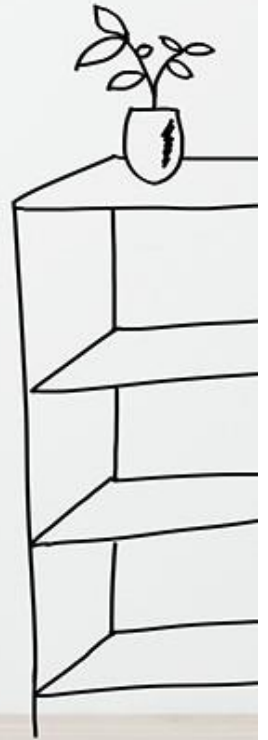




Bauen und Wohnen im Burgenland



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

Gols

Untere Hauptstraße 52 (3 Wohnungen)

interessieren und danken schon jetzt für
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Die „OSG“
70 Jahre Erfahrung im Wohnbau | 4 | Pläne |
| 2 | Allgemeine Baubeschreibung
und Aufbau des Wohnhauses | 5 | Kosten/Finanzierung |
| 3 | Ausstattung der Wohnungen | 6 | Anmerkungen |
| | | 7 | Wie komme ich zu einer Wohnung?
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 mehr als 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 **OBERWART**, 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 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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

In Gols wurde in der Unteren Hauptstraße 52 ein Wohnhaus mit einer Zahnarztordination und 3 Wohnungen errichtet. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugewiesen. Dieser Stellplatz befindet sich an der Kreuzung Schwemmgasse/Gartengasse.

Baubeginn: Frühjahr 2023

Fertigstellung: März 2024

Für die Planung zeichnet Sloboda & Steiner Planungs-GmbH, 7122 Gols, Obere Quergasse 14 verantwortlich.

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 56,6 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,81

AUFBAU DES WOHNHAUSES:

Das Gebäude besteht aus Keller, Erd- und 1. Obergeschoß. Die Einlagerungsräume befinden sich im Keller und sind vom Stiegenhaus aus zugänglich - jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum zugeordnet. Ebenfalls im Keller befinden sich die Haustechnikräume. Ein innenliegender Müllraum mit entsprechender Lüftung ist im Erdgeschoss.

Die Wohnung Nr. 1 und 2 verfügen über eine Loggia.

Außenwand: 25 cm starkes bestehendes 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.

Fassade: Vollwärmeschutzfassade (Wärmedämmverbundsystem) entsprechend Energieausweis, Endbeschichtung Silikatputz.

Innenputz: 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-Stieengeländer ausgeführt.

Dämmung:

a) Wärme: Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoß erhält eine zusätzliche Wärmedämmung. Die oberste Decke (Flachdach) wird gemäß Energieausweis mit Dämmmaterial ausgestattet.

b) 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 bituminös samt Bekiesung.

Hauseingangstür:

Aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustüre von der Wohnung aus geöffnet werden. Die Eingangstüre verfügt über einen Motorantrieb zum einfachen und kraftlosen Öffnen.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß ausreichend vorhanden.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

BODEN- UND WANDBELÄGE

Vorraum, Abstellraum, Schlafräume, Wohnküche: Meister-Laminatboden, Klasse 32, Eiche

Badezimmer und WC: Marazzi bzw. Lasselsberger Fliesen, Bodenfliesen 33x33cm sandfarben, beige, grau oder anthrazit, Wandfliesen 25x33cm weiß-grau oder weiß-beige, Verfugung dazu passend. Die Wandflächen des Bades werden bis Deckenunterkante verflies. Die Wände der WC's werden bis ca. 1,50m Höhe verflies.

Loggien:

Wohnung Nr. 1: Estrichplatten im Splittbett verlegt

Wohnung Nr. 2: Leichtbetonplatten

INNENTÜREN

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

FENSTER UND FENSTERTÜREN

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

SONNENSCHUTZ

Der Außenrollladen besteht aus Raffstore in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladenkasten aus Alu.

HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpen-Anlage.

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

Das Warmwasser wird elektrisch mittel Warmwasserspeicher erzeugt, welcher sich im Badezimmer (wandhängend) jeder Wohnung befindet.

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

Der Kaltwasserzähler befindet sich im Fußbodenheizungsverteiler – Verbrauch erfolgt über Betriebskostenverrechnung

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Badezimmer: Badewanne (Wohnung Nr. 1 und 3), Dusche (Wohnung Nr. 2), Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt in Hochgestänge. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die

Waschmaschine sowie Steckdose für Waschmaschine und Trockner sowie Steckdose im Waschtischbereich.

WC: Hänge-WC samt Sitzbrett mit Zweimengenspüler

LÜFTUNG

Zentrallüftungsanlage. Feuchtegesteuerte Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung (Hygro-Star, Firma Protech). Zuluftelemente bei den Fenstern.

ELEKTROINSTALLATION

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

Schlafzimmer:	1 x Ein – Aus, 4 Steckdosen, Leerrohr für TV
Wohnbereich:	Wechselschalter, 6 Steckdosen, TV-Steckdose
Kochbereich:	Ein – Aus für Deckenauslass, Steckdose für E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsplattenbereich und ein Wandauslass für Arbeitsplattenbeleuchtung.
Sanitärraum:	1 x Steckdeckdose im Bereich Waschtisch sowie für Waschmaschine und Trockner, 1 x Ein – Ausschalter für Wand- und Deckenauslass.
Vorraum:	Wechselschalter bzw. Taster inkl. Deckenauslässe, im Vorraum befindet sich die Verrohrungen für Telefon, die Klingel sowie eine Steckdose.
Abstellraum	Ein – Aus für Deckenauslass, 1x Steckdose.
Einlagerungsraum:	Ein – Aus für Deckenauslass, 1x Steckdose.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind in der Wohnung batteriebetrieben ausgeführt.

Sie erhalten während der Bauphase einen Plan, aus welcher die genaue Elektroinstallation ablesbar ist. Die Elektroinstallation gilt gem. diesem Plan, sollte die obige Beschreibung abweichen.

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 (Burgenland Energie Wärm und Service 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.

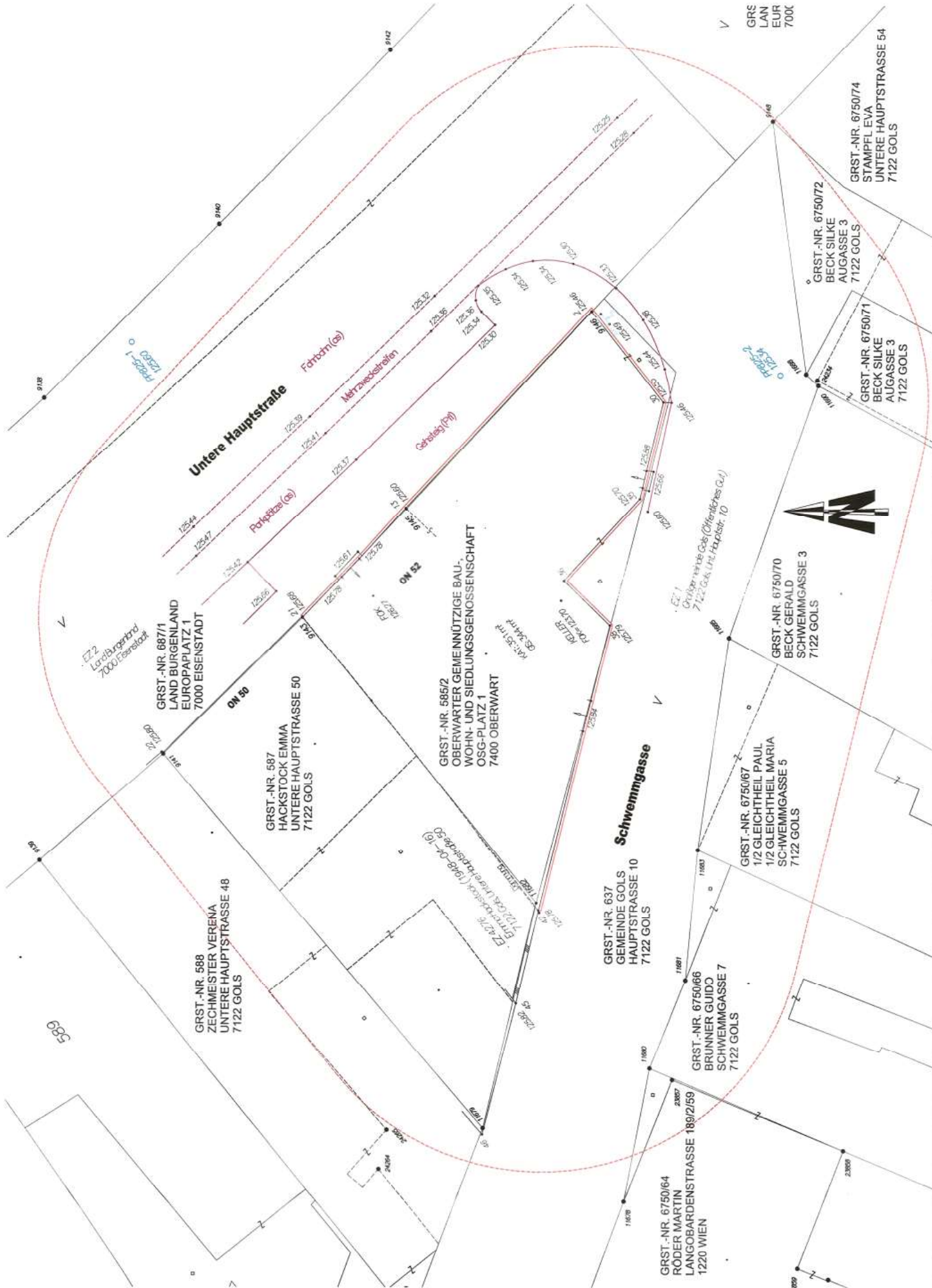
FERNSEHANSCHLUSS

Kabelplus-Anschluss vorhanden.

A1-Anschluss nach technischer Möglichkeit.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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 1:200





Obergeschoss

- 67.70 m²
- 91.02 m²
- 76.02 m²
- 16.69 m²
- 18.67 m²
- 354.18 m²

INDEX	ANMERKUNG	INDEX	GEZ
911 0505	Raum/Tür	911 0505	MF/PV/18
911 0506	Fenster	911 0506	MF/PV/17
911 0507	Fenster FCK Eintragung	911 0507	MF/PV/16
911 0508	Vorbau/Bauwerk Fenster KG 10mm	911 0508	MF/PV/15
911 0509	Vorbau/Bauwerk Loggia Metallrahmen 02 Dach	911 0509	MF/PV/14
911 0510	Vorbau/Bauwerk Metallrahmen 02 Dach	911 0510	MF/PV/13
911 0511	Vorbau/Bauwerk Metallrahmen 02 Dach	911 0511	MF/PV/12
911 0512	Vorbau/Bauwerk Metallrahmen 02 Dach	911 0512	MF/PV/11
911 0513	Vorbau/Bauwerk Metallrahmen 02 Dach	911 0513	MF/PV/10

POLIERPLAN

OSG Dr Hof
 Objekt 10500
 Grundriß Obergeschoss

PROJEKTANT
 SLOBODA & STEINER PLANUNGS - GmbH
 OBERE OBERGASSE 14
 7122 GOLDS
 TEL.: 0271232255
 FAX.: 0271232255
 WWW.SLOBODASTEINER.AT

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Frühjahr 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
OG: 1	73,56		6 069,00	869,55
2	102,61		8 465,00	1 212,94
3	76,46		6 308,00	903,83

Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Baubeginn Frühjahr 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	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.
OG: 1	73,56	10 692,00	36 696,00	0,00	47 388,00	722,25
2	102,61	14 914,00	51 188,00	0,00	66 102,00	1 007,47
3	76,46	11 113,00	38 143,00	0,00	49 256,00	750,70

GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)

Whg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Eigenmittel OSG		Finanzierungs- beitrag
						Grund	Bau	
OG: 1	67,52	73,56	321 043,00	16 889,00	264 920,00	16 889,00	8 735,00	47 388,00
2	91,49	102,61	447 827,00	23 559,00	369 540,00	23 559,00	12 185,00	66 102,00
3	76,46	76,46	333 699,00	17 555,00	275 363,00	17 555,00	9 080,00	49 256,00

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!

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 m² 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:

Ramona PELZER
Tel. 02167/20799 DW 613
Email: pelzer@osg.at

Bauleitung und
technische Abwicklung:

Bmstr. Ing. Manfred HARING
Tel. 02682/62354 DW 525
Email: haring@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:

Mag. Lukas Fenzl
Tel. 02167/20799 DW 621
Email: fenzl@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, wenn 80 % der geplanten Wohnungen an geprüfte Wohnungswerber vergeben sind.
- 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) Wohnungsübergabe

2) Sonderwünsche:

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

Bei Startwohnungen können keine Sonderwünsche bzw. Änderungen vorgenommen werden.

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 beim **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 EURO 319,70) 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.