tipps&tops

Das Magazin von NEUE HEIMAT/GEWOG

Nr. 2/2025

WIR BAUEN ZUKUNFT

© istockphoto.com/peppi18

Spatenstich in Wiener Neustadt
Seiten 6 + 7

Neues Projekt Muthgasse 109B
Seiten 2 + 3

Spatenstich in Schwadorf
Seiten 10 + 11

Editorial

Sehr geehrte Dame! Werter Herr!

Die Anzahl der 2024 von gemeinnützigen Bauträgern fertig gestellten Wohnungen lag mit rd. 13.700 um rd. 17% unter dem 10-jährigen Durchschnitt der Periode 2014 – 2023. Es zeichnete sich zwar ein Anstieg der Förderleistung von 17.000 im Jahr 2023 auf 19.200 im Jahr 2024 ab, dies wird aber erst zeitverzögert zu höheren Fertigstellungen im Gemeinnützigen Sektor in den Jahren 2025 – 2027 führen können, während die Baubewilligungen generell auch im 1. Halbjahr 2025 noch rückläufig gegenüber dem Jahr 2024 waren, welches bereits einen langjährigen Tiefpunkt markierte.

Insgesamt stellt sich noch keine dauerhafte Verbesserung der Situation im Wohnbau dar, auch wenn Bund und Länder zuletzt 2024 Maßnahmen für zusätzliche Mittel gesetzt haben. Die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Haushaltsanzahl zeigt aber gerade in den von uns bearbeiteten Teilmärkten in Wien und NÖ weiterhin eine Zunahme.

Das Land Wien möchte daher über die kürzlich beschlossene Erhöhung des Wohnbauförderungsbeitrags (Lohnnebenkosten für Arbeitnehmer und Arbeitgeber) gegensteuern, allerdings mit dem Wermutstropfen, dass die Mittel zwar großteils für geförderten Wohnbau und Sanierungen gedacht sind, aber auch für andere Zwecke wie soziale Infrastruktur eingesetzt werden sollen, wobei kein klares Aufteilungsverhältnis besteht und somit dem Wohnbau direkt fehlen könnten.

Im Grunde sollte es daher wieder die strikte Zweckbindung des Wohnbauförderungsbeitrags ausschließlich für den geförderten Wohnbau und keine Quersubventionierung anderer Budgetbereiche geben.

Das wäre wichtig, um das international anerkannte österreichische Modell für die Zukunft langfristig zu erhalten.

Wir wünschen Ihnen angenehme Feiertage und ein gutes Jahr 2026!

Mag. Heinz Honas Ingeborg Skerjanz Ing. Christian Wieseneder

Tel.: 01/401 09-0, Fax: DW 7037
E-Mail: willkommen@nhg.at
www.nhg.at

© Enrico Pichlkastner

In der Muthgasse 109B errichtet die GEWOG 47 Mietwohnungen mit Ausrichtung auf altersgerechtes Wohnen und ein Tageszentrum für SeniorInnen.

Mietwohnungen besonderer **Qualität**

Die GEWOG baut im Quartier Muthgasse

Im Zielgebiet der Muthgasse, einem der großen Stadtentwicklungsgebiete Wiens, ist derzeit ein belebtes Stadtquartier hohen Standards im Entstehen. Hier errichten GEWOG und athome 119 Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein Tageszentrum für SeniorInnen.

Das Konzept für das neue Entwicklungsgebiet entstand nach einem städtebaulichen Rahmenplan mit anschließender BürgerInnen-Beteiligung. Dabei kristallisierte sich als wichtigstes Anliegen die gestalterische Aufwertung der Muthgasse, insbesondere der Wunsch nach mehr Bäumen, heraus. Dem wurde unter anderem durch die Schaffung einer grünen Achse entlang des gesamten Planungsgebiets entsprochen.

Das Projekt der GEWOG entsteht unter der Adresse Muthgasse 109B und umfasst 47 freifinanzierte Mietwohnungen mit ca. 32 bis 85 m² Wohnfläche und 2 oder 3 Zimmern sowie Balkon. Durch die Kombination verschiedener Wohnformen mit Ausrichtung auf altersgerechtes, leistbares Wohnen macht die GEWOG generationsübergreifendes Miteinander möglich. Errichtet wird auch ein Tageszentrum für SeniorInnen, das vom Fonds Soziales Wien betreut werden wird, at home errichtet 72 Eigentumswohnungen. Zur Wärmeversorgung der Wohnungen wird ein innovatives technisches Konzept bestehend aus Erdwärme aus Tiefensonden, Wärmepumpen und Fußbodenheizungen realisiert. Mittels Bauteilaktivierung wird im Sommer durch Deckenkühlung eine Raumtemperierung und mechanische Stützlüftung möglich. Zur Deckung des Strombedarfs der Allgemeinbereiche dient eine PV-Anlage auf dem Dach.

Die Fertigstellung des von HNP Architects geplanten Gebäudes ist für Dezember 2027 terminisiert. Für die Vormerkung zu diesem Projekt ist eine Anmeldung als registrierte/r BenutzerIn erforderlich.

© AD Consult/Ramtin Faschingi

Spatenstich in der Muthgasse v.l. DI Florian Rode (HNP architects), BezRat Michael Schödl, Mag. Josef Wiesinger (GF at home), DI Mahboobeh Bayat (Stv. Bezirksvorsteherin), STR Peter Hacker, Anita Bauer (GF FSW), Ing. Christian Wieseneder (GF GEWOG), DI Gerhard Maier (Swietelsky), LAbg. Thomas Mader.

Jährliches Hoffest

Gute Stimmung in der Steinbruchstraße

Gelebtes Miteinander in den „Wohngruppen für Fortgeschrittene" der NEUE HEIMAT in der Steinbruchstraße in Wien-Ottakring. Auch heuer wieder wurde ein Hoffest veranstaltet und „Mitglieder der beiden Wohngruppen trafen sich zum Vorbereiten ab 13 Uhr im Hof und im Gemeinschaftsraum und ab 14 Uhr kamen andere BewohnerInnen vom Haus dazu. Das Hoffest war wie immer ein Erfolg und 28 MitbewohnerInnen des Hauses Steinbruchstraße 8 vergnügten sich beim Boccia spielen, beim Tischtennis, beim Plaudern und gemeinsamen Essen sowie gegen Ende beim Tanzen. Das Wetter spielte hervorragend mit und auch ein kurzer Regenschauer konnte uns die gute Laune nicht verderben.

Der Kirschbaum, der bei der Eröffnung des Wohnprojektes im Jahr 2011 vom damaligen Wohnbaustadtrat Luwig gepflanzt wurde, spendete uns pünktlich seine Kirschen, die diesmal besonders gut schmeckten.

Das gemeinsame Zusammenräumen und das Aufteilen der übrig gebliebenen Köstlichkeiten, die von den einzelnen Leuten mitgebracht wurden, bildeten wie immer den Schlusspunkt und gegen Abend war alles wieder auf seinem Platz und wir beendeten müde und zufrieden den Tag".

Modern, sicher und leistbar **wohnen**

Wohnen teurer trotz Mietpreisdeckels?

© istock/AndreyPopov

In der jüngsten Zeit gab es vermehrt Anfragen wegen höherer Kosten beim Wohnen trotz des Mietpreisdeckels. Hier Informationen dazu und eine Warnung vor betrügerischen Wohnangeboten per WhatsApp und SMS.

Von der Basismiete her ist das Wohnen bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) nach wie vor günstiger als im renditegetriebenen kommerziellen Bereich.

Wie eine WIFO-Studie zeigt, liegen die GBV-Mieten mit durchschnittlich 8,50 Euro pro Quadratmeter kalt um rund 27 Prozent niedriger als bei gewerblichen Mietwohnungen und auch der Anstieg der Mieten in den letzten fünf Jahren lag unter jenem des renditegetriebenen privaten Bereichs. Dies liegt daran, dass es bei den Gemeinnützigen keine Gewinntangente gibt und sie ihren MieterInnen nur die tatsächlichen Kosten weiterverrechnen dürfen. Das betrifft Betriebskosten (Wasser, Müll, Hausreinigung, Verwaltung, etc.), Instandhaltung und Reparaturen (EVB), Zinsen und Tilgungen für Finanzierungskosten, Energiekosten für Allgemeineinrichtungen, Eigenmittelzinsen des Bauträgers und Abschreibungen sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Steigen diese (meist Fremd-) Kosten, etwa weil die Energiekosten gestiegen sind, so wirkt sich das bei den Wohnkosten aus.

Mietpreisdeckel: Er betrifft gesetzlich geregelte Richtwert- und Kategoriemieten sowie Mieten nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und Wohnungen, deren Finanzierung bereits vollständig abgestattet ist bzw. Wohnungen, deren Finanzierungskosten unter € 2,05 pro m² und Monat liegen und im Falle einer Wiedervermietung auf den genannten Wert angehoben werden durften. Obwohl der Mietpreisdeckel für Teile der WGG-Mieten eingeführt wurde, betrifft er nicht alle Bestandteile der Miete. Bei bestimmten WGG-Mieten wurde die Erhöhung für 2025 ausgesetzt und ist für 2026 und 2027 gesetzlich gedeckelt, nicht jedoch vollständig ausgeschlossen. Es kann daher auch in Zukunft Erhöhungen geben.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB): Der EVB ist ein fixer Bestandteil der Gesamtmiete und dient der nachhaltigen Erhaltung und Verbesserung von Wohnhausanlagen. Innerhalb der ersten 30 Jahre nach Errichtung eines Gebäudes darf der EVB laut Gesetz jährlich dem Alter der Wohnhausanlage entsprechend angepasst werden, sofern die gesetzlich zulässige Höchstgrenze noch nicht erreicht ist. In einzelnen Fällen wurden diese Anhebungen auch 2025 vorgenommen und sind auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen.

Wertsicherungsklausel: Wertsicherungsklauseln, die erlauben, dass die Miete jährlich an die Inflation angepasst werden kann (Indexanpassung), gibt es nur in gewerblichen Mietverträgen. Für Genossenschaftswohnungen (Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen) erlaubt das Gesetz nur eine kostendeckende Miete (Quelle: AK).

Warnung vor Betrug! Die Vergabe der Wohnungen von NEUE HEIMAT und GEWOG erfolgt ausschließlich über die offizielle Website nhg.at und die nhg-MitarbeiterInnen per E-Mail oder telefonisch. Angebote über WhatsApp oder SMS stammen nicht von nhg und sind betrügerischer Natur.

Büros und Geschäftslokale

© istock/Prostock-Studio

Unser Angebot an Büros/Lokalen

Für Ihre geschäftliche Zukunft – unsere Büros und Geschäftslokale. Sie gibt es in geförderter Miete bzw. Miete und mit oder ohne Eigenmittelerfordernis:

- *1120 Wien, Breitenfurter Str. 59-77 / EG / Top 1 (Nr. 75): Lokal ca. 315,2 m², freifinanzierte Miete, HWB 20,7 kWh/m²a, monatl. Belastung € 3.739,79.*
- *1040 Wien, Schönbrunner Straße 4 / EG / L1: Lokal ca. 87,2 m², freifinanzierte Miete, HWB 96 kWh/m²a, monatl. Belastung € 1.456,02.*
- *1100 Wien, Laaer Berg Straße 100 / 1 / EG: Lokal ca. 70,9 m², freifinanzierte Miete, HWB 20,6 kWh/m²a, monatl. Belastung € 1.012,55, Eigenmittel € 8.694,- (andere Varianten auf Antrag).*
- *1160 Wien, Sautergasse 51 / A1 / E: Lokal ca. 192,5 m², Miete, HWB 41,1 kWh/m²a, monatl. Belastung € 1.923,09, Eigenmittel € 9.496,15.*
- *1170 Wien, Gschwandnergasse 26 / Souterrain: Lokal ca. 211,1 m², Miete, HWB 45,3 kWh/m²a, monatl. Belastung € 1.262,75.*
- *1210 Wien, Simone-Veil-Gasse 11 / EG: Lokal ca. 310 m², geförderte Miete, HWB 18,1 kWh/m²a, Eigenmittel € 28.000,-*
- *1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße 56A / EG: Lokal ca. 122,8 m², geförderte Miete, HWB 21,12 kWh/m²a, monatl. Belastung € 1.011,11.*
- *2320 Schwechat, Bruck Hainburger Straße 2 / 1 / 2,2G /1/4: Lokal ca. 257,7 m², Miete, HWB 31 kWh/m²a, monatl. Belastung € 3.318,24.*
- *2320 Schwechat, Bruck Hainburger Straße 2 / 2,1 / EG / 2/1: Lokal ca. 252,4 m², Miete, HWB 36 kWh/m²a, monatl. Belastung € 3.358,08.*
- *2320 Schwechat, Wiesmayrstraße 6 / 1 / EG: Lokal ca. 65,9 m², freifinanzierte Miete, HWB 38,2 kWh/m²a, monatl. Belastung € 967,02.*

© NEUE HEIMAT

Schlüsselübergabe in Winzendorf

In Winzendorf-Muthmannsdorf (Bez. Wiener Neustadt) hat die NEUE HEIMAT im Oktober in der Bachgasse 474 ihr Wohnbauprojekt mit 12 geförderten Mietwohnungen fertiggestellt.

Die Schlüsselübergabe nahmen LAbg. DI Franz Dinhobl, Bürgermeister Ing. Peter Mayer und NEUE HEIMAT-GF Ing. Christian Wieseneder vor.

Die Wohnhausanlage am Prossetbach umfasst Wohnungen in Größen von ca. 52 bis ca. 91 m² mit jeweils einer großen Wohnküche und zwei oder drei schönen Zimmern. Zur privaten Freizeitnutzung gibt es Balkon, Terrasse oder Garten.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt kostensparend durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, eine moderne Wohnraumlüftung sorgt für ein gutes Raumklima. Über eine Photovoltaikanlage wird umweltfreundlich Sonnenstrom für Heizung, Lüftung und Beleuchtung genutzt.

Die Ebenen des dreigeschoßigen Gebäudes werden durch einen Aufzug erschlossen. An Gemeinschaftseinrichtungen gibt es einen grünen Freiraum mit Blumenwiese, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie PKW-Freistellplätze mit E-Vorbereitung.

© NEUE HEIMAT

Rasanter Baufortschritt: Links im Bild der erste Bauteil mit Kindergarten, rechts der zweite, bei dem Bgm. Mag. Claus Schneeberger (li.) und NEUE HEIMAT-GF Ing. Christian Wiesender die Schlüsselübergabe vorgenommen haben.

© NEUE HEIMAT

Neuer Bürostandort der NEUE HEIMAT

Weitere Wohnungen in Wiener Neustadt

Rasanter Fortschritt bei der großen Wohnhausanlage in der Pottendorfer Straße. Gleichzeitig mit der Übergabe des zweiten Bauteils wurde im September bereits der dritte gestartet. Er wird auch zum neuen Bürostandort der NEUE HEIMAT werden.

Faktisch im Jahresrhythmus hat die NEUE HEIMAT bisher in der Pottendorfer Straße in Wiener Neustadt jeweils einen Bauteil ihrer großen, insgesamt 99 Wohnungen umfassenden Anlage fertiggestellt. Im Oktober 2024 war der erste Abschnitt mit 31 Wohnungen dran, heuer folgte im September der zweite, mit weiteren 33 Wohnungen. Diese Übergabe wurde gleich genutzt, um mit einem Spatenstich den dritten Abschnitt zu starten – mit den restlichen 35 Wohnungen der Anlage. Dieser wird dann im Erdgeschoß auch den neuen Bürostandort der NEUE HEIMAT beherbergen. Auch die Wohnungen dieses dritten Bauteils Pottendorferstraße 155 sind gefördert und bieten eine breite Palette unterschiedlicher Größen und Strukturen. Gut nutzbare private Freiräume wie Balkon oder Garten erhöhen die Wohnqualität. Ganz besonders attraktiv ist der Standort aber für Familien mit Kindern, weil schon beim ersten Bauteil, also „faktisch ums Eck", praktischerweise ein viergruppiger Kindergarten miterrichtet wurde.

© NEUE HEIMAT

Mit einem Spatenstich wurde der Bau des dritten Bauteils mit weiteren 35 geförderten Wohnungen sowie dem neuen Bürostandort der NEUE HEIMAT gestartet.

Die Wohnungen werden im Niedrigenergiestandard mit einem sparsamen Heizwärmebedarf von 24,8 kWh/m²a errichtet. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen Strom für die Allgemeinversorgung generieren.Es sind nur mehr wenige Wohnungen frei. Sie finden sie auf dieser Webseite unter „Immobilienangebot ▷ 2700 Wiener Neustadt".

Der Weg zu Ihrer Wunschwohnung

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen bieten mit ihren sofort verfügbaren Mietwohnungen ein breit gestreutes Angebot für alle, die keine Wohnung kaufen wollen oder rasch eine leistbare Wohnung brauchen. Auch nhg verfügen aktuell in Wien und Niederösterreich über unterschiedlich große und strukturierte Wohnungen für jeden Bedarf.

Aktuell gibt es Wohnungen zur Sofortvermietung in:

Wien
Amstetten
Gresten
Gutenstein
Korneuburg
Kirchberg am Wagram
Leopoldsdorf im Marchfeld
Markt Piesting
Neunkirchen
Scheibbs
Schwarzenbach
Schwechat
Sigmundsherberg
St. Valentin
Waidhofen/Ybbs
Wiener Neustadt
Zwettl

Die Details zu den Wohnungen finden Sie auf dieser Site unter „Wohnungsangebot". Für die Vormerkung ist eine Anmeldung als registrierte/r BenutzerIn erforderlich.

Vollholzbau – **innovativ** und **nachhaltig**

Bei uns ist Wohnen ganz natürlich

In Guntramsdorf realisiert die NEUE HEIMAT derzeit ein modernes, innovatives und nachhaltiges Vollholzprojekt. Es werden 26 Wohnungen bester Wohnqualität entstehen und bis Ende nächsten Jahres fertiggestellt sein.

Jeder Baustoff hat seine Vor- und Nachteile, aber unbestritten der natürlichste von allen ist Holz. Seine Eigenschaften stehen für „warm" und „lebendig" und versprechen beste Wohnqualität. Dazu kommen seine Vorzüge in technisch-ökologischer Hinsicht wie geringe Wärmeverluste, CO_2-Neutralität und hohe Stabilität.

Diesen Attributen folgend errichtet die NEUE HEIMAT in der Dr. Karl Renner-Straße 2e von Guntramsdorf nach Plänen von Baumeister Josef Panis eine zweistöckige Wohnhausanlage in Massivholzbauweise mit 26 freifinanzierten Mietwohnungen mit ca. 51 bis 110 m² Wohnfläche und 2 bis 4 Zimmern sowie Balkon oder Terrasse.

Die Anlage befindet sich in einem angenehmen Wohngebiet in Neu-Guntramsdorf und wird durch Krückl-Bau errichtet. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal nächsten Jahres geplant.

Ein weiteres Projekt hat die NEUE HEIMAT im Wohngebiet um die Parkstraße, ebenfalls in Neu-Guntramsdorf, gestartet. Dort wird der dritte Teil des großen Reconstructing-Programms realisiert, mit dem in die Jahre gekommener Wohnraum auf dem gleichen Grundstück ressourcenschonend durch moderne Wohnungen ersetzt wird. Die ersten beiden Wohnhäuser wurden 2021 und 2025 fertiggestellt, jetzt ist das dritte in Bau.

36 neue Mietwohnungen, weitere Projekte geplant

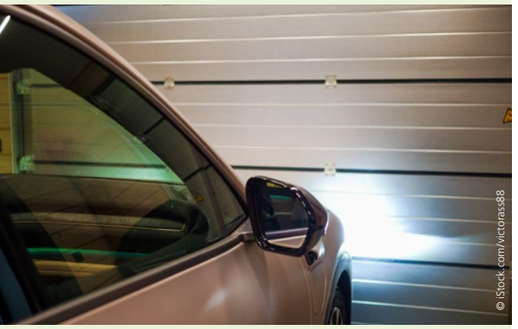
Der Dr. Kraitschek-Wohnpark ist Teil der großen Wohnbauoffensive der Marktgemeinde Pottendorf, mit der zusätzlicher Wohnraum geschaffen, aber auch ein Teil der in die Jahre gekommenen 200 Gemeindewohnungen ersetzt wird.

Vor Kurzem wurde nun durch die NEUE HEIMAT der fünfte und letzte Bauteil des Wohnparks fertiggestellt und hält 36 frei finanzierte Wohnungen zur Miete bereit. Mit ca. 55 bis 90 m² Wohnfläche bieten sie Wohnraum für alle Familienkonstellationen und dazu entweder Balkon, Loggia oder Terrasse bzw. einen kleinen Garten. Zu jeder Wohnung gehören ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage und ein Einlagerungsraum im Keller.

Das Haus umfasst vier Obergeschoße und ein Dachgeschoß, die alle per Lift erreicht werden können. Im Erdgeschoß befinden sich zudem Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, an gemeinschaftlichen Freiflächen stehen eine Wiese, Sitz- und Verweilbereiche und ein Kinderspielplatz mit ca. 465 m² zur Verfügung.

Erfreulicherweise sind fast alle Wohnungen dieses letzten Bauteils bereits vergeben. Die NEUE HEIMAT plant jedoch für die Zukunft weitere Wohnprojekte in der Marktgemeinde.

Garagen und Stellplätze



Trocken und sicher – unsere Garagen

Auf dieser Website bieten wir Ihnen ein trockenes und sicheres Zuhause für Ihr Transportmittel zur Miete an – auch wenn Sie nicht im Haus wohnen. Aktuell sind Plätze frei in:

Wien (in elf Bezirken)
Amstetten
Gänserndorf
Gramatneusiedl
Kirchberg am Wagram
Korneuburg
Leopoldsdorf/Marchfeld
Marchegg
Pressbaum
Scheibbs
Schwadorf
Schwechat
Sieghartskirchen
St. Valentin
Tulln an der Donau
Waidhofen a.d. Ybbs
Wieselburg
Zwettl

Schauen Sie nach auf der Home bei „Immobilienangebot ▷ Garagen & PKW Stellplätze“.

Die Wohnhausanlage in Schwadorf schirmt einen Innenhof mit Wohnungsgärten und Sitzbereich nach außen ab.

Wohnhausanlage **in Schwadorf** gestartet

Ein besonderes Projekt für Familien mit Kindern

Auf der einen Seite die Volksschule, auf der anderen der Kindergarten – besser könnten es Familien gar nicht treffen als beim neuen Projekt der NEUE HEIMAT in Schwadorf. Mit einem Spatenstich wurde der Bau im November gestartet.

Die neue Wohnhausanlage wird auf einem Eckgrundstück im Wohngebiet an der Schwadorfer Straße 46 und der Franz Huber-Gasse entstehen.

Sie besteht aus zwei dreigeschoßigen Gebäuden mit Dach- und Kellergeschoß und 20 bzw. 25 schönen Wohnungen sowie einer Gewerbefläche im Erdgeschoß.

Die 45 Wohnungen bieten zwischen ca. 44 und 93 m² Wohnfläche mit 2 bis 4 Zimmern und Freiräumen wie Terrasse, Balkon, Loggia oder im Erdgeschoß einen Gartenbereich.

Feierlicher Spatenstich in Schwadorf durch Abg. z. NR Silvia Kumpan-Takacs, BA, MSc, Bürgermeister Jürgen Maschl sowie NEUE HEIMAT-GF Ing. Christian Wieseneder.

Die Wohnhausanlage wird in Niedrigenergiequalität errichtet und durch Fernwärme beheizt (HWB 25 kWh/m²a). Mit einer Photovoltaikanlage wird Strom für den Allgemeinbedarf erzeugt.

Um planerisch einen möglichst großen Grünbereich im Innenhof zu ermöglichen wird für die KFZ eine Tiefgarage errichtet, eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist durch eine Bushaltestelle unweit der Wohnhausanlage gegeben.

Die Anlage in der Schwadorfer Straße wurde durch die WGA ZT GmbH geplant und wird durch Swietelsky in Massivbauweise errichtet.

Unser Angebot in Schwechat

Nur mehr einige Wohnungen frei

Die Wohnhausanlage der Neue Heimat in der Himberger Straße 13 in Schwechat geht ihrer Vollendung entgegen. Im Juli konnte die Gleiche gefeiert werden. Der Großteil der Wohnungen ist bereits vergeben, es sind nur mehr einige wenige frei.

Die Anlage verbindet größte Wohnqualität mit angenehmer zentrumsnaher Lage am Rande der großen Stadt Wien. Sie besteht aus zwei Baukörpern und einem begrünten Innenhof mit Rasenflächen und Gartenbereichen. Die zum Hof orientierten Erdgeschoßwohnungen verfügen über Eigengärten, alle anderen über Balkone oder Loggien. Für die KFZ gibt es eine Tiefgarage.

Die Wohnungen werden in frei finanzierter Miete vergeben. Es sind nur noch einige wenige mit ca. 53 bis 62 m² (2 Zimmer) und ca. 64 bis 86 m² (3 Zimmer) frei. Ihre Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme und Fußbodenheizung (HWB 23,5 kWh/m²a). Für Ruhe und ein angenehmes Wohnklima im Sommer sorgen ein außenliegender elektrischer Sonnenschutz sowie eine 3fach-Verglasung.

Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Das aktuelle Wohnungsangebot finden Sie unter „Immobilienangebot ▷ Projekte in Bau“ auf dieser Site.

© iStockphoto.com/ Gutyyak

Mehr **Licht** in der Wohnung **für die Gesundheit**

Mit LED Geld sparen und gesünder leben

Die hohen Energiekosten belasten die Haushalte, Stromsparen ist angesagt. Eine Möglichkeit dazu ist die Umstellung auf moderne Leuchtmittel. Gleichzeitig kann man damit auch etwas gegen den Winter-Blues tun.

Obwohl der Großteil der Energiekosten eines Haushalts vom Heizen herrührt, ist auch die Beleuchtung mit rund 8 % des Stromverbrauchs ein nicht zu vernachlässigender Faktor.

Will man nicht im Finsteren sitzen, sind die Sparmöglichkeiten in diesem Bereich allerdings begrenzt. Es bleibt daher nur eine technische Lösung – die Umstellung der Beleuchtung auf moderne LED-Lampen. LED sind um ein Vielfaches effizienter als herkömmliche Leuchtmittel. Sie verbrauchen bei gleicher Lichtausbeute bis zu 90 % weniger Strom als Glühbirnen, Halogen- oder Energiesparlampen. Ein Tausch macht sich daher schon nach relativ kurzer Zeit bezahlt.

Die Umstellung selbst ist keine Hexerei, da es LED auch mit „Normalgewinde“ gibt, allerdings sind manche LED aus technischen Gründen etwas größer und können beim Einbau in alte Gehäuse (Kugel, Lampenschirm etc.) Probleme machen.

Neben dem Energiespareffekt bietet ein Lampentausch aber auch die Gelegenheit, etwas für die Gesundheit und das Wohlbefinden zu tun.

Im Winter, wenn die Tageslänge von 16 Stunden auf knapp acht Stunden absinkt, nimmt auch die Lichtintensität ab. Das hat Auswirkungen auf die Vitamin-D-Synthese und das Immunsystem, zudem kann unser Biorhythmus außer Tritt geraten. Ein „Winter-Blues“, mit Leistungsabfall und erhöhtem Schlafbedürfnis, droht. Um dem entgegenzuwirken, kann man den Lampentausch dazu nutzen, um in den Räumen der Wohnung je nach Zweck Lampen mit unterschiedlicher Farbtemperatur (Kelvin) einzusetzen und damit die Lichtaufnahme und die Stimmung positiv zu beeinflussen.

So haben Lampen mit einer hohen Kelvin-Zahl und starkem Blauanteil durch ihr „kaltweißes“ Licht einen mobilisierenden Effekt, während Lampen mit einer niedrigen Kelvin-Zahl und geringem Blauanteil durch ihr „warmes“ Licht beruhigen.

Lampen bis 3.300 Kelvin sind „warmweiß“, von 3.300 bis 5.300 Kelvin „neutralweiß“ und ab 5.300 Kelvin „tageslichtweiß“, was in etwa dem natürlichen Tageslicht entspricht. (Die alte Glühlampe war warmweiß mit ca. 2.700 Kelvin.) Diesen Effekt kann man nutzen, um in jedem Raum und dem eigenen Tagesablauf entsprechend immer das optimale Licht zu haben.

Leidet man trotz dieser Maßnahmen am „Winter-Blues", kann man zusätzlich noch zu einer Tageslichtlampe greifen (Lichtdusche mit mindestens 10.000 Lux und ohne UV-Strahlung). In der Früh eine halbe Stunde benutzt, regt sie die Serotonin-Produktion an.

„Echte“ UV-B-Lampen mit UV-Licht für die Vitamin-D-Synthese sollten aber nur in Absprache mit dem Arzt verwendet werden. Und bei smarten Leuchten, die im „Netz“ hängen, sind Maßnahmen zum umfassenden Datenschutz angeraten.

© lighting.philips.com

Lampenwechsel leicht gemacht: LED mit Normalgewinde E 27 und E 14.

Das optimale Licht für jeden Raum

- ***In Küche und Badezimmer:*** *In der Früh sind Lampen mit neutralweißem Licht mit ca. 3.500 bis 6.000 Kelvin empfohlen. Sie haben durch ihren hohen Blauanteil eine belebende Wirkung.*
- ***Im Kinderzimmer:*** *Hier ist für Ausgeglichenheit und einen guten Schlaf warmweißes Licht bis 3.300 Kelvin gefragt. Digitale Bildschirme, aber auch Spielzeug mit blauen LEDs, stören mit ihrem Blau die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin.*
- ***Im Home-office:*** *Hier ist eine Kombination aus einer neutralweißen Allgemeinbeleuchtung mit mindestens 4.000 Kelvin und einer Schreibtischlampe mit rund 300 Lux (ca. 600 Lumen) die beste Wahl.*
- ***In Wohnzimmer und Schlafraum:*** *Abends signalisiert warmweißes Licht mit ca. 1.800 bis 2.700 Kelvin und wenig Blau den Beginn der Ruhezeit.*

Unsere Tipps für die Freizeit:

● **WIEN**

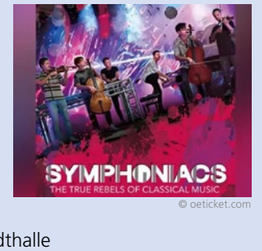
Wien. Meine Geschichte

© WienTourismus/Paul Bauer

Die Ausstellung erzählt Wiens Geschichte von der Frühzeit bis in die Gegenwart und bietet mit 1.700 Objekten eine Reise durch die Jahrhunderte. Eintritt frei.
Karlsplatz 8
www.wienmuseum.at

● **NIEDERÖSTERREICH**

Die Symphoniacs



© oeticket.com

Für Fans klassischer Musik, die bereit sind, neue Horizonte zu entdecken, sind sie ein absolutes Muss. Mit innovativen Arrangements zeigen sie, wie vielseitig und zeitlos klassische Musik sein kann.
7.1.2026, Ybbs/Donau, Stadthalle
www.eventpicker.at

● **BURGENLAND**

The Magic of Tina Turner

© Nick Crool

Diva Turner (Mariska Lunes) feiert das Erbe der Rocklegende in einer mitreißenden Show mit Hits wie „What's Love Got to Do With It", „Simply the Best", „Nutbush City Limits“, „Private Dancer" etc.
8.1.2026, KuZ Eisenstadt
www.kulturzentren.at

● **OBERÖSTERREICH**

50 Shades of Schmäh

© oeticket.com

Alex Kristan ist 50 geworden. Und weil der Tatendurst immer noch größer ist als der nächtliche Harndrang, nimmt er diesen „Runden“ zum Anlass eines neuen Soloprogramms.
14.1.2026, Leonding, Kürnberghalle
www.oeticket.com

50 Prozent der Todesfälle **durch Ablenkung**

Digitales handling im Auto kann tödlich sein

Beim Autofahren aufs Handy zu schauen oder auf dem Bildschirm herumzuwischen kann gefährlich sein: 50 Prozent der tödlichen Verkehrsunfälle sind auf Ablenkung zurückzuführen. Trotzdem werden pro Stunde aus fahrenden Autos 120.000 Nachrichten verschickt.

Man kennt das aus der Realität: ein vorherfahrendes Auto wird entweder plötzlich langsamer oder beginnt leicht die Spur zu ändern. Unsicherheit macht sich breit. Was passiert als Nächstes? Derartige Vorgänge hätte man früher unweigerlich mit Alkohol in Verbindung gebracht. Heute liegen die Gründe aber eher im Digitalen.

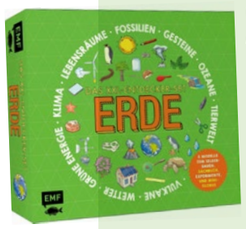
Zu viele Menschen unterschätzen die Gefahr und glauben, jede E-Mail sofort beantworten zu müssen oder lassen sich durch ein Klingeln des Autos dazu verleiten, von der Straße weg auf den Bildschirm zu schauen. Sekundenlang wird dadurch die Aufmerksamkeit vom Geschehen auf der Straße abgelenkt – ein gefährliches Unterfangen, das für einen selbst, aber auch für andere schwerwiegende Folgen haben kann.

So legt ein Fahrzeug bei 130 km/h in einer Sekunde 36 Meter zurück. Ein „Nur kurzes Hin-Blicken" dauert 3 Sekunden – und bedeutet somit 108 Meter Blindflug. In der Stadt, bei niedriger Geschwindigkeit, sind es zwar weniger, aber auch 15 Meter wegschauen bei 50 km/h oder acht Meter bei 30 km/h genügen, um jemanden zu verletzen oder zu töten.

Pro Stunde werden in Österreich 120.000 Nachrichten aus fahrenden Autos verschickt (KfV, AUVA) – mit oft verheerenden Folgen. Man sollte sich daher überlegen, ob es nicht sinnvoller ist, eine Anfrage etwas später zu beantworten und die verzichtbaren Assis des Bordcomputers abzuschalten.

buch-tipp

Das XXL-Entdecker-Set



Sechs Modelle zum Selberbauen, ein Sachbuch, Experimente und ein Mini-Globus: Spielerische Vermittlung von Sachwissen rund um unsere Erde. Das XXL-Set zeigt kleinen Entdeckern ab 8 Jahren unseren faszinierenden Planeten. Mit spannenden Experimenten für zu Hause und Modellen zum Selberbauen macht das richtig Spaß. Zahlreiche Sachillustrationen im Buch erklären die Geschichte der Erde und die Mechanismen hinter Wetter, Klimaerwärmung und Co. – von der Entstehung von Gebirgen über den Wasserkreislauf bis zu erneuerbaren Energien. Felicity Fitchard/Julia Strohbach, ISBN 978-3-7459-2305-6, www.morawa.at

wohn-tipp

Was heißt „restentleert"?

Beim Recycling ist „restentleert" wichtig, denn das entscheidet darüber, wohin das Behältnis gehört: zur Verpackung (Gelb), in den Restmüll oder zum Sondermüll. So gehören Behältnisse (kein Glas) mit Rückständen, die unvermeidbar sind (z.B. restentleerte Tuben), ins Gelbe. Beim Umdrehen darf nichts mehr heraustropfen oder -rieseln. Durch Bioabfälle sowie Käse, Fleisch, Fisch, Tierfutter etc. verschmutzte Behältnisse gehören in den Restmüll, solche mit chemischen Resten (Cremen, Kleber, Farben, Silikone, Öle, Nagellackentferner etc.) zum Sondermüll oder, wenn ausgehärtet und öl- oder lösemittelfrei, zum Restmüll.

Jetzt ist das **Miteinander** besonders wichtig

Feiern in Ruhe und Sicherheit

Zu den Feiertagen halten sich in Wohnhäusern meist mehr Menschen auf als dann, wenn alle zur Arbeit „ausfliegen". Das erfordert mehr Rücksichtnahme und die Beachtung gewisser Regeln. Auch aus Gründen der Sicherheit.

Überall dort, wo Menschen aufeinandertreffen, kann das Miteinander nur durch guten Willen und Rücksichtnahme funktionieren. Die unterschiedlichen Lebensmodelle und Interessen erfordern Toleranz, aber auch das Einhalten bestimmter Regeln. Unter diesem Aspekt sind auch die gesetzlichen Bestimmungen und jene von Hausordnung und Mietvertrag zu sehen. Sie sind das Ergebnis von Erfahrungen, die die Hausverwaltung über Jahrzehnte gemacht hat, um Sicherheit, Gesundheit und ein gutes Miteinander der HausbewohnerInnen zu gewährleisten. An erster Stelle steht zu Feiertagen dabei die Lärmvermeidung unter Beachtung der Hausordnung und allfälliger ortspolizeilicher Ruhezeiten. Zusätzlich dazu kommen noch Gesetze und Verordnungen, die der Sicherheit dienen, zum Beispiel die wichtigen feuerpolizeilichen Vorschriften:

- Fluchtwege freihalten: keine Blumentöpfe, Möbel oder Fahrräder auf allgemeinen Flächen wie Fluren, Ausgängen etc. abstellen. Sie können im Brandfall zu Todesfallen werden.
- Kein Feuer auf dem Balkon: Grillkohlestücke, Kleinfeuerwerke und Zigarettenasche können verweht werden und andere Wohnungen in Brand setzen,
- Keine brennbaren Stoffe lagern: Brandgefährlich sind vor allem Altgeräte mit Lithium-Batterien wie Handys.

bunt gemischt

Das Pfand-Symbol schafft Klarheit

Jetzt gibt es keine Unklarheit mehr: wo dieses Symbol drauf ist, gibt es Pfand zurück. Es findet sich auf Kunststoffflaschen und Metalldosen zwischen 0,1 Liter und 3 Liter.

Asteroid killte Saurier

Nun ist klar, wer das Aussterben der Dinosaurier verursachte. Es war ein Asteroid jenseits der Umlaufbahn des Jupiters, sagt die Uni Köln in „Science". Bisher dachte man an einen eisreichen Kometen.

Schildkröten atmen hinten

Sumpfschildkröten atmen auch mit dem Po, haben WissenschafterInnen des Nationalparks Donau-Auen festgestellt. Sie verbringen den Winter am Gewässergrund und atmen dann durch zwei Blasen hinten.

Umweltfreundliches Fliegen

Würden Flugzeuge um 15 % langsamer fliegen, könnten der Kerosinverbrauch und damit die Abgase um bis zu 7 % verringert werden, sagt eine Studie der Universität Cambridge.

Sie erfreut fast **das ganze Jahr**

Anmutig schöne Flamingoblume

Die tropische Flamingoblume oder Anthurie erfreut mit ihren eindrucksvollen Blüten nicht nur, sondern trägt auch positiv zum Raumklima bei. So schön und nützlich sie aber ist, so ist in Haushalten mit Kindern und Tieren Vorsicht geboten.

Ihrer Herkunft aus den tropischen Wäldern Mittel- und Südamerikas entsprechend ist die Anthurie eine Pflanze mit einer Vorliebe für Wärme und Luftfeuchtigkeit. Sie schließt sich dadurch zwar für Wohnungen aus, die ohnehin mit Feuchtigkeitsproblemen zu kämpfen haben, kann aber sonst mit ihrem Stoffwechsel zu einem guten, gesunden Wohnklima beitragen. Sie reinigt die Luft von giftigen Stoffen und scheidet Stoffe aus, die Viren und Schimmelpilze bekämpfen, wobei die Größe der Blätter entscheidend ist. Die Blüte der Anthurie ist der Kolben in der Mitte ihrer eindrucksvollen Blätter und wird je nach Sorte Mai/Juni oder das ganze Jahr über ausgebildet. Die Pflanze bevorzugt 22 Grad Temperatur und (wichtig!) kalkfreies, weiches Wasser.

Von April bis September sollte einmal wöchentlich gedüngt werden, ab Oktober sollte man der Pflanze eine 6- bis 8-wöchige Ruhezeit mit rund 18 Grad Umgebungstemperatur gönnen, um sie zu neuer Blütenbildung anzuregen – mit weniger Düngung und Wasser. Umgetopft soll im Frühjahr werden – dabei auf eine ausreichende Drainageschicht achten. Obwohl sie zu den mindergiftigen Pflanzen zählt, sollte man Kinder und Haustiere fernhalten und bei Pflegemaßnahmen Handschuhe tragen.

short-tipps

Umweltfreundliche Reiniger

Auch wenn vielerlei „Spezialreiniger" angeboten werden – zum Putzen in der Wohnung reichen fünf Mittel aus: Allzweckreiniger, Scheuerschwamm, Essigreiniger oder Zitronensäure, Handspülmittel und Baumwolltuch.

Die Lippe und das Wischtuch…

… sind im Bad die besten Helfer gegen Kalk auf Fliesen und Armaturen sowie Schimmel auf Silikonfugen. Ab und zu abziehen und drüberwischen erspart späteres, mühevolles Reinigen von Verkrustetem.

Bargeld als Reserve

Auch wer lieber mit Karte oder Smartphone zahlt, sollte für den Fall von Netzausfällen oder anderen Problemen bei den Kartenterminals immer etwas Bargeld zuhause haben.

Biosackerl nicht zum Biomüll

Es scheint widersinnig, aber Bio-Plastiksackerl gehören nicht in den Biomüll, sondern ins „Gelbe" oder, wenn verschmutzt, in den Restmüll. Der Grund dafür ist, dass sie zu langsam verrotten und aus dem Kompost aussortiert werden müssen.

Offenlegung gem. § 25 Mediengesetz: Neue Heimat: GF: Ing. C. Wiesenedер, I. Skerjanz, Mag. H. Honas, S. Kellner, DI A. Dominko. AR: Mag. H. Aufner (Vors.), W. Birbamer (Stv.), A. Kobetic, A. Höller, O. Danninger, N. Linsbauer, R. Vielnascher, Dr. C. Fölzer. BR: M. Adelmaier, G. Al Wuhaili, Ing. M. Buhn, M. Zeller. Gewog: GF: Mag. H. Honas, I. Skerjanz, Ing. C. Wiesenedер, Ing. A. Malai, S. Kellner. AR: Dr. C. Fölzer, A. Höller (Stv.), A. Kobetic, W. Birbamer, O. Danninger, A. Scheiblauer, Mag. H. Aufner.

Eigentümer, Herausgeber, Verleger: NEUE HEIMAT Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H. und GEWOG, Gemeinn. Wohnungsbau Ges.m.b.H., beide Hernalser Gürtel 1, 1170 Wien, www.nhg.at, Firmenbuchnummer GEWOG: FN 127936 t, Handelsgericht Wien, 1030 Wien, Marxergasse 1 a, Firmenbuchnummer NH: FN 107405 z, Landesgericht Wiener Neustadt, 2700 Wr. Neustadt, Maria-Theresien-Ring 5.