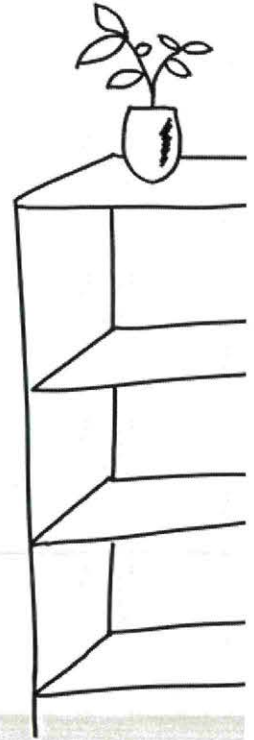
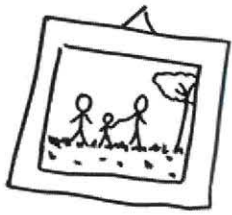




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## GROSSMÜRBIŠCH

### Umbau alte Volksschule

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 |

## 1. 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 über 17.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

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

7000 **EISENSTADT**, Bahnstraße 45, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)  
Email: [eisenstadt@osg.at](mailto:eisenstadt@osg.at)

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)  
Email: [neusiedl@osg.at](mailto: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 Jahr für Jahr seit nahezu einem halben Jahrhundert erfolgreich umsetzt
- Niederlassungen in Oberwart und Eisenstadt, 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
- Nutzung von Alternativenenergien
- Die OSG beauftragt überwiegend Unternehmen der Region, wodurch jährlich rund 130 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

**Unser Ziel: Zufriedene Kunden**  
durch **günstiges** Wohnen  
zum **Wohlfühlen**

## 2. Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses

Das bestehende Gebäude wird komplett entkernt und saniert. Im Erdgeschoß werden 7 Wohnungen und im Untergeschoß ein Mehrzweckraum für die Gemeinde errichtet.

Im Außenbereich werden 7 freie PKW-Stellplätze sowie der Müllraum errichtet.

Voraussichtliche Fertigstellung: April 2023

Für die **Planung** zeichnet das Planungsbüro **Peischl und Partner**, 7540 Güssing, verantwortlich.

### Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Untergeschoß. Im Untergeschoß befinden sich der Technikraum und Kellerabstellräume.

Mauerwerk außen: 30 cm starkes bestehendes Ziegelmauerwerk.

Fußbodenaufbau: Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie u. Sandausgleichsschüttung.

Außenputz: 20 cm starke Vollwärmeschutzfassade, Endbeschichtung Strukturputz.

Innenputz: Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz.

Stiegenhaus: Ortbetonstufen werden saniert. Ein Stiegegeländer dient zur Absturzsicherung.

### Dämmung:

a)Wärme: Die oberste Decke wird mit mind. 24 cm Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste.

b)Schall: Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Sandschüttung eingebaut.  
Die Wohnungstrennwände werden aus schalltechnischen Gründen aus einer doppelwandigen Gipskartonwand ausgeführt.

Dach: Die bestehende Dachkonstruktion (Satteldach) wird saniert und neu eingedeckt. Die Eindeckung erfolgt mittels Eternitplatten.

Wohnungs-  
eingangstür:

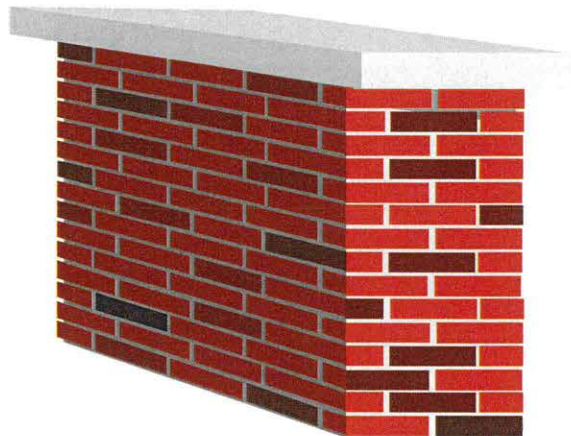
Aus wärmegeädämmten Aluprofilen mit Isolierglas und Zylinder.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß.

Außenanlage:

Die vorhandene Baufläche ist bis maximal 30 % verbaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich die notwendigen PKW-Abstellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, Müllstellfläche, Wäschetrocknungsmöglichkeit, Kinderspielplatz mit Sandkiste und Spielgeräten, wenn notwendig Fahrradständer. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



### 3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Küche, Vorraum</u> <u>Wohnzimmer</u> <u>Schlafräume</u> <u>WC + Bad</u> <u>Balkone</u>	Laminat Laminat Laminat Fliesen Holzbelag
<u>Türen:</u>	Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier Buche oder Weiß)	
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas k-Wert 0,6 W/m <sup>2</sup> k. Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.	
<u>Warmwasserver-sorgung u. Heizung:</u>	Warmwasserversorgung und Heizung über eine Luftwärmepumpe. Der Energiebedarf wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet (Kaltwasserzähler und Wärmezähler).	
<u>Sanitäre Installation:</u>	<u>Badezimmereinrichtung:</u> Die Wohnungen werden mit einer Dusche ausgestattet. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. <u>WC-Anlage:</u> Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.	
<u>Lüftungen:</u>	Mechanische Lüftung (keine kontrollierte Wohnraumlüftung).	
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerersatzabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.	
<u>Photovoltaik-Anlage:</u>	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 (Energie Burgenland Vertrieb GmbH & Co KG), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit der OSG. Bei Übergabe der Wohnung ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen.	

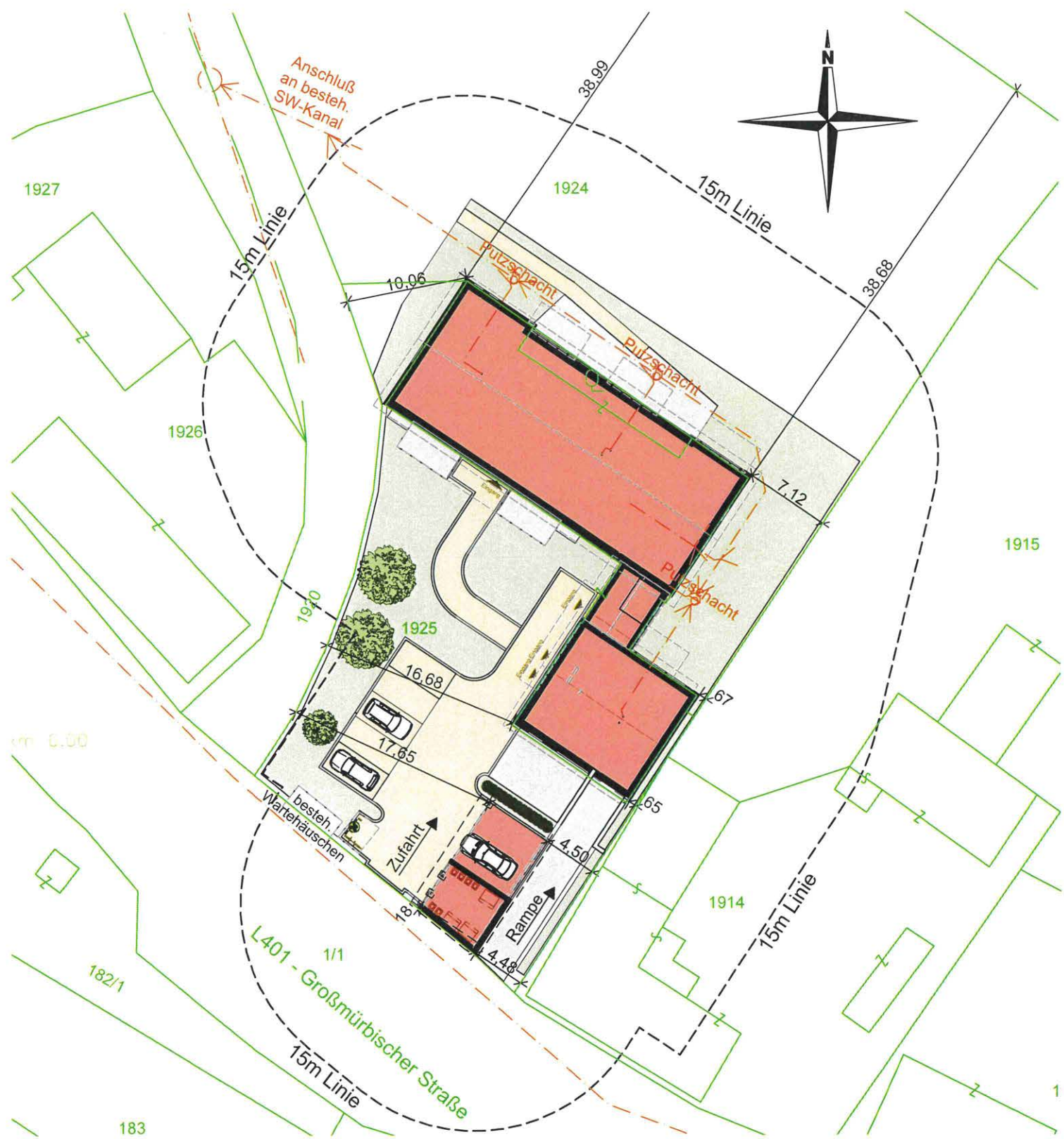
<u>Küche:</u>	Alle Wohnungen werden mit Küchen ausgestattet.
<u>Malerarbeiten:</u>	Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.
<u>Fliesenlegerarbeiten:</u>	Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung 2,60 m hoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen. WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,25 m hoch.
<u>Anschlüsse:</u>	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
<u>Fernsehanschluß:</u>	Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage.

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









TOP 2	
Wohnraume	44,46 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>44,46 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,51 m <sup>2</sup>

TOP 3	
Wohnraume	46,88 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>46,88 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,72 m <sup>2</sup>

TOP 5	
Wohnraume	49,75 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>49,75 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,15 m <sup>2</sup>

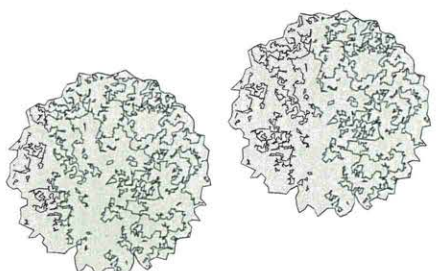
TOP 4	
Wohnraume	59,24 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>59,24 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	9,28 m <sup>2</sup>

TOP 6	
Wohnraume	45,50 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>45,50 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,33 m <sup>2</sup>

TOP 7	
Wohnraume	44,46 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>44,46 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	33,07 m <sup>2</sup>

TOP 1	
Wohnraume	59,24 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>59,24 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	9,28 m <sup>2</sup>

EG





## Kosten/Finanzierung

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2021

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Umbau VS</u></b>				
EG: 1	53,62		3.977,00	494,56
2	47,01		3.487,00	433,70
3	49,50		3.671,00	456,62
4	62,02		4.600,00	571,64
5	52,21		3.872,00	481,33
6	48,07		3.565,00	443,35
7	54,37		4.033,00	508,09

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

## Anmerkungen

### 1. Baukostenermittlung

Die Baukosten wurden auf Basis der vom beauftragten Architekten erstellten Grundsatzplanung nach den Erfahrungswerten der derzeitigen Baukosten kalkuliert. Die endgültigen Bau- wie auch Grundkosten werden nach Baufertigstellung und Vorliegen sämtlicher Schlussrechnung 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, ausgenommen das Wohnbauförderungsdarlehen, welches im Sinne der diesbezüglichen Richtlinien des Landes Burgenland auf die Wohnungen aufgeteilt und in der Vorschreibung entsprechend verrechnet wird. Dabei wird berücksichtigt, daß die Loggien nicht gefördert werden. Der abweichende Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 5 Zi 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wird somit vereinbart.

### 3. Nutzungsentgelt

Im monatlichen Nutzungsentgelt sind enthalten

- Darlehensrückzlg. an Land, Bank oder Bausparkasse  
sowie für das OSG-Eigenmittlersatzdarlehen
- Betriebskosten-Akonto
- Verwaltungskosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Ausfallskomponente sowie
- gesetzliche Mehrwertsteuer

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

#### Anmerkung:

a) **Wohnbauförderungsdarlehen** - Aufgrund der Kondition des Wohnbauförderungsdarlehens müssen folgende Anpassungen für die Rückzahlung vorgenommen werden:

1. Sprung nach 5 Jahren von 1,6 % (0,7 % p.a. Verzinsung) auf 2,7 % (0,7 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale sowie
2. Sprung nach weiteren 5 Jahren auf 4,0 % (1,0 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale sowie
3. Sprung nach weiteren 10 Jahren auf 5,8 % (2,0 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale.

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)
- 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.

## 7. Wie komme ich zu einer Wohnung ?

### Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

#### *Während der Bauphase:*

Wohnungsberatung und -verkauf:

Sonja SZABO  
Tel. 03352/404 DW 51  
Email: [szabo@osg.at](mailto:szabo@osg.at)

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

Ing. Andreas FLECK  
Tel. 0664/9641110

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST  
Tel. 03352/404 DW 137

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Rafaela DEUTSCH  
Tel. 03352/404 DW 202  
Email: [deutsch@osg.at](mailto:deutsch@osg.at)

#### *Nach Bezug der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Armin KULOVITS  
Tel. 03352/404 DW 28

Zahlungen:

Martin FRANTSITS  
Tel. 03352/404 DW 25  
Email: [frantsits@osg.at](mailto:frantsits@osg.at)

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER  
Tel. 03352/404 DW 121

### Voraussetzungen zum Wohnungserwerb:

- \* Es muß ein Wohnbedarf gegeben sein
- \* Einkommensnachweise – das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
  - Euro 38.000,00 Einzelperson
  - Euro 65.000,00 bei 2 Personen
  - Euro 66.500,00 bei 3 Personen
  - Euro 68.000,00 bei 4 Personen
  - Euro 70.000,00 bei 5 und mehr Personen
- \* Begründung des Hauptwohnsitzes in der neuen Wohnung
- \* Aktuelles Einkommen in Österreich
- \* Hauptwohnsitz seit mind. 2 Jahren in Österreich

### **1) Bauabwicklung:**

a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Einreichung beim Amt der Bgld. Landesregierung um ein Wohnbaudarlehen – 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) Baustellenordnung lt. BauKG

e) Wohnungsübergabe

### **2) Sonderwünsche:**

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug der Wohnungen 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 Abschluß des Nutzungsvertrages ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Wohnungswerbers der ursprünglich geplante Zustand wieder herzustellen.

### **3) Eigenleistungen:**

Sind nur im Bereich der Maler- und Fußbodenverlegearbeiten 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 272,98) 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.