Werte(r) WohnungsinteressentIn !

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

L A C K E N B A C H
Startwohnungen

interessieren und danken schon jetzt für das
uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Die "O S G" - 65 Jahre Erfahrung im Wohnbau
2. Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses
3. Ausstattung der Wohnungen
4. Pläne
5. Kosten/Finanzierung
6. Anmerkungen
7. Wie komme ich zu einer Wohnung ? Anmeldung - Formalitäten - Bauabwicklung

1. Die OSG - 65 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 65-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 14.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 650 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, Rechte Bachgasse 61, Tel. 03352/404-0,
Fax: DW 20 (Hauptsitz), Email: oberwart@osg.at

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

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0,
Fax: DW 14 (Außenstelle), 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 Jahr für Jahr seit nahezu einem halben Jahrhundert erfolgreich umsetzt

- Niederlassungen in Oberwart, Eisenstadt und Neusiedl am See, 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 70 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: **Zufriedene Kunden**
durch **günstig**es Wohnen
zum **Wohlfühlen**

2. Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses

Das Wohnhaus besteht aus 6 Wohnungen, sowie PKW-Abstellplätze im Freien.

Baubeginn: April 2018
Voraussichtliche Fertigstellung: Juni 2019

Für die **Planung** zeichnet das Architekturbüro DI Taschner-Kinger ZT GmbH, 7350 Oberpullendorf verantwortlich.

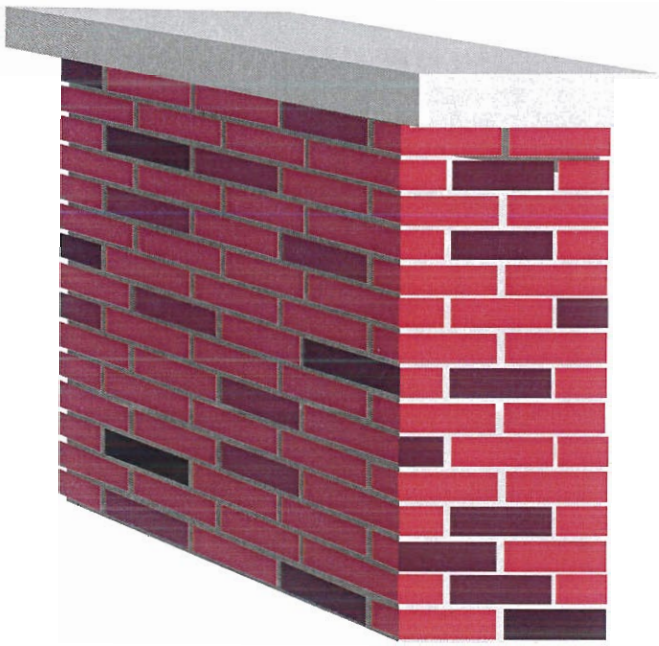
Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus besteht aus einem Erd- und Obergeschoß. Im Erd- sowie im Obergeschoß befinden sich je 3 Wohnungen.

Mauerwerk außen:	25 cm starkes Ziegelmauerwerk aus porosierten Ziegeln, mit Zementmörtel gemauert.
Fußbodenaufbau:	Auf Fundamentplatte - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung und Wärmedämmung, Folie u. Sandausgleichsschüttung.
Außenputz:	20 cm Vollwärmeschutzfassade, Endbeschichtung Silikatputz.
Innenputz:	Kalkgipsputz verrieben, in den Bädern Kalkzement-Putz.
Dämmung:	
a) Wärme:	Am Sockelmauerwerk wird eine Wärmedämmung angebracht (PERIMETERDÄMMUNG). Der Fußboden erhält eine zusätzliche Wärmedämmung. Die oberste Decke wird mit im Mittel 32 cm Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste über Erdreich bzw. Dachboden.
b) Schall:	Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.
Dach:	Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches mit Folienabdichtung ausgeführt.
Hauseingangstür:	Aus wärmegedämmten Aluprofilen mit Isolierglas.

Außenanlage:

Die vorhandene Baufläche ist bis maximal 30 % verbaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich die Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, Müllstellfläche. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

Fußbodenbeläge:	gesamte Wohnung	Vinylboden
	WC + Bad	Fliesen
	Loggia	Betonplatten

Türen: Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier Buche)

Fenster: PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas U-Wert 0,5 W/m² k.
Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.

Warmwasserversorgung u. Heizung: Die zentrale Heizstation (Brennwertgerät) samt Warmwasserspeicher befindet sich im Haustechnikraum. Von diesem Raum führen die Leitungen in die Wohnungen. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler für Heizung und Wasser. Die Regelung erfolgt witterungsgeführt, d.h. Regelgerät im Heizkessel (Vorlauffühler und Außenfühler) und in jeder Wohnung ein eigener Raumregler. Die Radiatoren befinden sich unter den Fenstern. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt solarunterstützt.

Sanitäre Installation:

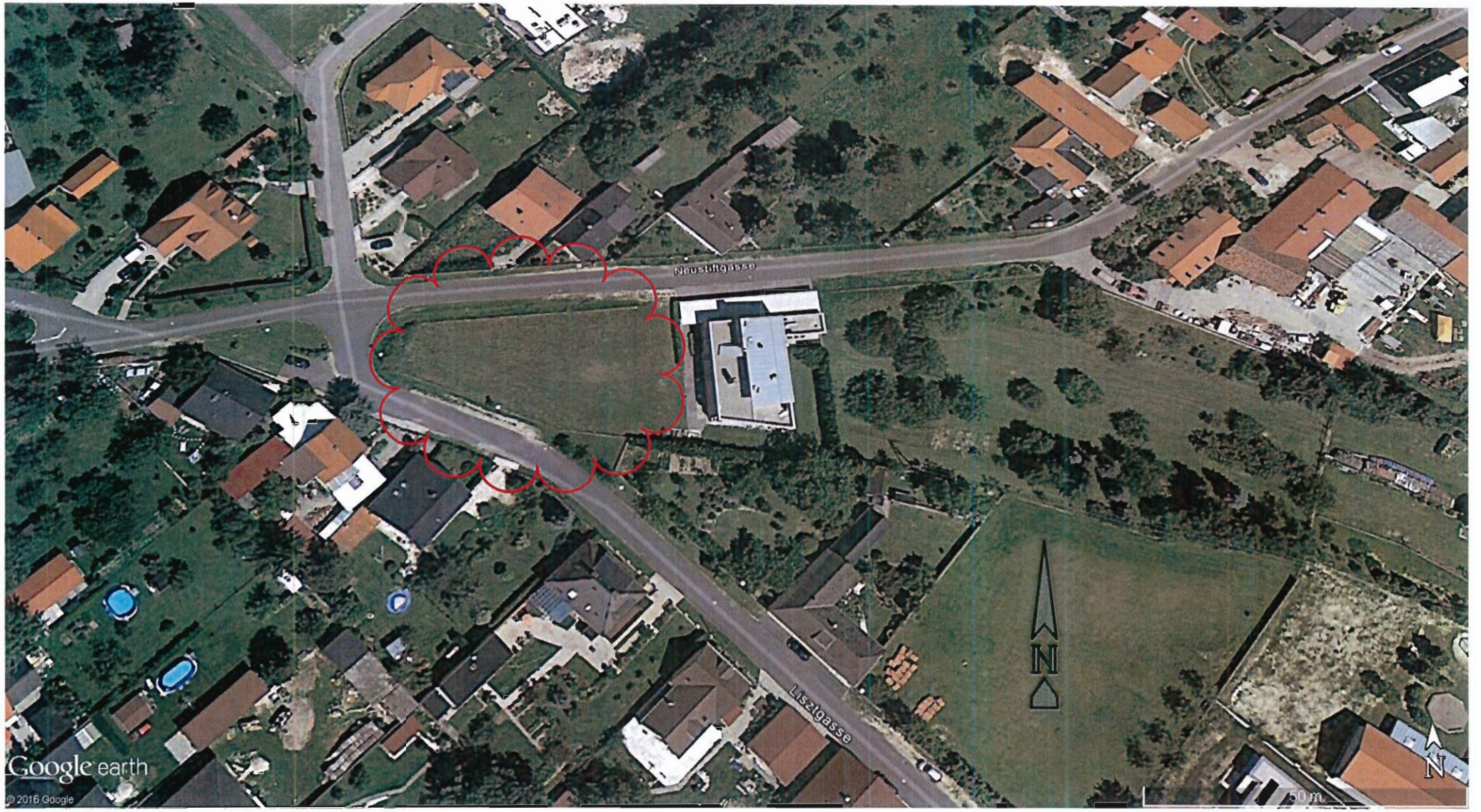
Badezimmereinrichtung: Bodenebene Duschen, Ablauf und Einhebel-Brausebatterie, Brauseschlauch verchromt.
Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Im Abstellraum Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose.
WC-Anlage: Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.

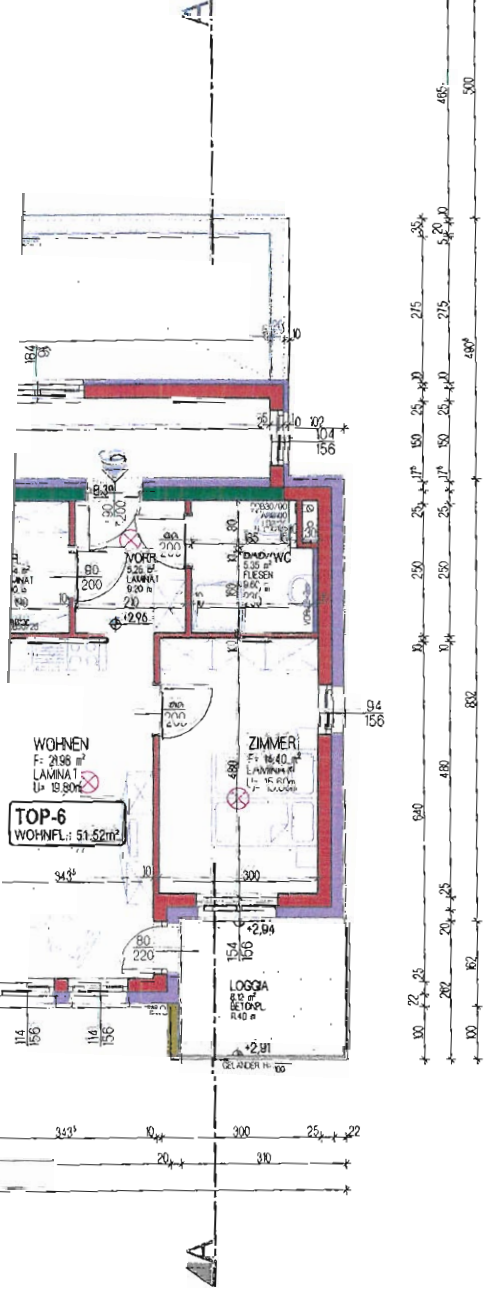
Lüftungen: Zentrallüftung für Bad/WC.

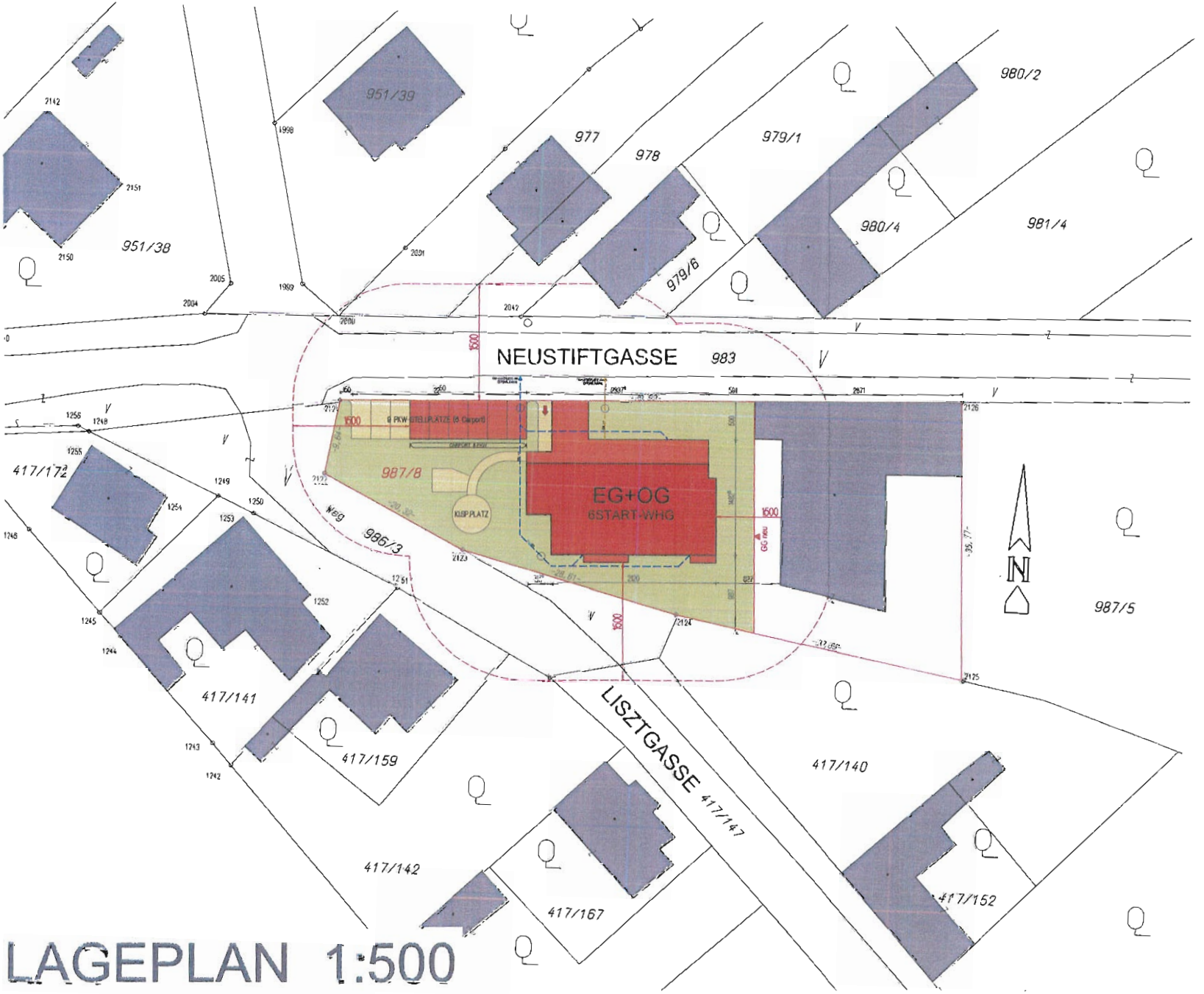
Elektroinstallation: Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus.
Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen.

Küche:	inkl. Kücheneinrichtung
Malerarbeiten:	Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen.
Fliesenleger-arbeiten:	Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung raumhoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen.
Anschlüsse:	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
Fernsehanschluß:	In jeder Wohnung ist ein Kabel- oder SAT-Anschluss vorhanden.

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.


Neustiftgasse
Liszlgasse
N
N
50 m
Google earth
© 2016 Google



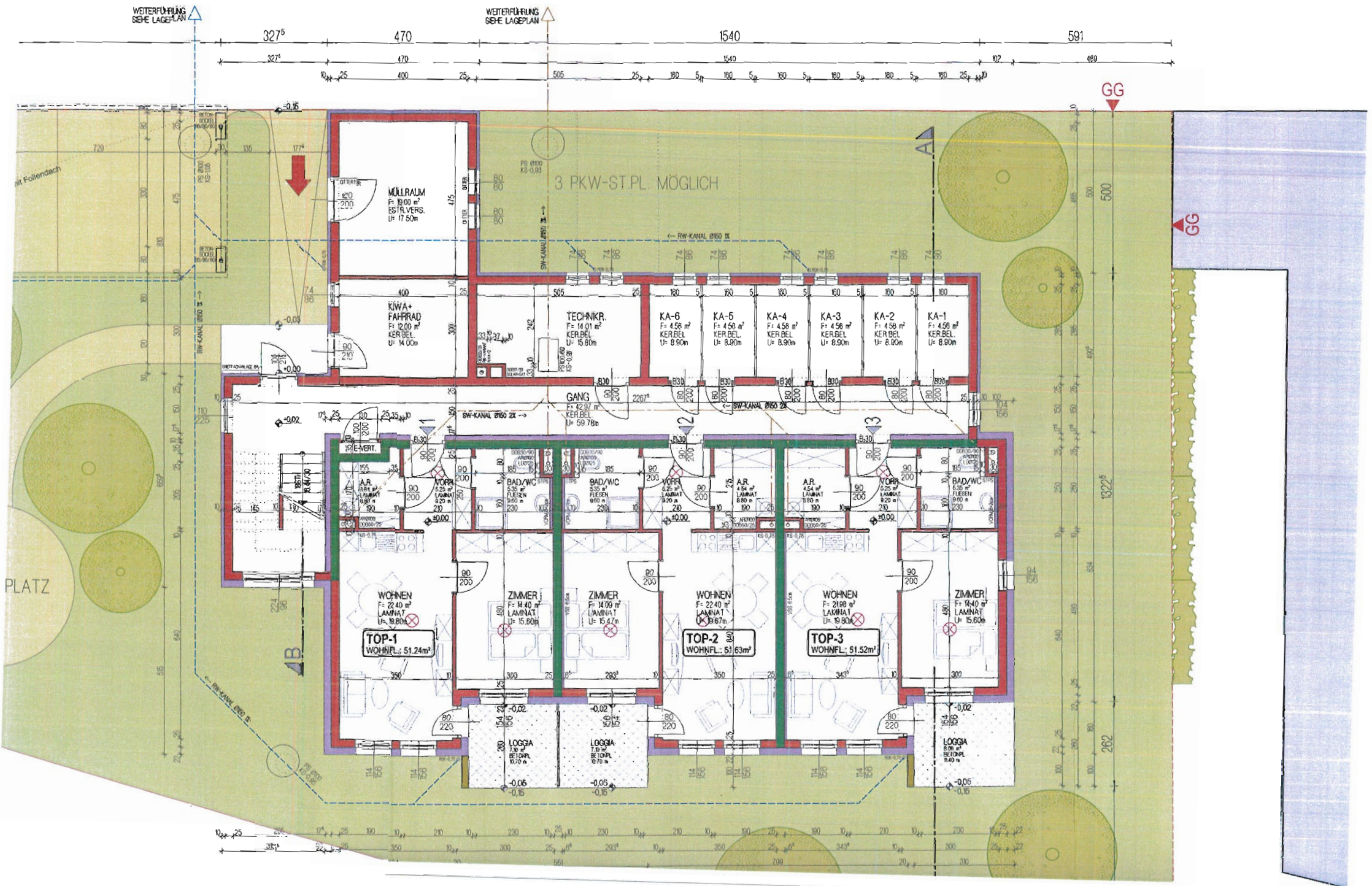


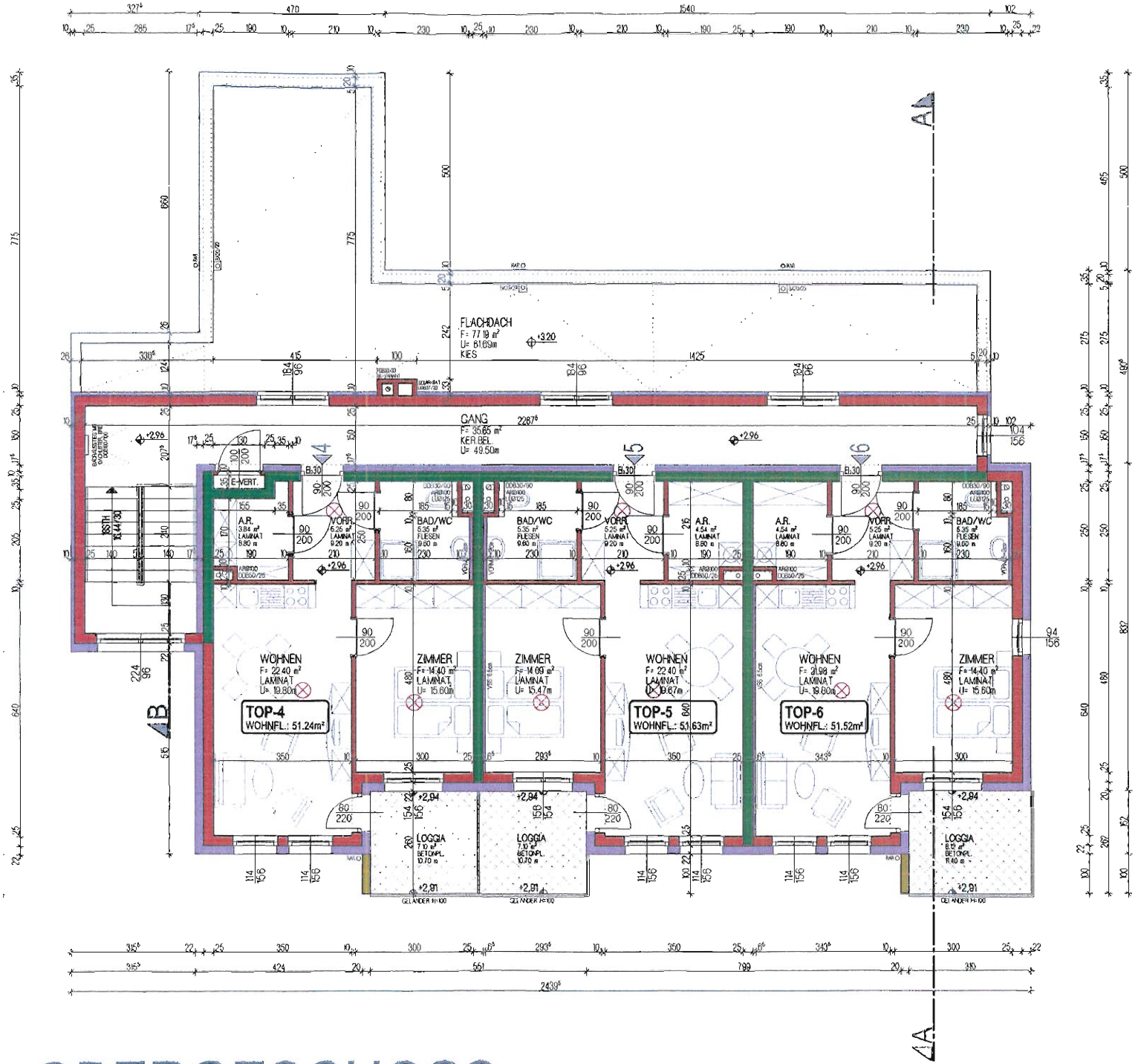
LAGEPLAN 1:500

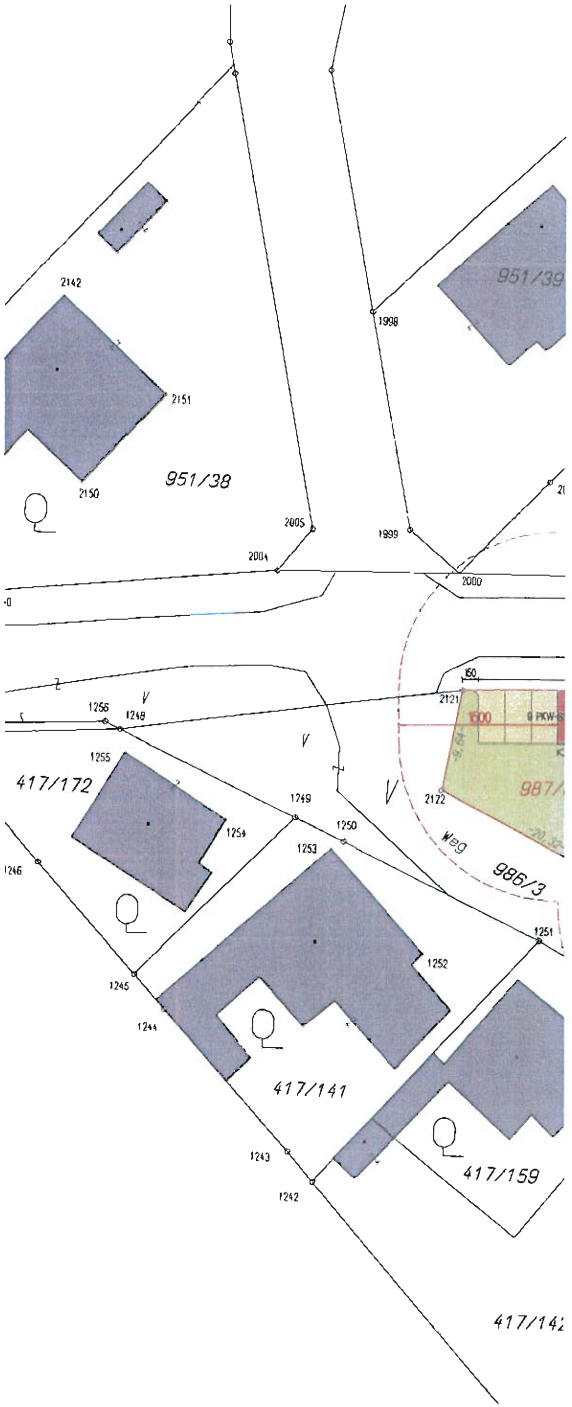
WEITERFÜHRUNG SIEHE LAGEPLAN

WEITERFÜHRUNG SIEHE LAGEPLAN

470 1540 591


WEITERFÜHRUNG SIEHE LAGEPLAN
WEITERFÜHRUNG SIEHE LAGEPLAN
327⁵
470
1540
591
GG
GG
A
B
1
2
3
3 PKW-ST.PL. MÖGLICH
MÜLLRAUM
F= 19.00 m²
ESTR.VERS.
U= 17.50m
KIWA+
FAHRRAD
F= 12.00 m²
KER.BEL.
U= 14.00m
TECHNIKR.
F= 14.01 m²
KER.BEL.
U= 15.80m
KA-6
KA-5
KA-4
KA-3
KA-2
KA-1
F= 4.56 m²
KER.BEL.
U= 8.90m
GANG
F= 42.97 m²
KER.BEL.
U= 59.78m
E-VERT.
A.R.
VORR.
BAD/WC
WOHNEN
F= 22.40 m²
LAMINAT
U= 19.80m
ZIMMER
F= 14.40 m²
LAMINAT
U= 15.60m
ZIMMER
F= 14.09 m²
LAMINAT
U= 15.47m
WOHNEN
F= 22.40 m²
LAMINAT
U= 19.67m
WOHNEN
F= 21.98 m²
LAMINAT
U= 19.80m
ZIMMER
F= 14.40 m²
LAMINAT
U= 15.60m
TOP-1
WOHNFL.: 51.24m²
TOP-2
WOHNFL.: 51.63m²
TOP-3
WOHNFL.: 51.52m²
LOGGIA
BETONPL.
SW-KANAL Ø150 ZX
RW-KANAL Ø150 IX
PLATZ
1322⁵
262





OBERGESCHOSS

LAGEPLAN 1:50

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Sommer 2017

Wo. Nr.	Nutz-fläche inkl. Sonder	A)	Zahlung bei Baubeginn	B) Monats-vorschreibung inkl. MWSt.
Stiege 2				
EG: 1	58,34		3.863,00	448,28
2	58,73		3.889,00	451,22
3	59,58		3.945,00	458,80
OG: 4	58,34		3.863,00	448,28
5	58,73		3.889,00	451,22
6	59,64		3.949,00	459,33

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 Schlußrechnungen im Zuge der Endabrechnung ermittelt, ebenso die endgültige Finanzierungsstruktur (z.B. Finanzierungsbeiträge).
   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 Bauspar-
     kasse sowie für das OSG-Eigenmittelersatzdarlehen
   - 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 7 Jahren von 2 % (1,0 % p.a. Verzinsung) auf 3,0 % (1,25 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale sowie
2. Sprung nach weiteren 7,5 Jahren auf 6,0 % (2,0 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale.
3. Sprung nach weiteren 7,5 Jahren auf 7,85 % (2,5 % 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 Kanalbenützungsgebühr
- 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.

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
Bauleitung u. techn. Abwicklung:	Ing. Andreas FRESSNER Tel. 0664/2435979 Email: fressner@osg.at
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Nicole JANDRISITS Tel. 03352/404 DW 895 Email: jandrisits@osg.at
Rechtliche Angelegenheiten:	Mag. Bianca KURTA Tel. 03352/404 DW 76 Email: kurta@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:	Manuel BUNDSCHUH Tel. 03352/404 DW 61 Email: bundschuh@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

Voraussetzungen zum Wohnungserwerb:

* Es muß ein Wohnbedarf gegeben sein

* Einkommensnachweise - das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:

  Euro 36.500,00 Einzelperson
  Euro 55.000,00 bei 2 Personen
  Euro 57.500,00 bei 3 Personen
  Euro 62.500,00 bei 4 Personen
  Euro 67.500,00 bei 5 Personen
  plus Euro 2.500,00 für jede weitere Person

* 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 247,73) 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.

Oberwart, am 22.03.2018
Dir.Dr. AK-AF/MW - 9527