei Beiträge und das Eintrittsgeld 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 Nutzungsvertrag rechtzeitig vor dem Einzug exakt fixiert werden. Unsere Nutzungsverträge (= Mietverträge) sind grundsätzlich unbefristet. Je nach **Gewerbenutzung** kommt ein entsprechendes Nutzungsentgelt hinzu, z.B. ~ 350 Euro für einen Fixplatz im Coworking.

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

Einzelunternehmerin mit einer 48 m² Wohnung und einem Fixplatz im Coworking-Space.

Beispielrechnung Wohnen

Kostenstelle	Kosten	Anzahl	Gesamtpreis
25 Genossenschaftsanteile pro Mitglied für Wohnen	2.500 €	1 x	2.500 €
Eintrittsgeld Wohnen	3.000 €	1 x	3.000 €
Finanzierungsbeitrag Wohnen	500 €	48 m²	24.000 €
Ausstattungsbeitrag Wohnen (geplant zwischen 4.000 und 6.000 Euro)	~ 5.000 €	1 x	5.000 €
Gesamtbetrag zum Einstieg			**34.500 €**

Monatliches Nutzungsentgelt Wohneinheit ~ 12 Euro / pro m² brutto = inkl. Betriebskosten, inkl. USt.	**576 €** **pro Monat**

Beispielrechnung Coworking-Platz

Mit dem Eintritt wird ein Platz im Coworking fix für sie reserviert. Wir gehen davon aus, dass eine separate Kaution in der Höhe von 900 Euro hinterleg werden muss.

Kostenstelle	Kosten	Anzahl	Gesamtpreis
Kaution für Fixdesk	900 €	1 x	900 €
Monatliches Nutzungsentgelt Fixplatz Coworking netto, zzgl. Individueller Verbrauchskosten			**350 €** **pro Monat**

Hinweis: Der exakte Preis für einen Fixdesk wird in den kommenden Monaten festgelegt. Wir gehen im Moment von 310 bis 350 Euro pro Fixdesk aus.

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 Abzinsung: Genossenschaftsanteile: 100% Auszahlung Finanzierungbeitrag Wohnen: –1 % / Jahr Ausstattungsbeitrag Wohnen: –5 % / Jahr Kaution Coworking:	 2.500 € 23.280 € 4.250 € 900 €
Gesamte Rückzahlung	**30.930 €**

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	Gesamtpreis
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	Gesamtpreis
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 Abzinsung: Finanzierungbeitrag Wohnen: –1 % / Jahr Ausstattungsbeitrag Wohnen: –5 % / Jahr Ausstattungsbeitrag HausWerkstatt: –5 % / Jahr Genossenschaftsanteile: 100% Auszahlung	 23.400 € 5.000 € 750 € 5.000 €
Gesamte Rückzahlung	**34.150 €**

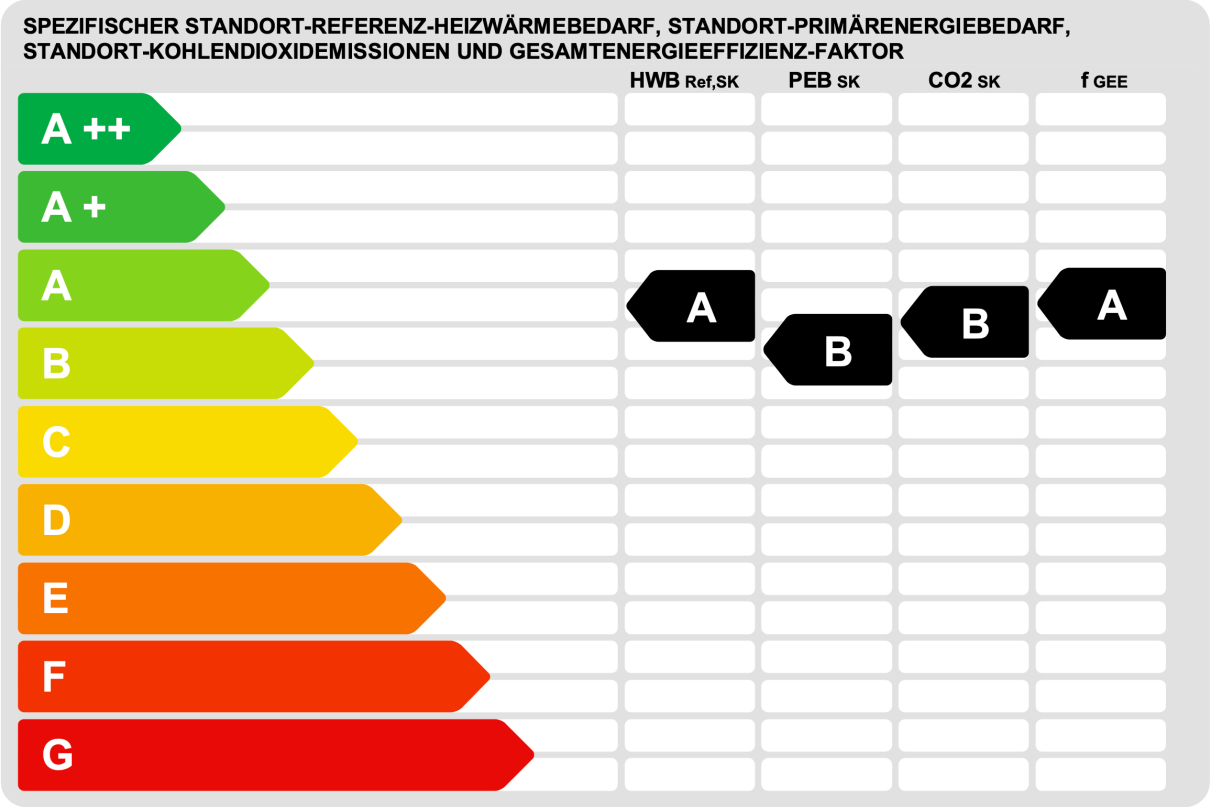
Energieversorgung

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: März 2023.
Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

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