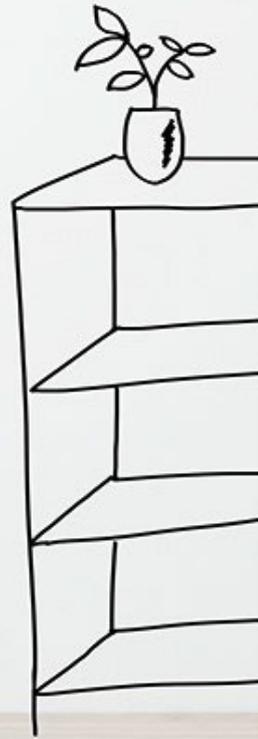




## Bauen und Wohnen im Burgenland



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

# DONNERSKIRCHEN

## Hauptstraße

### Wohnhaus mit 13 Wohnungen

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 über 18:000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERTWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404-0, Fax: DW 20  
Hauptsitz, Email: oberwart@osg.at

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 514, (Außenstelle), Email:  
eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochustraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 614, Email: neusiedl@osg.at

### 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 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 rund 120 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

**Unser Ziel: Zufriedene Kunden**

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

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Im Ortszentrum von Donnerskirchen, Hauptstraße 3 wird ein neues Wohnhaus mit 13 Wohneinheiten und den dazugehörigen Parkplätzen auf den Grundstück 494, 495, 496 und 497 errichtet.

### **BAUDAUER**

Baubeginn: Sommer 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn

### **ARCHITEKTEN**

Für die **Planung** zeichnet das **Architektenbüro Dipl.-HTL-Ing. Franz SATTLER Planung & Bau GMBH**, 7093 Jois, Unter Hauptstraße 44, verantwortlich.

Die folgende Baubeschreibung gilt jedenfalls vor den beigelegten Plänen und Schaubilder.

### **GEBÄUDEKENNDATEN**

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: ~36 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizient-Faktor fGEE:0,65

### **AUFBAU DES WOHNHAUSES**

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Obergeschoß. Jeder Wohnung ist ein Kellerersatzabteil im Innenhof sowie ein PKW- Stellplatz zugeordnet.

Im Erdgeschoss befinden sich die Haustechnik (Heizzentrale mit Wärmepumpe) und der Fahrradraum.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt im nördlichen Bereich über die Johannesstraße. In der Außenanlage befinden sich die PKW-Stellplätze und Müllraum. Im Innenhof eine Sitzgelegenheit (nach Bedarf eine Sandkiste) und die Kellerersatzräume. Die Freiflächen werden begrünt, gestaltet und sind für die Bewohner frei zugänglich.

### **WÄNDE**

Die Außenwände und tragende Innenwände werden mit 25cm Dursiolsteinen hergestellt. Nicht tragende Innenwände sind aus 10cm keramischen Ziegeln gemauert. Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände erhalten eine Gipskartonvorsatzschale, die restlichen keramischen Ziegel und Durisolsteine werden mit einem Innenputz versehen. Die Fassade wird mit einem 20cm Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

### **WÄRMEDÄMMUNG**

Die Bodenplatte und die oberste Decke erhalten eine zusätzliche Wärmedämmung gemäß Energieausweis.

### **SCHALL**

Zwischen den Wohnungen werden im Boden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen zusätzlich eine Vorschaltsschale angebracht.

#### **DACH**

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Satteldaches und Ziegeldeckung ausgeführt.

#### **INNENPUTZ**

Gipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz verrieben.

#### **STIEGENHAUS – LAUBENGANG**

Die Wohnungen werden vom Innenhofbereich bzw. im Obergeschoß über den offenen Laubengang erschlossen. Die Betonstufen bleiben Sichtbeton. Ein Stiegen- bzw. Laubenganggeländer dient zur Absturzsicherung.

Die Brieffachanlage wird im Durchgang zum Innenhof montiert.

#### **HAUSEINGANGSTÜRE**

Keine – die Wohnungen sind vom Freien bzw. offenen Laubengang erschlossen.

#### **FEUERLÖSCHER**

In jedem Geschoß.

#### **AUSSENANLAGE**

Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, Müllraum, Gehwege mit Betonverbundsteinen belegt. Die Zufahrtsstraße wird asphaltiert.

Die Freiflächen werden begrünt, bepflanzt und entsprechend gestaltet.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Badezimmer – keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung raumhoch bis Deckenunterkante.

WC – Wandfliesen circa 1,5m hoch.

Wohnen/ Essen, Schlafräume, Abstellraum, Vorraum und Gang: Laminat - Eiche

Loggia: Betonplatten

### **MALERARBEITEN**

Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC-Dispersion.

### **INNENTÜREN**

Weißer Innentüren samt Beschlag.

Die Wohnungseingangstür (vom Laubengang) samt Beschlag auf Holzzarge, ist einbruchhemmend (Wiederstandklasse 2) sowie schall- und wärmedämmend ausgeführt, Visitenkartenhalter und Spion.

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas und Zuluftelementen für die Raumlüftung.

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 erfolgt über ein im Wohnzimmer situiertes Raumthermostat.

Das Warmwasser wird elektrisch mittels Warmwasserspeicher im Abstellraum bzw. Badezimmer (siehe Plan) erzeugt.

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

Der Kaltwasserzähler befindet sich in der Wohnungsübergabestation – Verbrauch erfolgt über Betriebskostenverrechnung.

### **SANITÄRE AUSSTATTUNG**

Es kommen bodengleiche verfliesene Duschen mit Rinne, Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt zur Ausführung (ohne Duschtrennwand). Als Sonderwunsch gegen Aufpreis ist eine Duschwand möglich.

Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose.

WC-Anlage: Schale weiß samt Sitzbrett und Tiefspüler.

## **LÜFTUNG**

Zentralentlüftungsanlage, Feuchtegesteuerte Abluftanlage (Hygro-Star, Firma Protech).

## **ELEKTROINSTALLATION**

Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Erdgeschoss.

Alle erforderlichen Schalter, Taster und Stecker (z.B. in der Küche und im Wohnzimmer 4 Stück, in den Schlafräumen 3 Stück, 1 Stück Terrassenlicht und 1 Stück Feuchtraumsteckdose im Bereich der Freifläche (Balkon/Terrasse) der Wohnung. Klingel von der Wohnungstür sowie von der Hauseingangstür zu bedienen. Anzahl der Decken- bzw. Wandauslässe teilweise in Wechselschaltungen oder mittels Taster, Steckdose je nach Raumgröße 2-3 Stück, Verrohrung für Telefon, Fernsehanschluss im Wohnzimmer.

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Kellerersatzraum (1 Steckdose, ein Ausschalter samt Gitterleuchte).

Versorgung TV erfolgt über Kabelplus-Anschluss, Anschluss im Wohnzimmer vorhanden, Betriebskosten werden direkt mit Kabelplus verrechnet.

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder an der Decke montiert, dort wo erforderlich.

Die Beleuchtungskörper sind von den Mietern selbst beizustellen und zu montieren.

## **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.

## **KOCHBEREICH**

Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd. Aus feuer- und lüftungstechnischen Gründen dürfen nur Umluftdunstabzüge eingebaut werden.

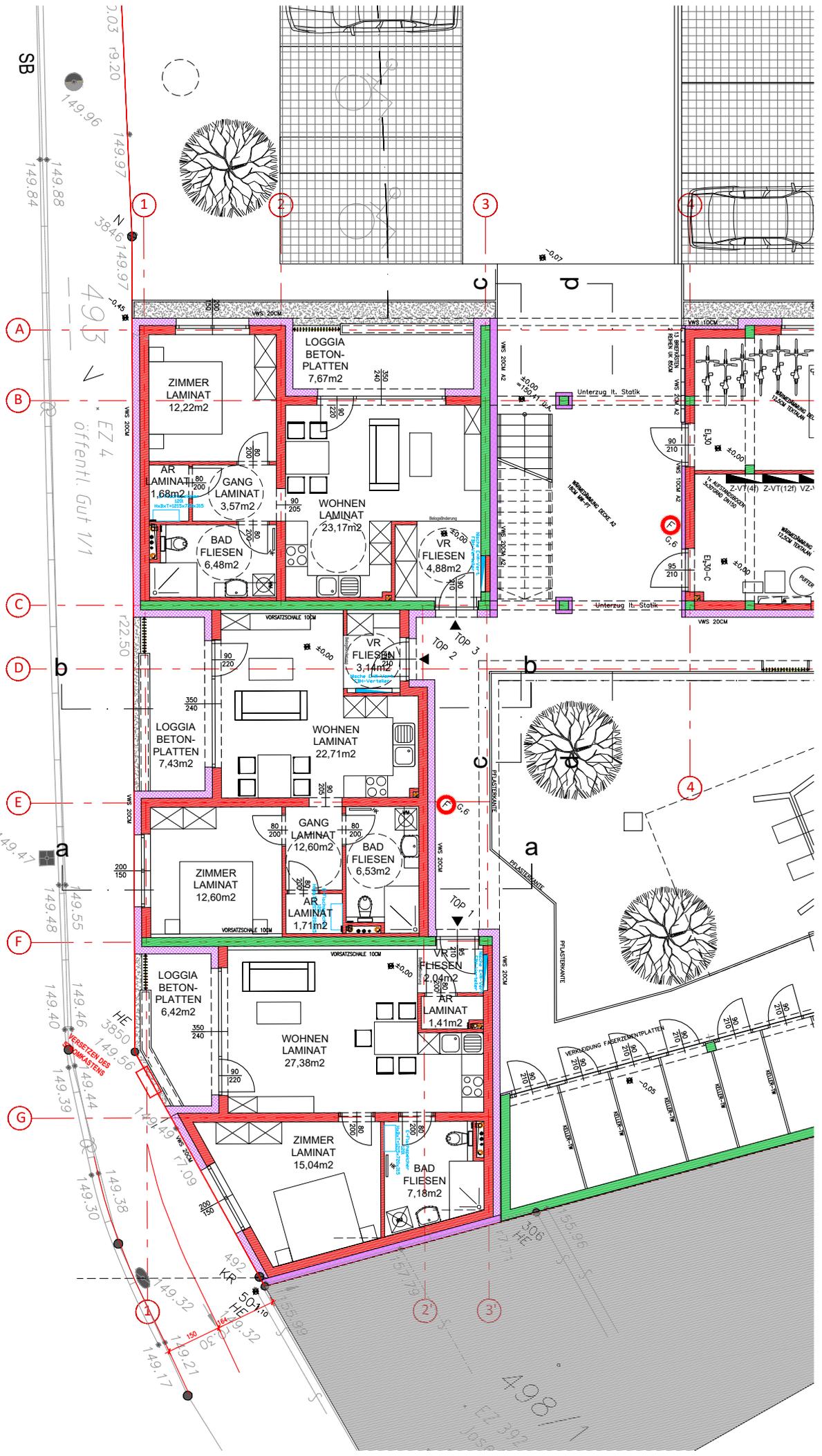
## **FERNSEHANSCHLUSS**

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.



LAGEPLAN M1:500



SB

A

B

C

D

E

F

G

493  
EZ 4  
öffentl. Gut 1/1

3.03 r9:20  
149.97  
149.88  
149.84

149.96  
3846  
149.97

149.53

149.47

149.55

149.48

149.46

149.44

149.39

149.36

HE  
3850  
149.56  
VERBETZEN DES  
SCHIMMELSTENS

149.38  
149.30

149.32  
149.21  
149.17

492  
HE 10  
149.32

3

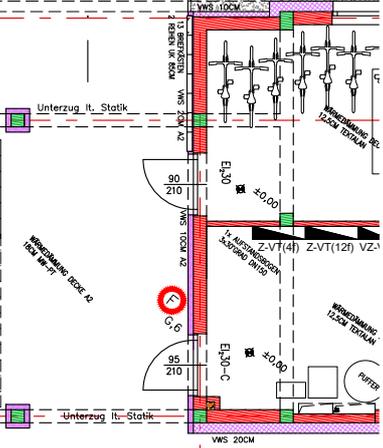
4

4

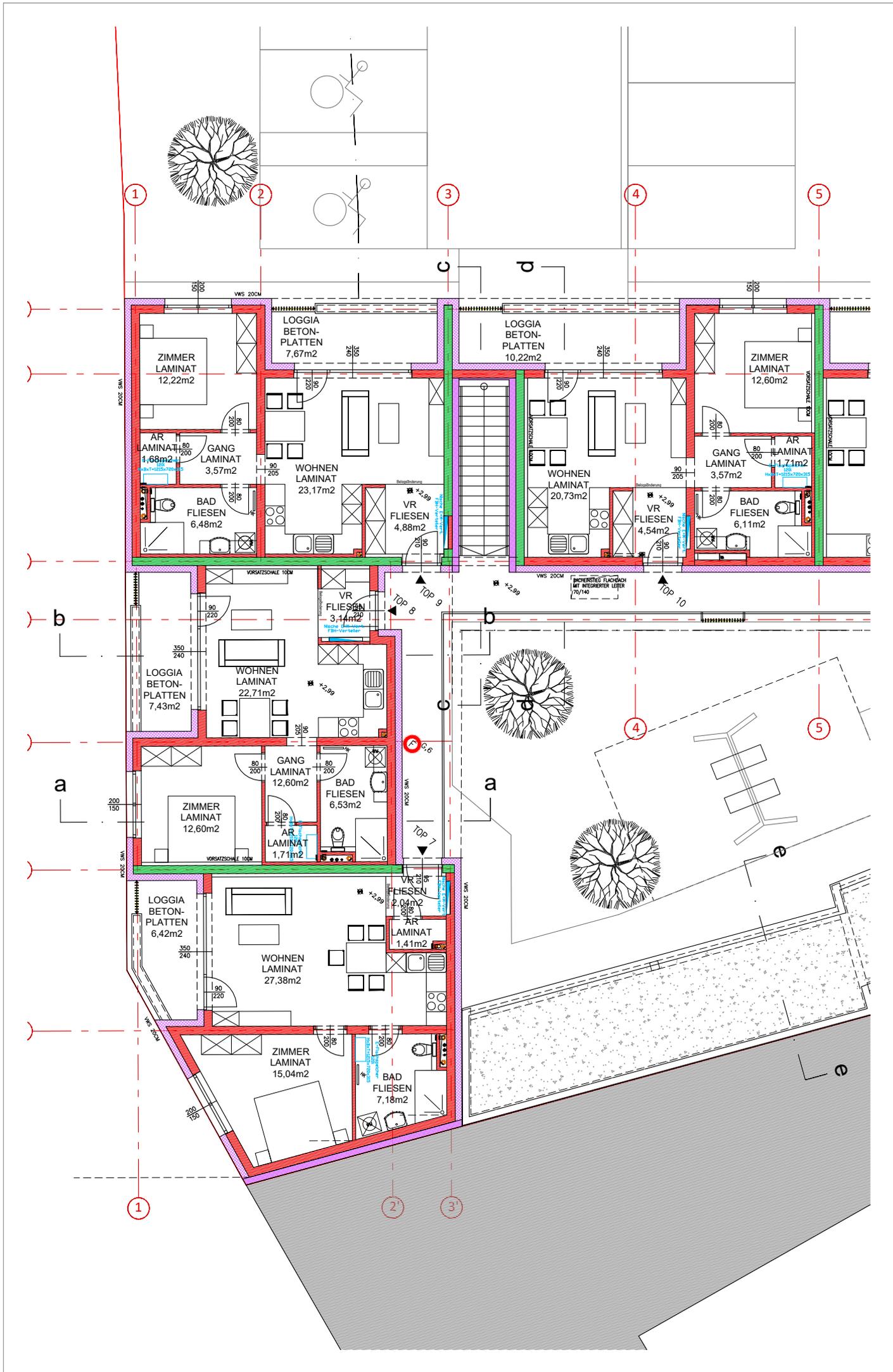
2

3

498  
149.21  
149.16









## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2023

Wo. Nr.	Nutzfläche inkl. Sonderfläche	Nutzwert		Zahlung bei Baubeginn	Monatsvorschreibung inkl. MWSt.
EG: 1	59,47	52,00		4 290,00	608,92
2	57,69	49,00		4 043,00	568,23
3	59,67	53,00		4 373,00	623,81
5	55,63	49,00		4 043,00	575,16
6	80,85	74,00		6 105,00	879,27
1.OG: 7	59,47	54,00		4 455,00	640,03
8	57,69	53,00		4 373,00	630,47
9	59,67	56,00		4 620,00	670,48
10	59,48	52,00		4 290,00	608,89
11	66,07	61,00		5 033,00	726,74
12	55,63	52,00		4 290,00	621,85
13	80,85	77,00		6 353,00	925,93

## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Nutz- wert	Anzahlung bei Baubeginn: 1. Teil Bau- kostenbeitrag	Zahlung mit Fertigstellung und Übergabe: Rest Bau- kostenbeitrag    Grundkosten- beitrag		Eigenmittel insgesamt (Grund- und Baukosten- beitrag)	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b>EG: 1</b>	<b>59,47</b>	<b>52,00</b>	7 558,00	187,00	33 471,00	<b>41 216,00</b>	<b>508,70</b>
2	57,69	49,00	7 122,00	176,00	31 540,00	<b>38 838,00</b>	<b>473,80</b>
3	59,67	53,00	7 704,00	189,00	34 114,00	<b>42 007,00</b>	<b>521,67</b>
5	55,63	49,00	7 122,00	176,00	31 540,00	<b>38 838,00</b>	<b>480,74</b>
6	80,85	74,00	10 756,00	265,00	47 631,00	<b>58 652,00</b>	<b>736,67</b>
<b>1.OG: 7</b>	<b>59,47</b>	<b>54,00</b>	7 849,00	193,00	34 758,00	<b>42 800,00</b>	<b>535,98</b>
8	57,69	53,00	7 704,00	189,00	34 114,00	<b>42 007,00</b>	<b>528,33</b>
9	59,67	56,00	8 140,00	200,00	36 045,00	<b>44 385,00</b>	<b>562,56</b>
10	59,48	52,00	7 558,00	187,00	33 471,00	<b>41 216,00</b>	<b>508,67</b>
11	66,07	61,00	8 866,00	219,00	39 264,00	<b>48 349,00</b>	<b>609,18</b>
12	55,63	52,00	7 558,00	187,00	33 471,00	<b>41 216,00</b>	<b>521,63</b>
13	80,85	77,00	11 192,00	276,00	49 562,00	<b>61 030,00</b>	<b>777,55</b>

## 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 Nutzwerte 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.

#### 8. Wohnungseigentum (nur beim Miet-Kauf-Modell möglich)

Da Ihr Finanzierungsbeitrag höher ist als € 82,81 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, haben Sie das Recht, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§15b Abs. 1WGG) an Ihrer Wohnung Wohnungseigentum zu begründen.

## 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: hombauers@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:

Ing. Alexander STEINER  
Tel. 02682/62354 DW 536  
Email: steiner@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) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Informationsgespräche - Baubeginn
- b) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma.
- c) Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren.
- d) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- e) Schlüsselübergabe

## 2) SONDERWÜNSCHE

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug der Wohnung bedarf der ausdrücklichen, **schriftlichen Genehmigung** der OSG.

Sonderausstattungen, die über die Standardausführung hinausgehen und zusätzliche Kosten verursachen, müssen direkt mit der ausführenden Firma verrechnet werden. **Für diese Arbeiten übernimmt die OSG keine Haftung!** Diese Arbeiten dürfen nur von der von der OSG beauftragten Firma für die Standardausstattung durchgeführt werden.

Im Falle des Rücktrittes vor Übergabe der Wohnung ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Wohnungswerbers der ursprünglich geplante Zustand wieder herzustellen.

## 3) EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind nur im Bereich der Maler- und Fußbodenverlegearbeiten bei **Miet-Kauf-Modell** möglich. Diese Eigenleistungen müssen durch die OSG **schriftlich genehmigt** werden.

## 4) RÜCKTRITT

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

## 5) BAUAUFSICHT

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

## 6) HAFTUNG

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.

Eisenstadt, 2023-07-05

Dir.Dr. AK-HJH/MaS – 10287