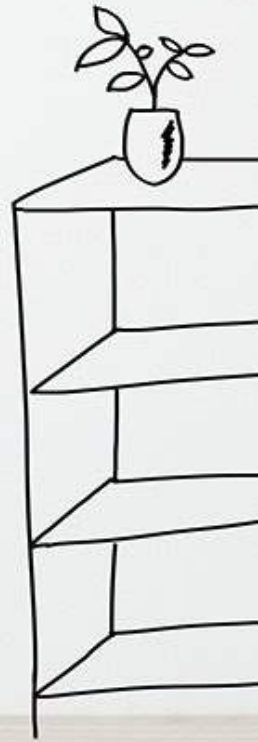




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **EISENSTADT**

**Feldstraße**  
**Stiege 2**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

### INHALTSVERZEICHNIS

- |  |  |
|--|--|
| <b>1</b> Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau              | <b>4</b> Pläne   |
| <b>2</b> Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Wohnhauses | <b>5</b> Kosten/Finanzierung   |
| <b>3</b> Ausstattung der Wohnungen                               | <b>6</b> Anmerkungen   |
|  | <b>7</b> 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. 03352/404-0, Fax: DW 20  
Hauptsitz, Email: oberwart@osg.at

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

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 614,  
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

Entlang der Feldstraße werden drei freistehende Baukörper, Stiege 1 – 3 mit 106 Wohnungen errichtet.

Die drei Stiegen werden in drei Bauetappen errichtet.

Als 1. Bauetappe kommt die Stiege 2 zur Ausführung. In der 2. Bauetappe die Stiege 1 und als 3. Bauetappe wird die Stiege 3 errichtet.

Der neue Stadtteil/Stadtviertel „Kirchäcker“ beinhaltet im Zentrum den bereits errichteten neuen Stadtpark mit einem vielfältigen Angebot zum Verweilen, aktiver Betätigung sowie einem Kinderspielplatz. Der neue Stadtteil ist an das regionale als auch überregionale Radwegnetz angeschlossen und soll bis auf den für die zukünftigen Bewohner eventuell erforderlichen Ziel- und Quellverkehr möglichst autofrei gehalten werden.

Die Baukörper (Stiege 1 – 3) sind unterirdisch durch eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 212 Stellplätzen sowie Kellerräumen verbunden. Die Baukörper sind im Erdgeschoss durch Erschließungsgänge miteinander verbunden und es sind private Eigengärten (Wohnungen in Erdgeschoß) sowie allgemeine Grünflächen welche entsprechend gestaltet werden vorhanden.

Endsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten sowie städtische Freizeiteinrichtungen sind in näherer Umgebung vorhanden. Die Bushaltestelle des Stadtbusses ist vor Ort vorhanden. Der Bahnhof „Eisenstadt Schule“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Fußläufig ist die Innenstadt erreichbar.

### BAUDAUER

Baubeginn: war Winter 2022

Voraussichtliche Fertigstellung: späteste Fertigstellung Dezember 2024

### ARCHITEKTEN

Für die Planung zeichnet das Büro kbs Architektur, 7000 Eisenstadt, Hoher Nussbaumweg 39 verantwortlich.

### GEBÄUDEKENNDATEN

Stiege 1	Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 22,70 kWh/m <sup>2</sup> a	fGEE: 0,64
Stiege 2	Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 22,50 kWh/m <sup>2</sup> a	fGEE: 0,64
Stiege 3	Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 22,80 kWh/m <sup>2</sup> a	fGEE: 0,64

### AUFBAU DER BAUKÖRPER (Stiege 1 – 3)

Die Baukörper bestehen aus 4 oberirdischen Geschossen sowie zwei unterirdischen Geschossen. In den unterirdischen Geschossen befinden sich die PKW-Stellplätze sowie Kellerabteile und Technikraum.

Im Erdgeschoss je Baukörper sind Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie Müllräume vorhanden.

Alle Geschosse der Baukörper sind durch einen Personenaufzug verbunden. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist durch eine Toranlage verschlossen.

Für Wohnungen mit 1 Schlafzimmer ist je 1 Tiefgaragenstellplatz verpflichtend vorgesehen, für Wohnungen ab 2 Schlafzimmer sind je 2 Tiefgaragenstellplätze verpflichtend vorgesehen.

**Fußbodenaufbau**

Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie und Sandausgleichsschüttung.

**Fassade**

20 cm Vollwärmeschutzfassade.

**Stiegenhaus**

Ortbetonstufen werden mit Fliesen belegt. Ein Stieengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen.

Die Brieffachanlage wird vor dem Stiegenhaus montiert (im Freien).

**Dach**

Die Flachdächer der Gebäude werden teilweise als extensive Gründächer bzw. mit Bekiesung ausgeführt.

Auf den Flachdächern der einzelnen Baukörper befinden sich neben Lichtkuppel und Dachausstiegen auch Photovoltaikanlagen und haustechnische Einrichtungen.

## **INNENAUSBAU**

### **INNENWÄNDE/ DECKEN**

Verputzte oder verspachtelte Wände, Stahlbetondecken gespachtelt

Wand- und Deckenanstrich: Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume in gebrochenem Weiß ausgemalt.

### **FUSSBODENAUFBAU**

Heizestrich, Trittschalldämmung und Styroporbeton

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Bad, WC: keramische Platten

Wandfliesen im Bad bis Türoberkante – Format 25 x 33 cm

Wandfliesen im WC bis 1,20 m Höhe

Wohnen/ Essen/Schlafräume/Vorraum, Gang und Abstellraum: Laminatboden „Eiche“

Balkon: Betonplatten in Splitbett

### **INNENTÜREN**

Glatte Türblätter auf Stahlzargen montiert - Oberfläche in Weiß.

Beschläge in ALU-Rosetten- oder Langschildgarnitur; Bad- und WC-Tür – WC-Beschlag, Wohnzimmertür mit Glaslichte (sofern vorhanden).

### **WOHNUNGSEINGANGSTÜR**

Oberfläche einfarbig, montiert auf lackierter Stahlzarge mit der Möglichkeit einer Mehrfachverriegelung (Aufpreis).

Beschlag außen und innen Drücker in Aluminium, Einbauzylinder der zentralen Schließanlage.

5 Stück Eigenschlüssel

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung und Zuluftelementen

### **SONNENSCHUTZ**

Minirollladen ohne Elektro-Antrieb

### **HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN**

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme.

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

Im Bad/WC befindet sich die Wohnungsübergabestation.

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**

**Badewanne:** Einbaubadewanne aus Kunststoff 170/70 cm weiß mit Einhandmischer und Handbrause (nur bei 2- und 3- Schlafzimmerwohnungen vorhanden)

**Bodengleiche Dusche:** verflieste Dusche mit Siphon (90 x 90 cm), Einhandmischer und Brause, ohne Duschwand (Standard 1 Schlafzimmerwohnungen)

**Waschtisch:** Keramischer Waschtisch in weiß mit Einhandmischer

**WC-Anlage:** Hänge-WC in weiß

Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Badezimmer

## **LÜFTUNG**

Zentralentlüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung.

Feuchtigkeitsgesteuerte Be- und Entlüftungssystem mit Zuluft-Elementen im Sturzbereich der Fenster, Absaugung erfolgt im Bad/ WC und Abstellraum. Die Lüftungsanlage wird zentral gesteuert.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Die Versorgung erfolgt aus dem Netz des Energieversorgers, Betriebsspannung 3 x 400/230 V Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler (Zähler befindet sich im Zählerschrank im Stiegenhaus).

Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten, zu entnehmen.

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung)

Außenlampe und Steckdose auf Terrasse bzw. Balkon vorhanden.

In den Wohnungen wird jeweils ein Wohnungs- und Medienverteiler im Vorraum/ Abstellraum situiert.

Die Anschlussmöglichkeit Telefon/Internetversorgung wird durch eine Leerverrohrung bis in den Vorraum jeder Wohnung geschaffen.

Anbieter: Kabelplus und A1, das Ansuchen um die Herstellung ist von jedem Mieter beim gewünschten Anbieter zu stellen.

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. In den Loggien.- und Terrassenbereich sind Beleuchtungskörper 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.



## 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.

## PERSONENAUFZUG

Behindertengerechter Personenaufzug – welcher alle Geschoße erschließt.

## STIEGENHAUS

Feinsteinzeug

## AUSSENANLAGE

Begrünte und bepflanzte Grünflächen, Sitzbereiche, Wege befestigt mit Betonsteinpflaster.

## EIGENGARTEN

Der Eigengarten wird mit einem Doppelstabmattenzaun, Zaunhöhe 1,50m eingezäunt inkl. Gehtüre.

### Stiege 2

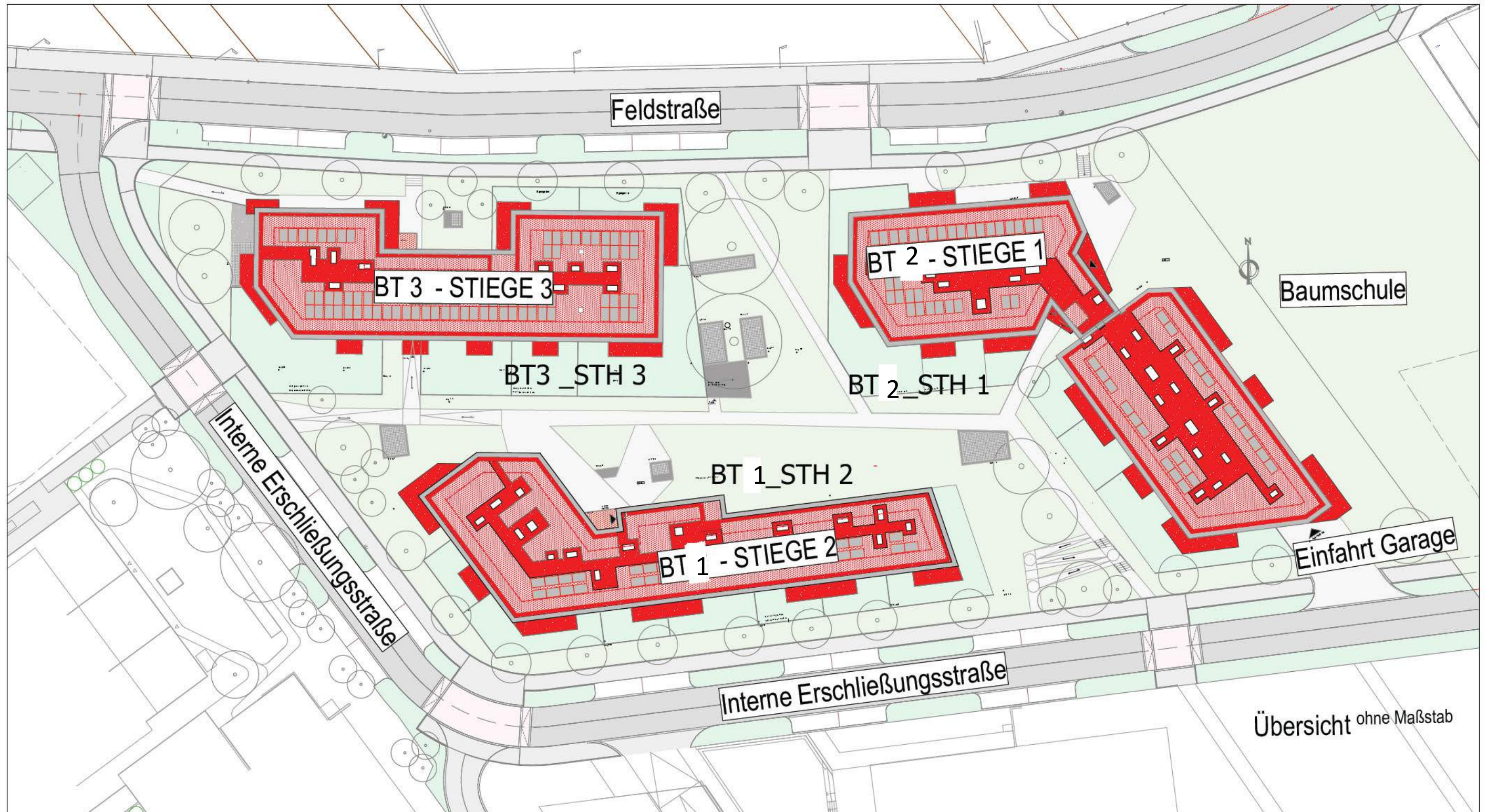
Top 1	74,13 m <sup>2</sup>	Top 4	38,81 m <sup>2</sup>
Top 2	27,03 m <sup>2</sup>	Top 5	27,12 m <sup>2</sup>
Top 3	27,07 m <sup>2</sup>	Top 6	64,05 m <sup>2</sup>
		Top 7	28,69 m <sup>2</sup>

Die monatlichen Kosten für den Eigengarten betragen EUR 0,33 inkl. MwSt. je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

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.



Umgebung und Bauteilübersicht

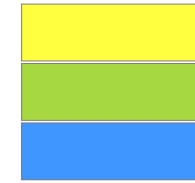






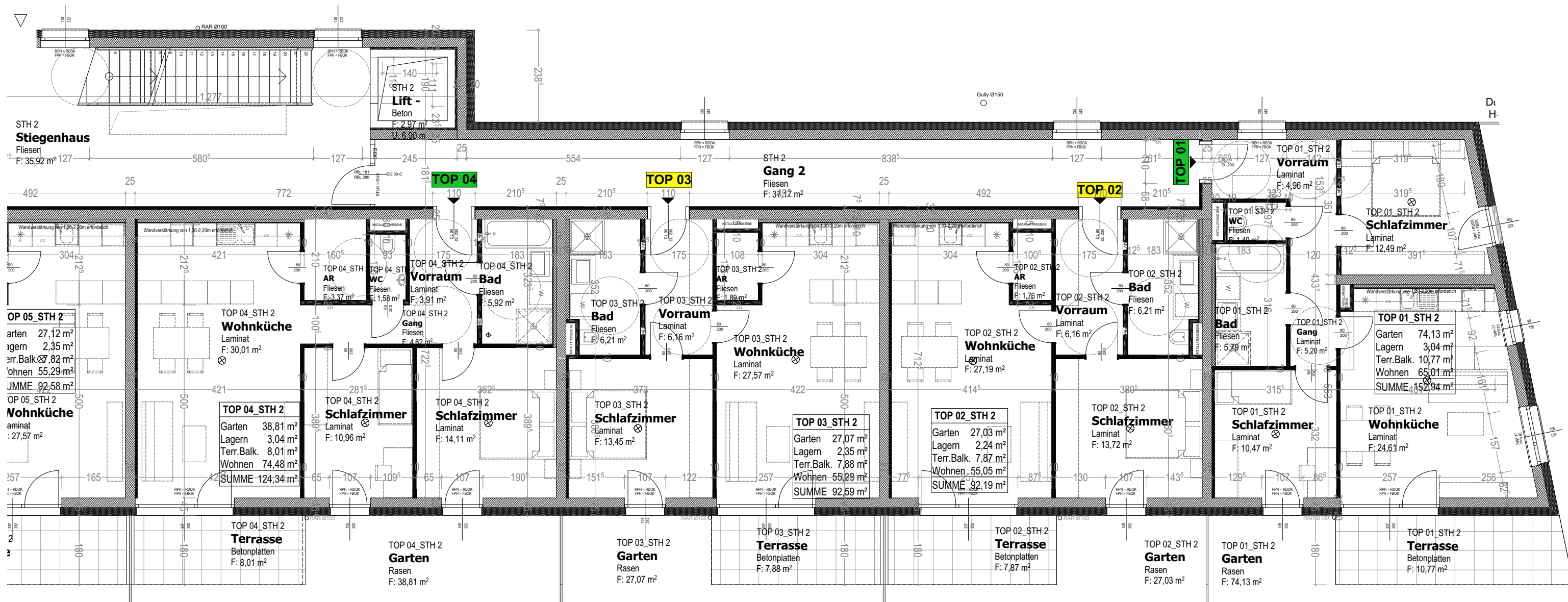
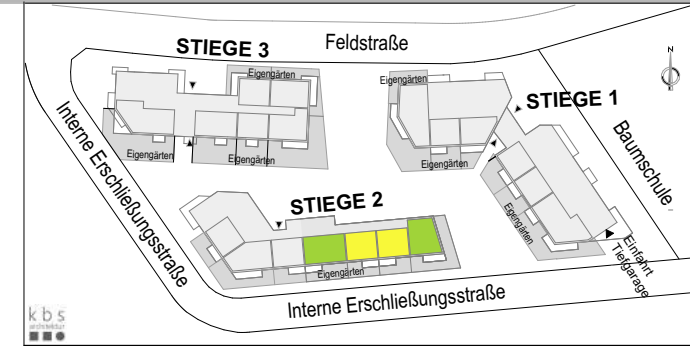
# Stiege 2\_BT 2.2

EG Top **01** **02** **03** **04**



- 1 Schlafzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 3 Schlafzimmer

1m 2m 3m 5m

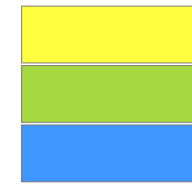




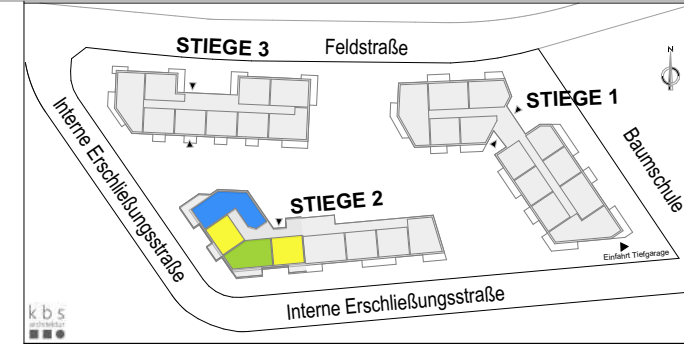
# Stiege 2\_BT 2.1

WOHNUNGSTYP

ÜBERSICHT Obergeschoße



- 1 Schlafzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 3 Schlafzimmer

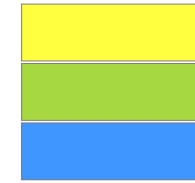


OG 1 Top	13	14	15
OG 2 Top	21	22	23
OG 3 Top	29	30	31

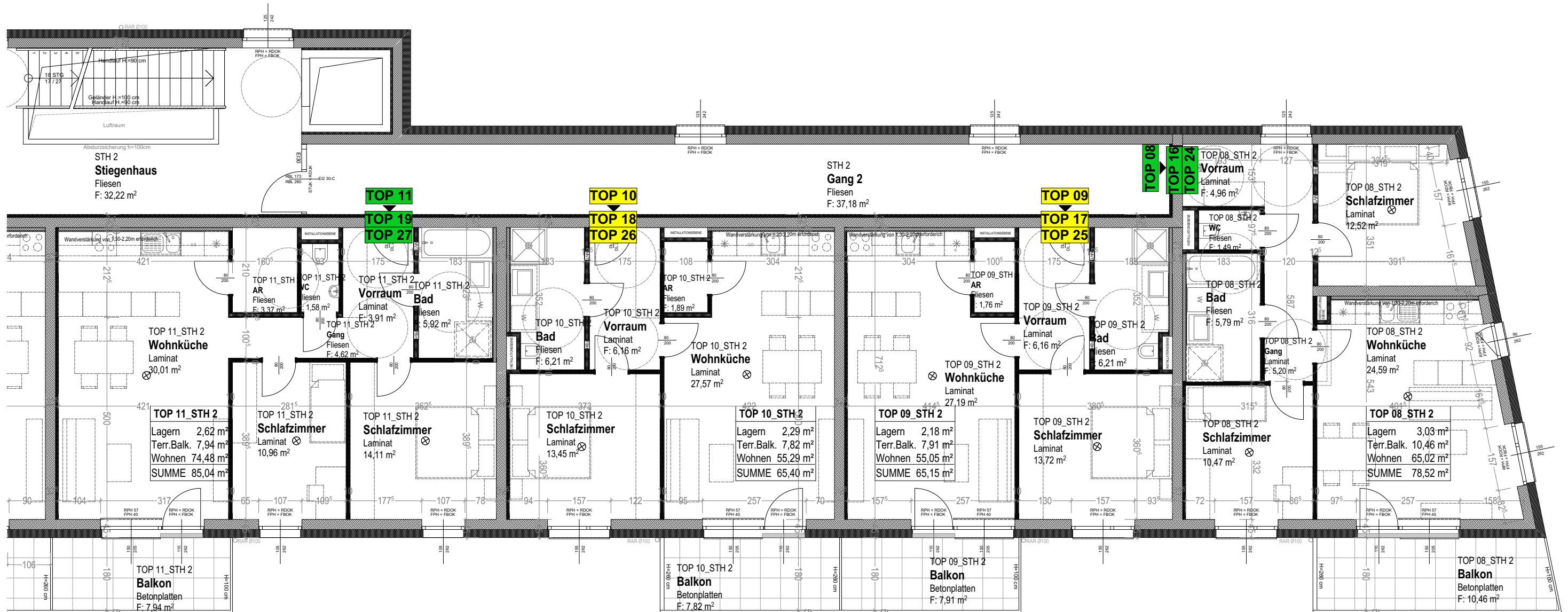
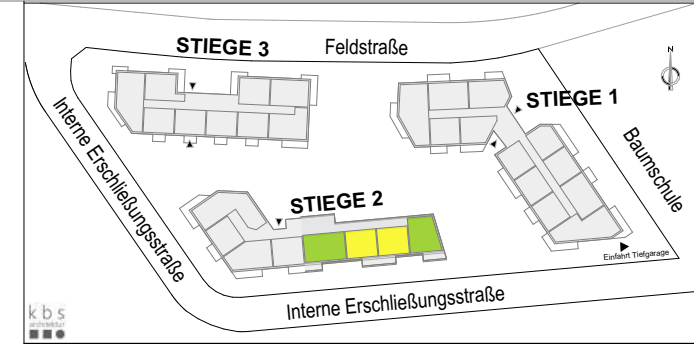


# Stiege 2\_BT 2.2

OG 1 Top	08	09	10	11
OG 2 Top	16	17	18	19
OG 3 Top	24	25	26	27



- 1 Schlafzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 3 Schlafzimmer



## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2022

Wo. Nr.	Nutz- werte lt. Gutachten	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b>Stiege 2</b>				
EG: 1	73,00	68,23	5 548,00	863,05
2	57,00	57,40	4 332,00	660,00
3	57,00	57,65	4 332,00	659,16
4	78,00	76,88	5 928,00	908,77
5	57,00	57,64	4 332,00	659,19
6	79,00	77,17	6 004,00	922,76
7	55,00	55,42	4 180,00	636,73
1.OG: 8	69,00	68,16	5 244,00	803,40
9	57,00	57,42	4 332,00	659,93
10	57,00	57,64	4 332,00	659,19
11	77,00	76,86	5 852,00	893,86
12	57,00	57,64	4 332,00	659,19
13	77,00	77,05	5 852,00	893,22
14	55,00	55,41	4 180,00	636,77
15	108,00	113,39	8 208,00	1 234,91
2.OG: 16	69,00	68,19	5 244,00	803,30
17	57,00	57,40	4 332,00	660,00
18	57,00	57,66	4 332,00	659,13
19	77,00	76,84	5 852,00	893,92
20	57,00	57,66	4 332,00	659,13
21	77,00	77,02	5 852,00	893,32
22	55,00	55,41	4 180,00	636,77
23	109,00	113,34	8 284,00	1 250,06
3.OG: 24	71,00	68,13	5 396,00	833,44
25	58,00	57,41	4 408,00	674,93



26	58,00	57,64	4 408,00	674,16
27	79,00	76,86	6 004,00	923,81
28	58,00	57,64	4 408,00	674,16
29	79,00	77,05	6 004,00	923,17
30	56,00	55,41	4 256,00	651,73
31	110,00	113,39	8 360,00	1 264,85

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

Im Keller werden **Tiefgaragenplätze** errichtet.

**Für Wohnungen mit 1 Schlafzimmer ist je 1 Tiefgaragenplatz verpflichtend vorgesehen, für Wohnungen ab 2 Schlafzimmer sind je 2 Tiefgaragenplätze verpflichtend vorgesehen.**

Monatsmiete pro Stellplatz: **€ 38,35**



## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2022

Wo. Nr.	Nutzwerte lt. Gutachten	Nutzfläche inkl. Sonderfläche	Anzahlung bei Baubeginn: 1. Teil Baukostenbeitrag	Zahlung mit Fertigstellung und Übergabe: Rest Baukostenbeitrag Grundkostenbeitrag		Eigenmittel insgesamt (Grund- und Baukostenbeitrag)	Monatsvorschreibung inkl. MWSt.
<b>Stiege 2</b>							
EG: 1	73,00	68,23	6 570,00	836,00	25 848,00	33 254,00	819,34
2	57,00	57,40	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,88
3	57,00	57,65	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,05
4	78,00	76,88	7 020,00	893,00	27 619,00	35 532,00	862,09
5	57,00	57,64	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,08
6	79,00	77,17	7 110,00	904,00	27 973,00	35 987,00	875,49
7	55,00	55,42	4 950,00	630,00	19 475,00	25 055,00	603,81
1.OG: 8	69,00	68,16	6 210,00	790,00	24 432,00	31 432,00	762,10
9	57,00	57,42	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,82
10	57,00	57,64	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,08
11	77,00	76,86	6 930,00	882,00	27 265,00	35 077,00	847,78
12	57,00	57,64	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,08
13	77,00	77,05	6 930,00	882,00	27 265,00	35 077,00	847,14
14	55,00	55,41	4 950,00	630,00	19 475,00	25 055,00	603,85
15	108,00	113,39	9 720,00	1 236,00	38 241,00	49 197,00	1 170,29
2.OG: 16	69,00	68,19	6 210,00	790,00	24 432,00	31 432,00	761,99
17	57,00	57,40	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,88
18	57,00	57,66	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,01
19	77,00	76,84	6 930,00	882,00	27 265,00	35 077,00	847,84
20	57,00	57,66	5 130,00	653,00	20 183,00	25 966,00	625,01
21	77,00	77,02	6 930,00	882,00	27 265,00	35 077,00	847,24
22	55,00	55,41	4 950,00	630,00	19 475,00	25 055,00	603,85
23	109,00	113,34	9 810,00	1 248,00	38 595,00	49 653,00	1 184,83
3.OG: 24	71,00	68,13	6 390,00	813,00	25 140,00	32 343,00	790,95
25	58,00	57,41	5 220,00	664,00	20 537,00	26 421,00	640,22
26	58,00	57,64	5 220,00	664,00	20 537,00	26 421,00	639,45

27	79,00	76,86	7 110,00	904,00	27 973,00	35 987,00	876,53
28	58,00	57,64	5 220,00	664,00	20 537,00	26 421,00	639,45
29	79,00	77,05	7 110,00	904,00	27 973,00	35 987,00	875,88
30	56,00	55,41	5 040,00	641,00	19 829,00	25 510,00	618,22
31	110,00	113,39	9 900,00	1 259,00	38 949,00	50 108,00	1 199,03

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

Im Keller werden **Tiefgaragenplätze** errichtet. Die Herstellungskosten für einen Stellplatz betragen **€ 7.994,00**. Diese werden in Form eines einmaligen Finanzierungsbeitrages, welcher mit Fertigstellung fällig ist, eingehoben. **Für Wohnungen mit 1 Schlafzimmer ist je 1 Tiefgaragenplatz verpflichtend vorgesehen, für Wohnungen ab 2 Schlafzimmer sind je 2 Tiefgaragenplätze verpflichtend vorgesehen.**

Monatsmiete pro Stellplatz: **€ 7,87**

Whg. Nr.	Nutzfläche gesamt	Nutz- werte	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag
<b><u>Stiege 2</u></b>								
EG: 1	68,23	73,00	251 895,00	25 848,00	244 489,00	7 406,00	25 848,00	33 254,00
2	57,40	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
3	57,65	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
4	76,88	78,00	269 148,00	27 619,00	261 235,00	7 913,00	27 619,00	35 532,00
5	57,64	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
6	77,17	79,00	272 599,00	27 973,00	264 585,00	8 014,00	27 973,00	35 987,00
7	55,42	55,00	189 784,00	19 475,00	184 204,00	5 580,00	19 475,00	25 055,00
1.OG: 8	68,16	69,00	238 092,00	24 432,00	231 092,00	7 000,00	24 432,00	31 432,00
9	57,42	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
10	57,64	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
11	76,86	77,00	265 697,00	27 265,00	257 885,00	7 812,00	27 265,00	35 077,00
12	57,64	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
13	77,05	77,00	265 697,00	27 265,00	257 885,00	7 812,00	27 265,00	35 077,00
14	55,41	55,00	189 784,00	19 475,00	184 204,00	5 580,00	19 475,00	25 055,00
15	113,39	108,00	372 666,00	38 241,00	361 710,00	10 956,00	38 241,00	49 197,00
2.OG: 16	68,19	69,00	238 092,00	24 432,00	231 092,00	7 000,00	24 432,00	31 432,00

17	57,40	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
18	57,66	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
19	76,84	77,00	265 697,00	27 265,00	257 885,00	7 812,00	27 265,00	35 077,00
20	57,66	57,00	196 685,00	20 183,00	190 902,00	5 783,00	20 183,00	25 966,00
21	77,02	77,00	265 697,00	27 265,00	257 885,00	7 812,00	27 265,00	35 077,00
22	55,41	55,00	189 784,00	19 475,00	184 204,00	5 580,00	19 475,00	25 055,00
23	113,34	109,00	376 117,00	38 595,00	365 059,00	11 058,00	38 595,00	49 653,00
3.OG: 24	68,13	71,00	244 994,00	25 140,00	237 791,00	7 203,00	25 140,00	32 343,00
25	57,41	58,00	200 136,00	20 537,00	194 252,00	5 884,00	20 537,00	26 421,00
26	57,64	58,00	200 136,00	20 537,00	194 252,00	5 884,00	20 537,00	26 421,00
27	76,86	79,00	272 599,00	27 973,00	264 585,00	8 014,00	27 973,00	35 987,00
28	57,64	58,00	200 136,00	20 537,00	194 252,00	5 884,00	20 537,00	26 421,00
29	77,05	79,00	272 599,00	27 973,00	264 585,00	8 014,00	27 973,00	35 987,00
30	55,41	56,00	193 234,00	19 829,00	187 553,00	5 681,00	19 829,00	25 510,00
31	113,39	110,00	379 568,00	38 949,00	368 409,00	11 159,00	38 949,00	50 108,00

# 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 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. 3,7% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,2%. 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 und Lift)
- 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 dem Nutzwert - 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 € 74,17 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?

### IHR ANSPRECHSPARTNER BEI DER OSG

#### **Während der Bauphase:**

Beratung und Verkauf:

Maria SCHWARZ

Tel. 02682/62354 DW 519

Email: schwarz@osg.at

Bauleitung und  
technische Abwicklung:

Ing. Rainer WALLNER

Tel. 02682/62354 DW 515

Email: wallner@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

## **BAUABWICKLUNG**

- a) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma.
- b) Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren.
- c) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- d) Schlüsselübergabe

## **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 wiederherzustellen.

## **EIGENLEISTUNGEN**

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

## **RÜCKTRITT**

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

## **BAUAUFSICHT**

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

## **HAFTUNG**

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.

Eisenstadt, 2023-05-10

Dir.Dr.AK-RW/MaS – 10317