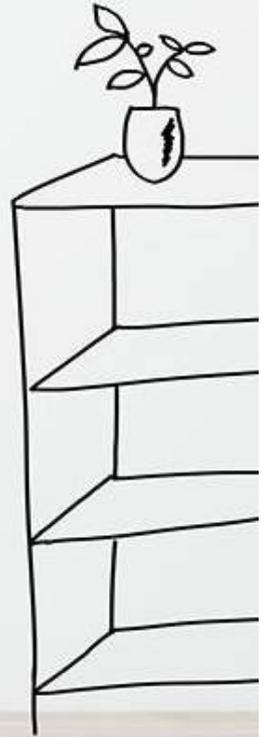




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für eine  
Wohnung in unserem Wohnhaus in

## **BAUMGARTEN**

**Hauptstraße 17 /Hintere Gartengasse 8**

**Stiege 3**

**Wohnen für Generationen**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

### INHALTSVERZEICHNIS

- |   |   |
|---|---|
| 1 Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau              | 4 Pläne   |
| 2 Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Wohnhauses | 5 Kosten/Finanzierung   |
| 3 Ausstattung der Wohnungen                               | 6 Anmerkungen   |
|   | 7 Wie komme ich zu einer Wohnung?<br>Anmeldung - Formalitäten – Bauabwicklung |

## **DIE OSG - 70 JAHRE ERFAHRUNG IM WOHNBAU**

Die "Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H." - kurz "OSG" genannt - wurde im Jahr 1951 in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet und hat ihre Bautätigkeit im Jahr 1952 aufgenommen und kann somit auf eine 70-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit knapp 18.000 Wohnungen und Reihenhäuser im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERTWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404, Fax: DW 20  
Hauptsitz, Email: oberwart@osg.at

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354, Fax: DW 514,  
Email: eisenstadt@osg.at (Außenstelle)

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 14,  
Email: neusiedl@osg.at (Außenstelle)

### **DAS ERFOLGSREZEPT UNSERER GENOSSENSCHAFT**

- Gemeinnützigkeit im ureigensten Sinne, d.h. v.a., dass erwirtschaftete Rücklagen als günstige Finanzierungsform (im Vergleich zum Bankdarlehen) wieder in unsere Wohnhausanlagen zurückfließen (im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern)
- Kompetente Beratung in technischer, rechtlicher und finanzieller Hinsicht
- Ein engagiertes Team (vom Aufsichtsrat über den Vorstand bis hin zu den MitarbeiterInnen), welches die obigen Punkte Jahr für Jahr erfolgreich umsetzt
- Niederlassungen in Oberwart, Eisenstadt und Neusiedl, die eine flächendeckende Betreuung gewährleisten
- Umfassende Information während der Bauzeit
- Kostengünstige Wohnungen und Reihenhäuser durch gewerkmäßige Ausschreibung und Vergabe an den Billigstbieter
- Laufende Baukontrolle vor Ort

- Übergabe von bezugsfertigen Wohnungen und Reihenhäusern mit hohem Ausstattungsstandard
- Umweltfreundliches Bauen mit dem Naturbaustein Ziegel
- Vermehrte Nutzung von Alternativenergien
- Die OSG beauftragt überwiegend Unternehmen der Region, wodurch jährlich mehr als 120 Mio Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

**UNER ZIEL    Zufriedene Kunden**

durch **günstiges** Wohnen  
zum **Wohlfühlen**

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Das Gesamtprojekt besteht aus 3 Wohnhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten und 25 PKW-Abstellplätzen. Aas letzte Bauetappe wird die Stiege 3 mit 8 Wohneinheiten, davon 4 barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoß und 4 Startwohnungen im Obergeschoß errichtet.

### **BAUDAUER**

Baubeginn: Herbst 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

### **ARCHITEKTEN**

Für die Planung zeichnet die teamplankraft ZT GmbH, Wulkalände 6, 7212 Forchtenstein, Tel. 02626/65465, verantwortlich.

Die folgende Baubeschreibung gilt jedenfalls vor den beigegeführten Plänen und Schaubildern.

### **GEBÄUDEKENNDATEN**

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 31,0 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,52

### **AUFBAU DES WOHNHAUSES**

Das Wohnhaus der Stiege 3 besteht aus Erdgeschoß und 1. Obergeschoß. Die Einlagerungsräume befinden sich ebenerdig im Innenhofbereich – jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum zugeordnet. Die Heiztechnik befindet sich in der Stiege 3. Im Haus 2 befindet sich im Erdgeschoß ein Gemeinschaftsraum. Die Zufahrt erfolgt von der Hinteren Gartengasse. Ein fußläufiger Durchgang bleibt von der Hauptstraße bis zur Hinteren Gartengasse.

### **MAUERWERK**

25 cm starkes Schallschutz-Ziegelmauerwerk mit Kalkzementmörtel gemauert. Innen verputzt, außen mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) gemäß Energieausweis versehen.

### **FUSSBODENAUFBAU**

Der Bodenbelag samt schwimmendem Zement-Estrich wird auf entsprechender Trittschalldämmung und Folie sowie Ausgleichsschicht verlegt. Im Erdgeschoßboden wird eine zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt.

### **AUSSENPUTZ**

Vollwärmeschutzfassade (Wärmedämmverbundsystem) entsprechend Energieausweis, Endbeschichtung Silikonputz.

### **INNENWÄNDE/ DECKEN**

Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz.

### **STIEGENHAUS**

Die Ort betonstufen und Gangflächen im Stiegenhaus werden mit keramischen Fliesen belegt. Zur Absturzsicherung wird ein Metall-Stiegengeländer ausgeführt.

## **DÄMMUNG**

Wärme:

Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoß erhält eine zusätzliche Wärmedämmung.

Die oberste Decke (Flachdach) wird gemäß Energieausweis mit Dämmmaterial ausgestattet.

Schall:

Im Boden zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Gipskarton-Vorsatzschale angebracht.

## **DACH**

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt mittels bituminöser Feuchtigkeitsdichtung bzw. Kiesschüttung

## **HAUSEINGANGSTÜR**

Aus wärmegeämmten Aluprofilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustüre von der Wohnung aus geöffnet werden.

## **FEUERLÖSCHER**

In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

## **AUSSENANLAGE**

Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt - Müllstellflächen, falls notwendig Fahrradständer. Nach Erfordernis wären Sitzgelegenheiten möglich. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Vorraum, Abstellraum, Schlafräume, Wohnzimmer, Küche – Laminatboden Eiche  
Bad/WC – Fliesen, Bodenfliesen grau, Wandfliesen weiß-grau  
Im Badezimmer Wandverkleidung raumhoch bis Deckenunterkante.  
Loggia, Terrasse - Betonplatten

### **INNENTÜREN**

Weißer Türblätter samt Beschlag. Die Wohnungseingangstür, samt Beschlag und Stahlzarge, ist einbruchhemmend (WK 2) sowie schalldämmend ausgeführt, Visitenkartenhalter und Spion.

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas.

### **SONNENSCHUTZ**

Der Außenrollladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladenkasten aus Alu.

### **HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Regelung über ein im Wohnzimmer situiertes Raumthermostat.

Das Warmwasser wird elektrisch mittel Warmwasserspeicher im Abstellraum bzw. Badezimmer erzeugt.

Der Energieverbrauch wird für jede Wohnung getrennt gemessen und verrechnet. Verrechnung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen.

Der Kaltwasserzähler befindet sich in der Wohnungsübergabestation (Fußbodenheizungsverteiler) – Verbrauch erfolgt über Betriebskostenverrechnung

### **SANITÄRE AUSSTATTUNG**

Bodengleiche Dusche (barrierefrei), Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt in Hochgestänge im Duschbereich samt Duschvorhang vorhanden (im Standard wird keine Duschwand ausgeführt). Die Erdgeschoßwohnungen werden mit Haltegriffen im WC- und Duschbereich ausgeführt.

Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. Die Erdgeschoßwohnungen werden mit rollstuhlgerechtem Waschtisch ausgeführt.

Hänge-WC samt Sitzbrett mit Zweimengenspüler. Die Erdgeschoßwohnungen werden mit rollstuhlgerechten Hänge-WC ausgeführt.

## **LÜFTUNG**

Zentrallüftungsanlage. Feuchtegesteuerte Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung (Hygro-Star, Firma Protech).

## **ELEKTROINSTALLATION**

Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus.

Schlafzimmer: 1 x Ein – Aus, 3 Steckdosen, Leerrohr für TV

Wohnbereich: Wechselschalter, 3 Steckdosen, TV-Steckdose

Ein – Aus für Deckenauslass, Steckdose für E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie 2 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich und ein Wandauslass für Arbeitsplattenbeleuchtung.

Bad/WC: 1 x Steckdose im Bereich Waschtisch, 1 x Ein – Ausschalter für Wand- und Deckenauslass.

Einlagerungsraum: Allgemeinlicht und Allgemeinsteckdose.

Vorraum: Wird mit Wechselschalter bzw. Taster versehen inkl. Deckenauslässe, im Vorraum befindet sich die Verrohrungen für Telefon, die Klingel sowie eine Steckdose.

## **KOCHBEREICH**

Einbauküche samt E-Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle vorhanden.

## **PHOTOVOLTAIKANLAGE**

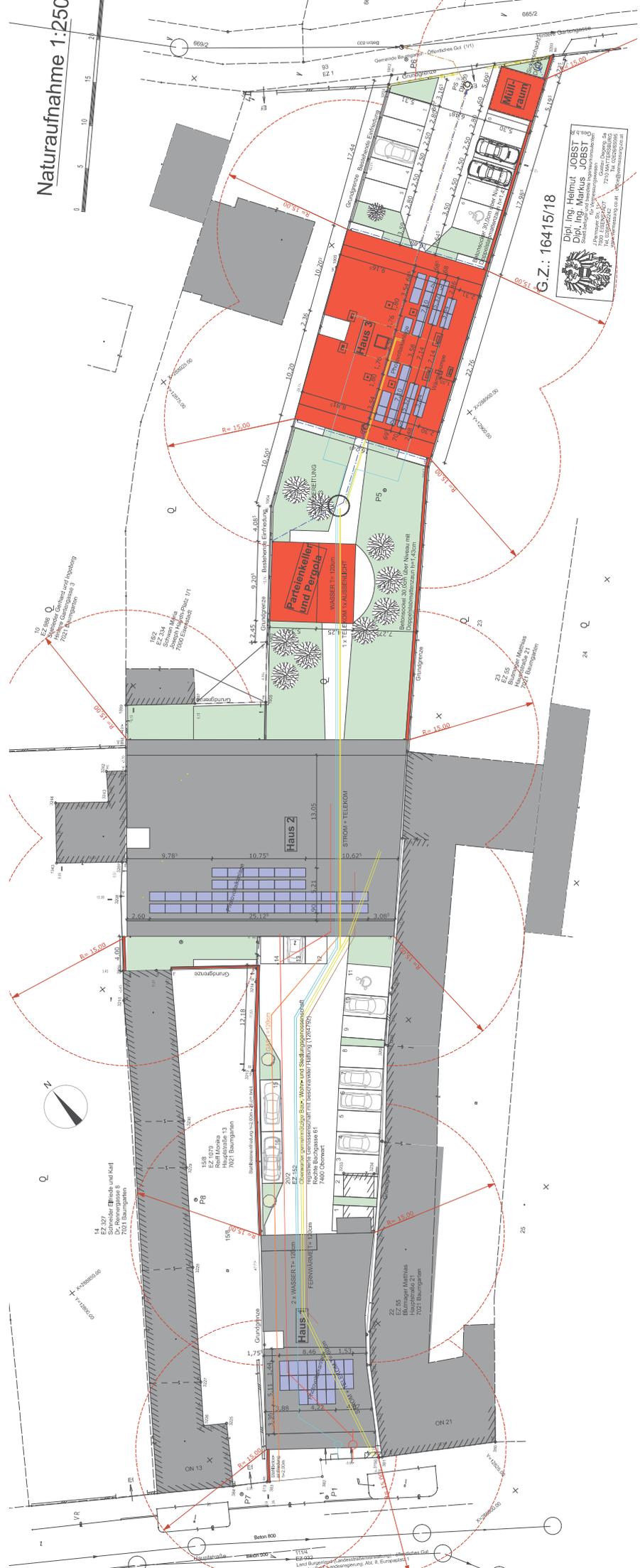
Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass jede Wohnung in dieser Wohnhausanlage mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen erfolgt direkt mit dem Energieversorger (BE Solution GmbH), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit der OSG. Bei Übergabe der Wohnung ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen.

## **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelplus-Anschluss.

1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.

# Naturaufnahme 1:250



**G.Z.: 16415118**

Dipl.-Ing. Helmut JOBST  
Dipl.-Ing. Marius JOBST  
Ingenieurgesellschaft  
für Wasserbau, Bauwesen, Energie, Verkehr, Umwelt, Landschaftsplanung  
10000 Berlin, Dorotheenstraße 111, 1. Etage  
Tel.: 030 263237-477 Fax: 030 263237-500  
www.joebst.com e-mail: www.joebst.com@joebst.com



Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X







## Kosten/Finanzierung - Betreubares Wohnen

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Anmietung durch die Gemeinde	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
		Anzahlung durch Mieter	
<b><u>Haus 3</u></b>			
EG: 1	62,93	4 667,00	574,49
2	65,14	4 831,00	594,64
3	57,31	4 250,00	523,18
4	57,31	4 250,00	523,18

In der obigen Nutzfläche ist auch die der Loggia vorgelagerte Terrasse berücksichtigt, wobei von der Terrassenfläche 30% in die Wohnnutzfläche als Verrechnungsfläche einbezogen werden.

## Kosten/Finanzierung - OG-Wohnungen

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Haus 3</u></b>				
OG: 6	65,38		4 849,00	606,67
7	66,43		4 926,00	616,40
8	68,73		5 097,00	637,73
9	65,38		4 849,00	606,67

# Beispiele für Wohnbeihilfe



Wohnung mit 62,93 m<sup>2</sup> inkl. Sonderfläche:  
maximal: € 5,-/m<sup>2</sup> Förderfläche (=56,16m<sup>2</sup>) → max. € 281,00

2 Personen und Monatseinkommen netto 1.374,00

Wohnung mit 57,31 m<sup>2</sup> inkl. Sonderfläche:  
maximal: € 5,-/m<sup>2</sup> Förderfläche (=50,00m<sup>2</sup>) → max. € 250,00

Alleinstehend und Monatseinkommen netto 946,00

Brutto-VS OSG	gewährte Wohnbeihilfe Land Bgld.	effektive Belastung Mieter
574,00	281,00	293,00
523,00	250,00	273,00

# Anmerkungen

## 1. Baukostenermittlung

Die Baukosten wurden auf Basis der vom beauftragten Architekten erstellten Einreich- bzw. Polierplanung nach Ausschreibungsergebnissen kalkuliert. Die endgültigen Bau- wie auch Grundkosten werden nach Baufertigstellung und Vorliegen sämtlicher Schlussrechnungen im Zuge der Endabrechnung ermittelt, ebenso die endgültige Finanzierungsstruktur (Finanzierungsbeiträge, usw.). Die Kosten für Bauverwaltung und technische Leistung sind in den angegebenen Baukosten in der gesetzlich zulässigen Höhe enthalten.

## 2. Verrechnungsschlüssel

Die Herstellungskosten (Grund- und Baukosten inkl. Baunebenkosten) werden ebenso wie die laufenden Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen aufgeteilt.

## 3. Nutzungsentgelt

Im monatlichen Nutzungsentgelt sind enthalten

- Darlehensrückzlg. an Bank oder Bausparkasse
- Betriebskosten-Akonto
- Verwaltungskosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Ausfallskomponente sowie
- gesetzliche Mehrwertsteuer

Das monatliche Nutzungsentgelt kann sich aufgrund von Zinssatzänderungen, Betriebskostenerhöhungen, Verwaltungskostenänderungen, udgl. verändern.

### Anmerkungen:

#### a) Bankdarlehen

Die Wohnungen werden mit Eigenmitteln der Wohnungswerber und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz ca. 3,70% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

b) Die **Heiz- und Warmwasserkosten** werden direkt vom Energieversorger vorgeschrieben und abgerechnet!

#### c) **Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG (ist bereits in der Miete berücksichtigt)**

Die Wohnungen werden seitens OSG durch einen monatlichen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von € 3,00/m<sup>2</sup> **auf die Dauer von 2 Jahren** gefördert. **Danach endet dieser Zuschuss automatisch.**

## 4. Betriebskosten

Die Betriebskosten, das sind insbesondere

- Wasser- und Kanalbenutzungsgebühr
- Versicherung (nicht enthalten: Wohnungseinrichtung)
- Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen  
(z.B. Außenanlage)
- Anlagenbetreuung
- Rauchfangkehrer
- Müllentsorgung
- Allgemeinstrom

sind als Vorauszahlung im monatlichen Nutzungsentgelt bereits enthalten. Diese Kosten werden jährlich im Nachhinein nach tatsächlichem Kostenanfall abgerechnet. Die Verrechnung erfolgt dabei grundsätzlich nach der Wohnnutzfläche - die Wasserkosten werden auf der Grundlage des Verbrauches, der durch eigene Zähler ermittelt wird, abgerechnet.

#### **5. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag**

Zur Durchführung von notwendigen Erhaltungs- und nützlichen Verbesserungsarbeiten wird durch Einhebung von entsprechenden Beiträgen eine Rückstellung gebildet. Diese Instandhaltungsrückstellung wird jährlich abgerechnet und ist ausschließlich für dieses Wohnhaus zweckgewidmet.

#### **6. Wohnbeihilfe**

Die Wohnbeihilfe wird in Form eines Zuschusses der Burgenländischen Landesregierung zu den Wohnkosten auf die Dauer von jeweils einem Jahr gewährt. Kriterien für die Genehmigung sind Wohnungsgröße, Haushaltseinkommen, Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und monatlicher Wohnungsaufwand.

#### **7. Mehrwertsteuer Verrechnung**

Die kalkulierten Gesamtbaukosten beinhalten keine MWSt., da unsere Genossenschaft die an die Firmen bezahlte 20%ige MWSt vom Finanzamt refundiert erhält.  
Das monatliche Nutzungsentgelt enthält die gesetzliche MWSt.

## WIE KOMME ICH ZU EINER WOHNUNG?

### Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

#### **Während der Bauphase:**

Beratung und Verkauf:

Maria SCHWARZ  
Tel. 02682/62354 DW 519  
Email: schwarz@osg.at

Bauleitung und  
technische Abwicklung:

BM Hans-Jörg HOMBAUER  
Tel. 02682/62354 DW 533  
Email: hombauer@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST  
Tel. 03352/404 DW 137  
Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Rafaela DEUTSCH  
Tel. 03352/404 DW 202  
Email: deutsch@osg.at

#### **Nach Bezug der Wohnung:**

Technische Hausverwaltung:

Dieter DORFMEISTER  
Tel. 02682/62354 DW 510  
Email: dorfmeister@osg.at

Zahlungen:

Martin FRANTSITS  
Tel. 03352/404 DW 25  
Email: frantsits@osg.at

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER  
Tel. 03352/404 DW 21  
Email: wimmer@osg.at

### **1) Bauabwicklung:**

- a) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma.
- b) Schlüsselübergabe
- c) Änderungen und Sonderwünsche sind bei dieser Wohnungsvariante nicht möglich.

### **2) Rücktritt:**

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 296,34) zu bezahlen.

### **3) Bauaufsicht:**

Die Bauaufsicht erfolgt während der Bauzeit durch den Bauleiter der OSG, der die Baustelle regelmäßig besucht.

### **4) Haftung:**

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.

Eisenstadt, 2023-09-22

Dir.Dr.AK-HJH/MaS – 10192