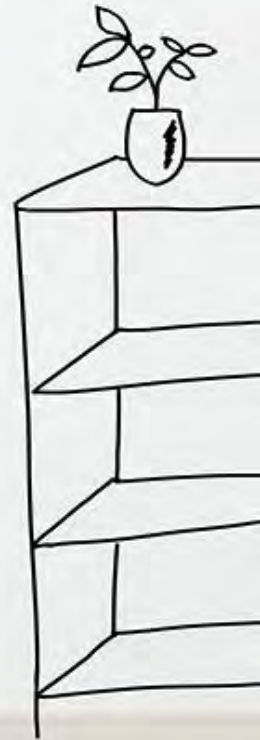




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **LOIPERSBACH** **Flurgasse** **Familien- Start- und** **Seniorenwohnungen Bauteil I**

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>6</b> Anmerkungen                     |
|  | <b>7</b> Wie komme ich zu einer Wohnung? |

## DIE OSG - 70 JAHRE ERFAHRUNG IM WOHNBAU

Die "Oberwart 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 **OBERWART**, 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 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

In Loipersbach, Flurgasse wird im Bauteil 1 eine Wohnhausanlage mit 24 Wohneinheiten (Familien- Start- und Seniorenwohnungen) auf den Grundstück 2252/2 errichtet.

### BAUDAUER

Baubeginn: Frühjahr 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: Winter 2024/2025.

### ARCHITEKTEN

Für die **Planung** zeichnet die **Schwentenwein Baubetreuungs GmbH**, Sankt Antoni Straße 29, 7000 Eisenstadt, verantwortlich.

### GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 36,20/m<sup>2</sup>a

### AUFBAU DES WOHNHAUSES

Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß.

Im Erdgeschoß und Obergeschoß befinden sich die Kellerersatzräume für die Familien und Startwohnungen, ein Technikraum ist im Obergeschoß situiert und ein Fahrrad- und Kinderwagenraum ist im Erdgeschoß untergebracht.

### MAUERWERK

25 cm starkes Ziegelmauerwerk aus keramischen Ziegeln.

### FUSSBODENAUFBAU

Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie und Sandausgleichschüttung, zusätzliche Wärmedämmung zur Kellerdecke sowie zur letzten Geschoßdecke.

### AUSSENPUTZ

Vollwärmeschutzfassade mit 20 cm Dämmstärke, und Silikatputz als Endbeschichtung.

### INNENWÄNDE/ DECKEN

Verputzte oder verspachtelte Wände, Stahlbetondecken gespachtelt

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

### STIEGENHAUS

Stahlbetonplatten werden mit Naturstein oder Fliesen belegt. Ein Stieengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem Anstrich versehen. Die Brieffachanlage wird im Eingangsbereich montiert.

### DÄMMUNG

Wärme:

Die oberste Decke zum Dachboden hin wird mit 40 cm Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste über Keller bzw. Dachboden.

Schall:

Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Sandschüttung eingebaut.

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

### **HAUSEINGANGSTÜRE**

Alutür mit elektrischem Türöffner, von der Wohnung aus zu bedienen.

### **FEUERLÖSCHER**

In jedem Geschoß.

### **AUSSENANLAGE**

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



## AUSSTATUNG DER WOHNUNG

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Bad und WC - Fliesen

Fliesen im Bad bis Deckenunterkante – Format 25 x 33 cm,

Fliesen im WC bis ca. 1,5 m hoch

Wohnen/ Essen, Vorraum und Schlafräume: Laminatboden - Eiche

Terrasse/ Balkon: Betonestrichplatten

### **INNENTÜREN**

Glatte Türblätter auf Stahlzargen montiert - Oberfläche in Weiß.

Beschläge in ALU-Rosetten- oder Langschildgarnitur; Bad- und WC-Tür – WC-Beschlag, Wohnzimmertür mit Glaslichte

### **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 (Protech Hygrostar).

### **SONNENSCHUTZ**

Minirollladen ohne Elektro-Antrieb

### **HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe.

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

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler welcher im Badezimmer bzw. Abstellraum situiert ist.

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**

#### **Badewanne**

**Top 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21**

Weißer Einbaubadewanne (Acryl), Ablauf und Einhebel-Wannenbatterie, Brauseschlauch verchromt.

## **Dusche**

### **Top 9, 10, 11, 22, 23 und 24**

Dusche ca. 90 x 90 cm mit Bodengully, Einhebelarmatur, Brauseschlauch und Duschwand samt Türe.

**Waschtisch:** Modell Laufen Objekt weiß mit Einhandmischer

**WC-Anlage:** Hänge-WC – Laufen Objekt weiß

Waschmaschinenanschluss im 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**

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

Schlafzimmer: 1 x Ein – Aus, 3 Steckdosen, Leerrohr für TV

Wohnbereich: Wechselschalter, 3 Steckdosen, TV-Steckdose

Ein – Aus für Deckenauslass, Steckdose für E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie 2 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich und ein Wandauslass für Arbeitsplattenbeleuchtung.

Bad/WC: 1 x Steckdeckdose im Bereich Waschtisch, 1 x Ein – Ausschalter für Wand- und Deckenauslass.

Vorraum: Wird mit Wechselschalter bzw. Taster versehen inkl. Deckenauslässe, im Vorraum befindet sich die Verrohrungen für Telefon, die Klingel sowie eine Steckdose

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Einlagerungsraum (mit Schutzsteckdose, Schalter und Beleuchtung)

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder an der Decke montiert, dort wo erforderlich.

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

## **KÜCHEN IN DEN START- UND SENIORENWOHNUNGEN**

### **Top: 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 22, 23 und 24**

Einbauküche samt E-Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle 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.

### **PERSONENAUFZUG**

Behindertengerechter Personenaufzug.

### **STIEGENHAUS**

Feinsteinzeug

### **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelplus-Anschluss. Die Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage ist nach Mehrheitsbeschluss und Aufpreis möglich. Es wird jene Anlage gebaut, welche mehrheitlich von den Wohnungswerbern gewünscht wird.

### **EIGENGÄRTEN**

Der Eigengarten ist in Form eines Maschendrahtzaunes Höhe 1,25 m eingezäunt. Humusierung mit vorhandenem Erdmaterial. Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

Gartengröße:

Wohnung 1	~78 m <sup>2</sup>	Wohnung 7	~31 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	~33 m <sup>2</sup>	Wohnung 8	~22 m <sup>2</sup>
Wohnung 3	~27 m <sup>2</sup>	Wohnung 9	~31 m <sup>2</sup>
Wohnung 4	~22 m <sup>2</sup>	Wohnung 10	~31 m <sup>2</sup>
Wohnung 5	~26 m <sup>2</sup>	Wohnung 11	~14 m <sup>2</sup>
Wohnung 6	~40 m <sup>2</sup>		

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

### **AUSSENANLAGE**

Begrünte und bepflanzte Grünflächen, Wege befestigt mit Pflasterbelag.

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

2252/4

2246/8

2246/6

3m Anrainer

15m Anrainer

15m Anrainer

15m Anrainer

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE



2252/2  
Oberwart Siedlungsgenossenschaft  
Domburggasse 64  
7400 Oberwart

FLURGASSE 1

Bahnstraße

Kompensationsmündung  
Sofle 278.70-278.85, Länge 70m, Breite 4m, Sohlbreite 3m, Tiefe 15cm

Fließrichtung

Fließrichtung

Fließrichtung

j (Lu.)

Partikelnr. 26-46  
Stellennummern  
36 35 34

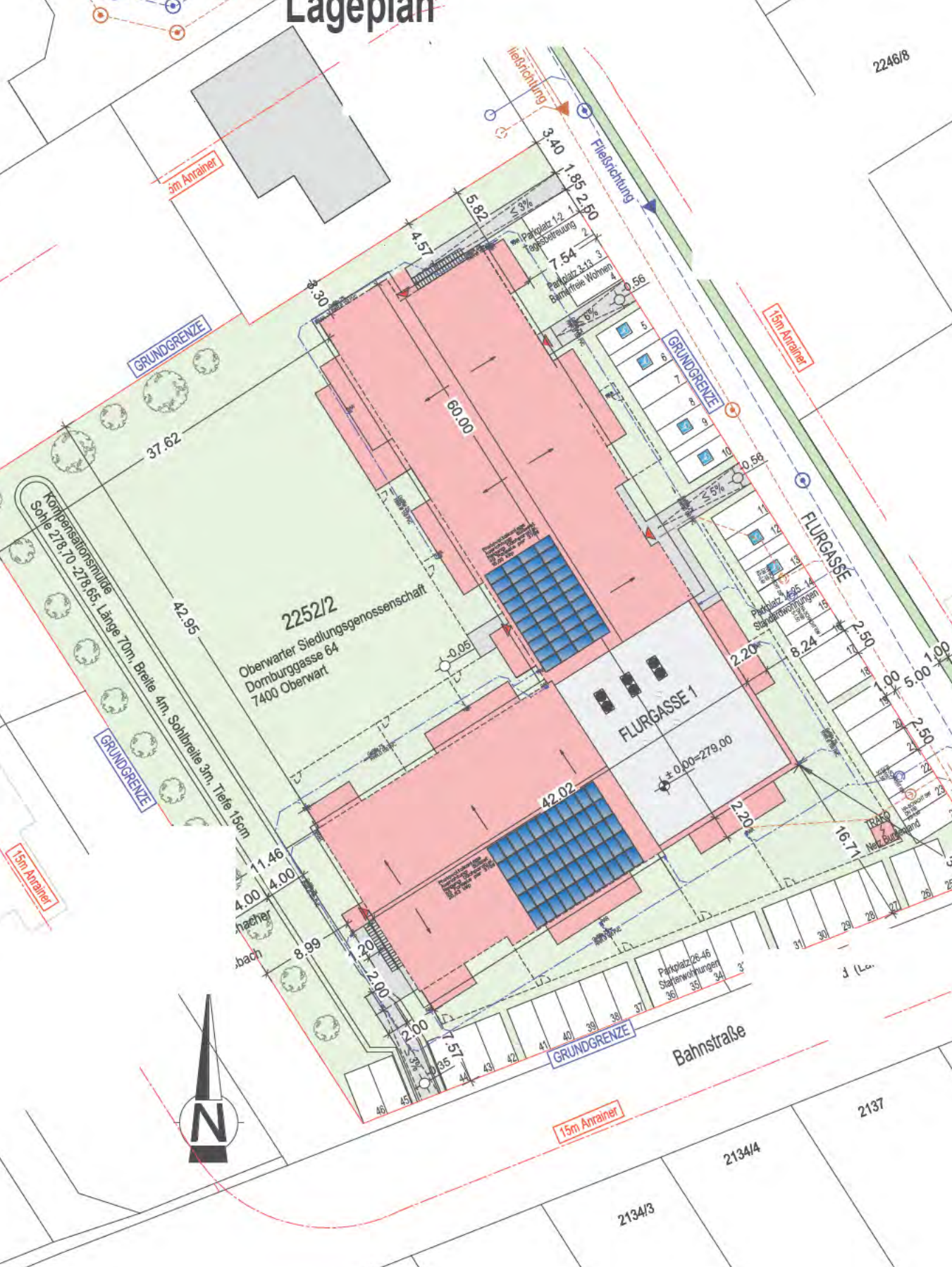
2137

2134/4

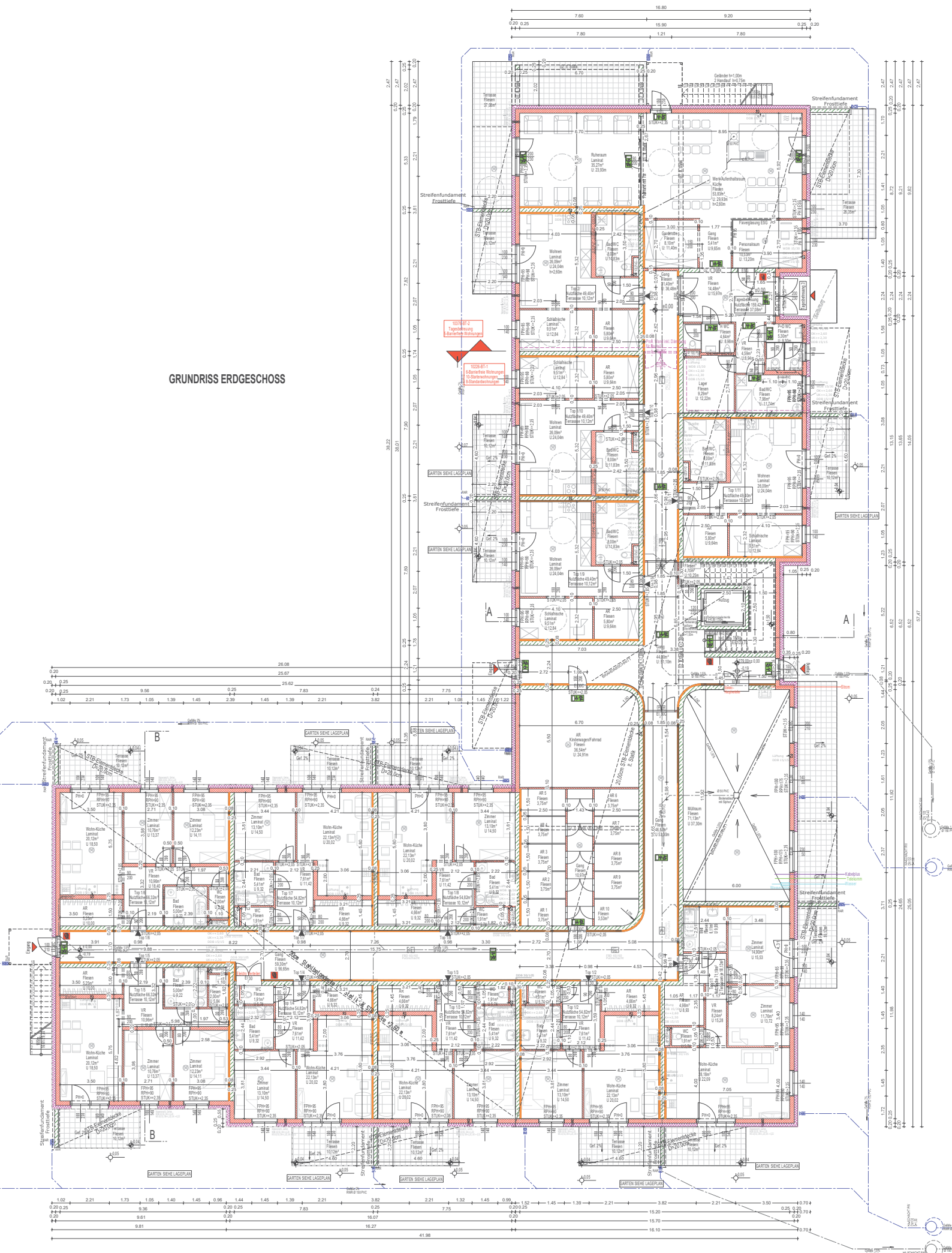
2134/3

224

2140

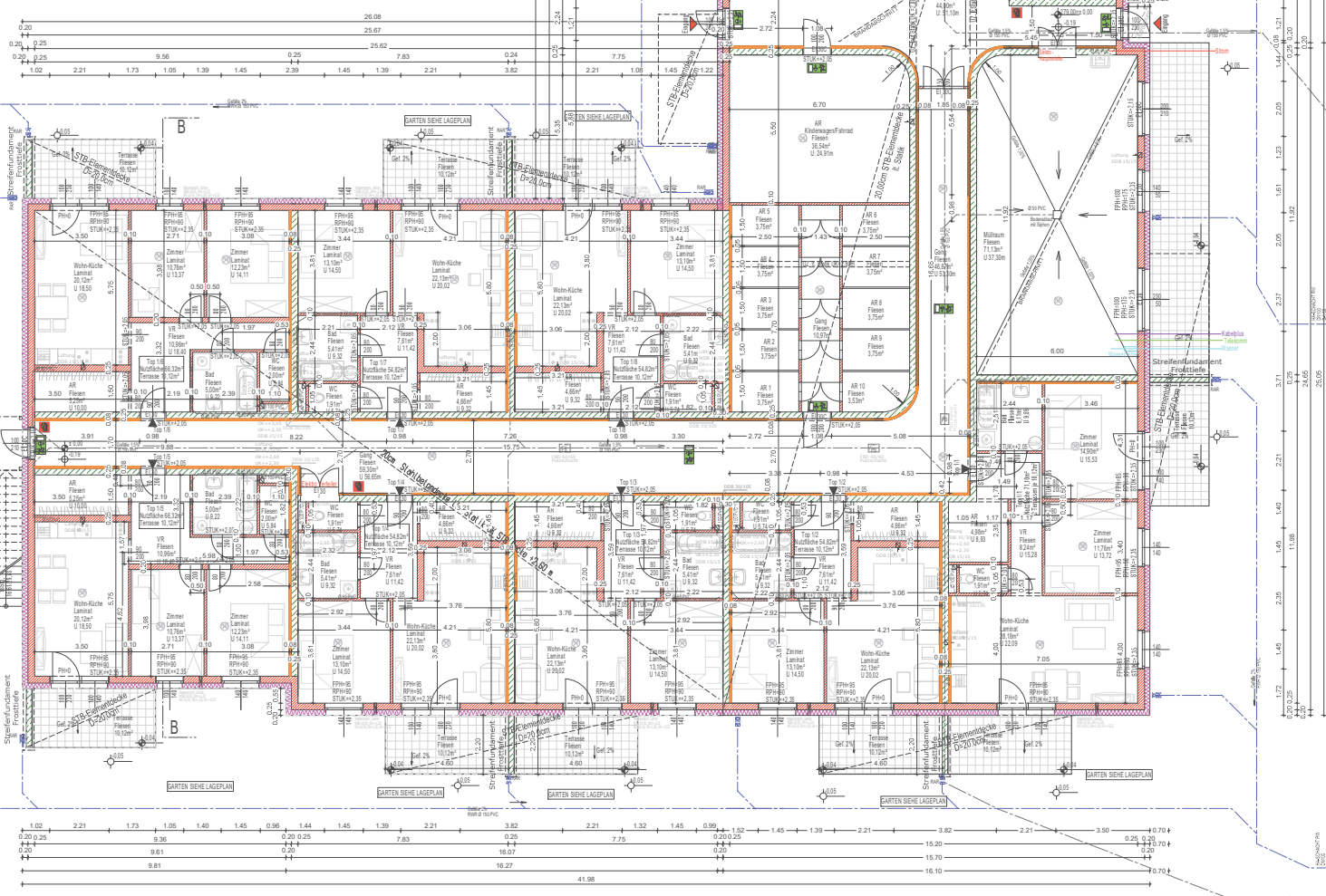


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

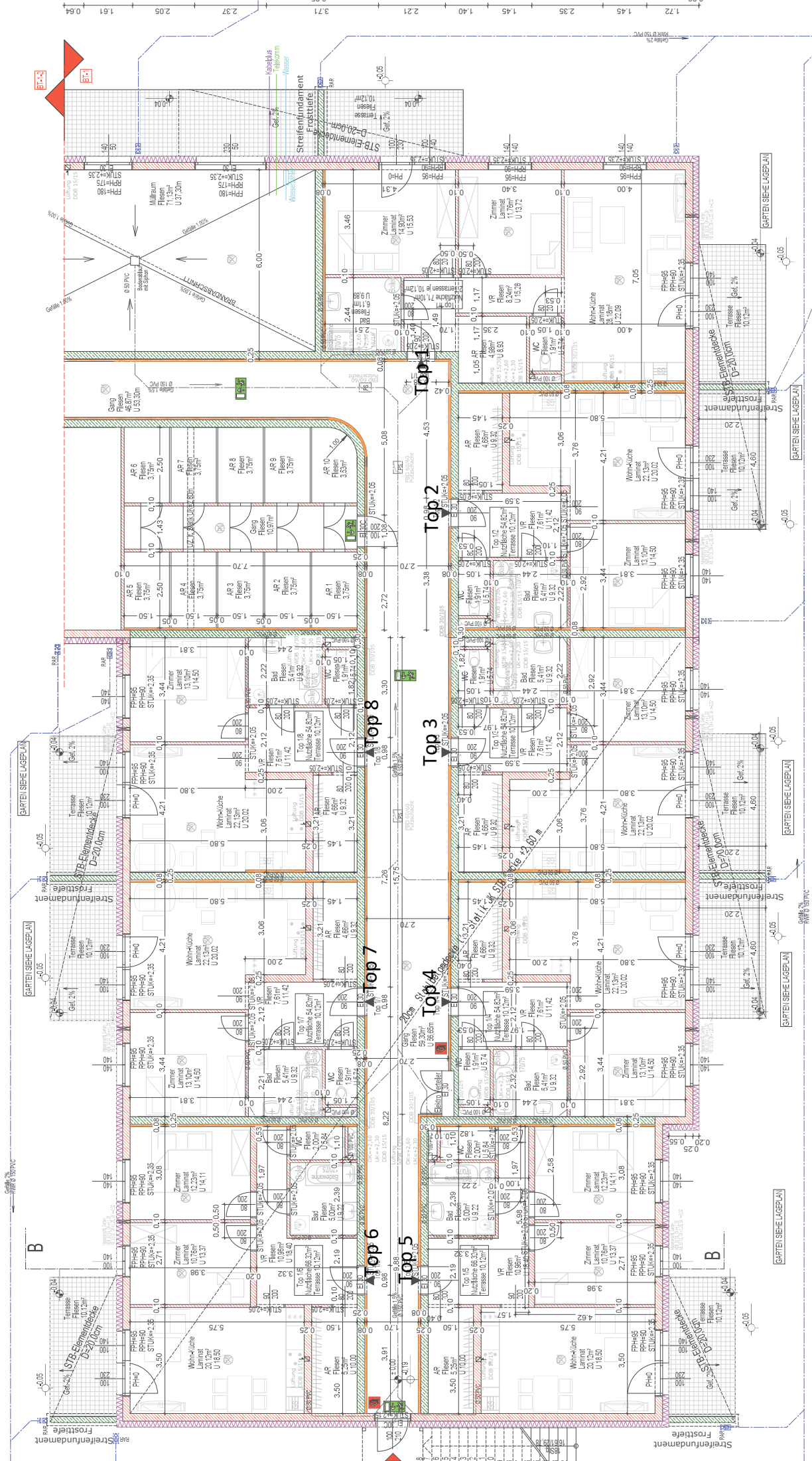
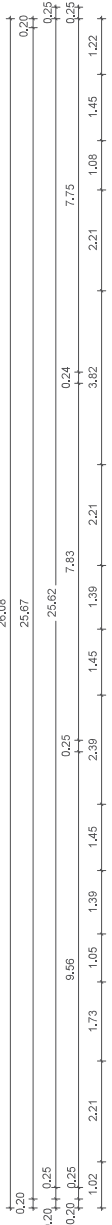


101/102 BT 2  
Kategorie  
5-Stufen-Wohnung

103/104 BT 1  
6-Berliner Wohnung  
5-Stufen-Wohnung

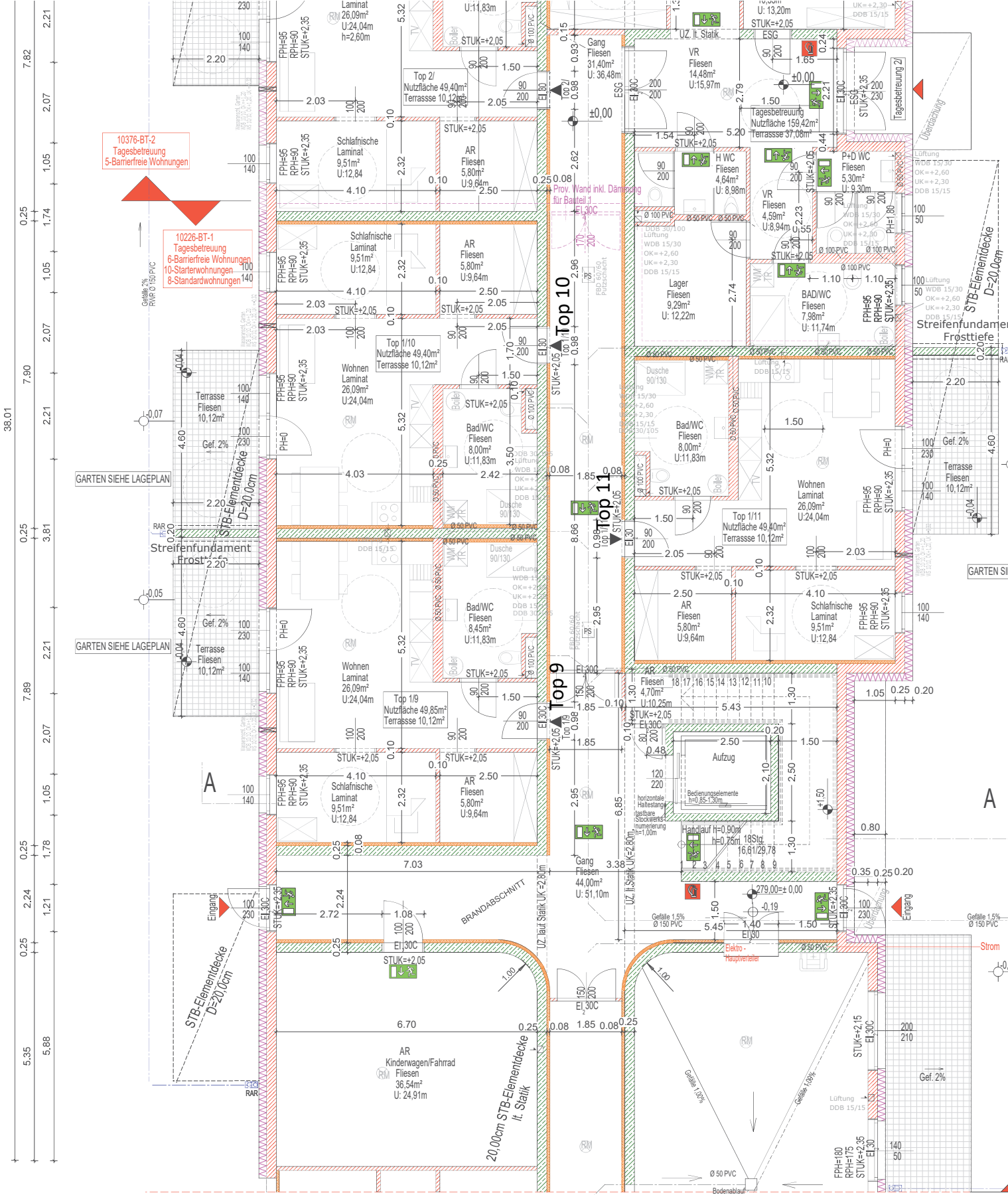


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

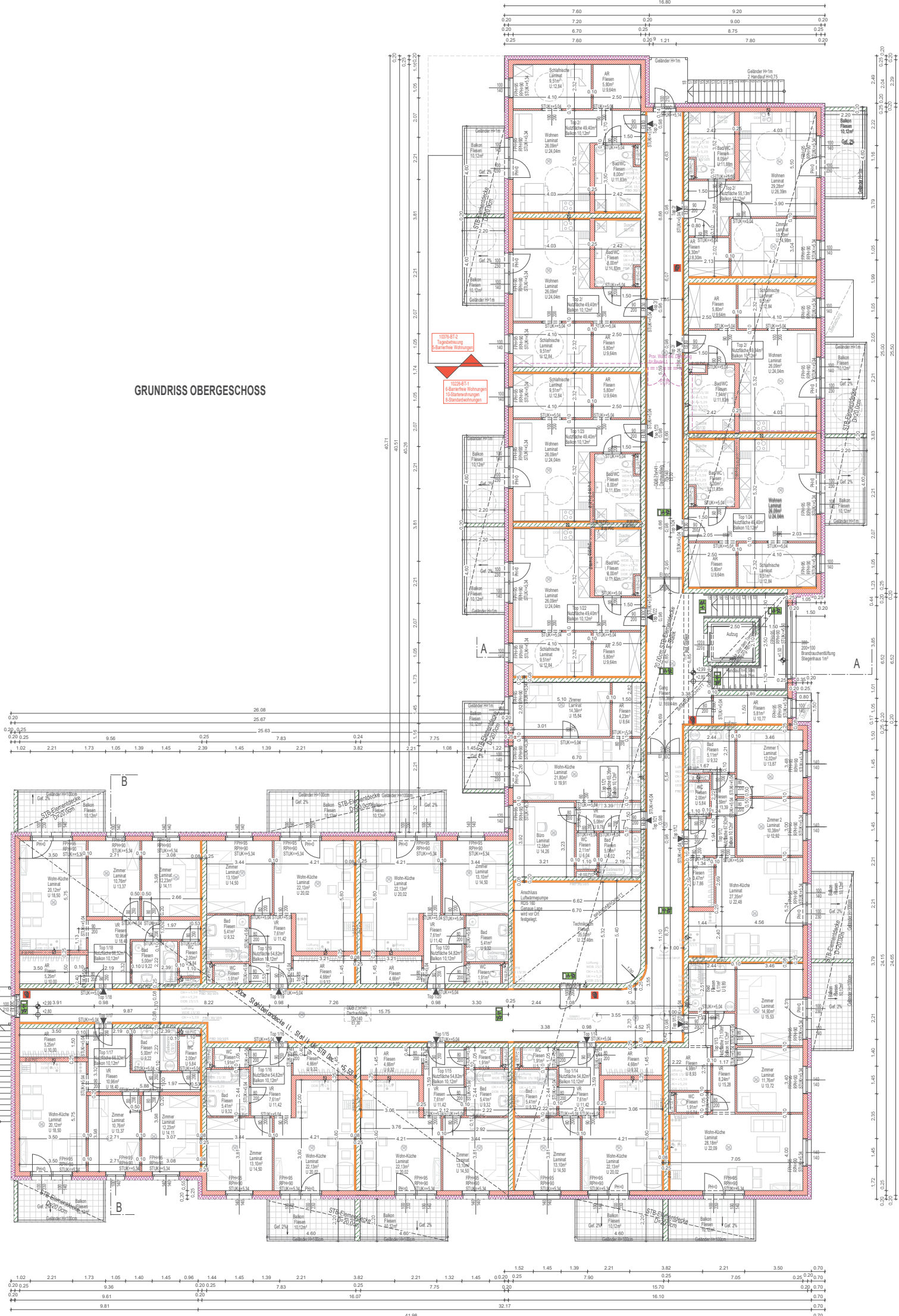


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

38.22



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



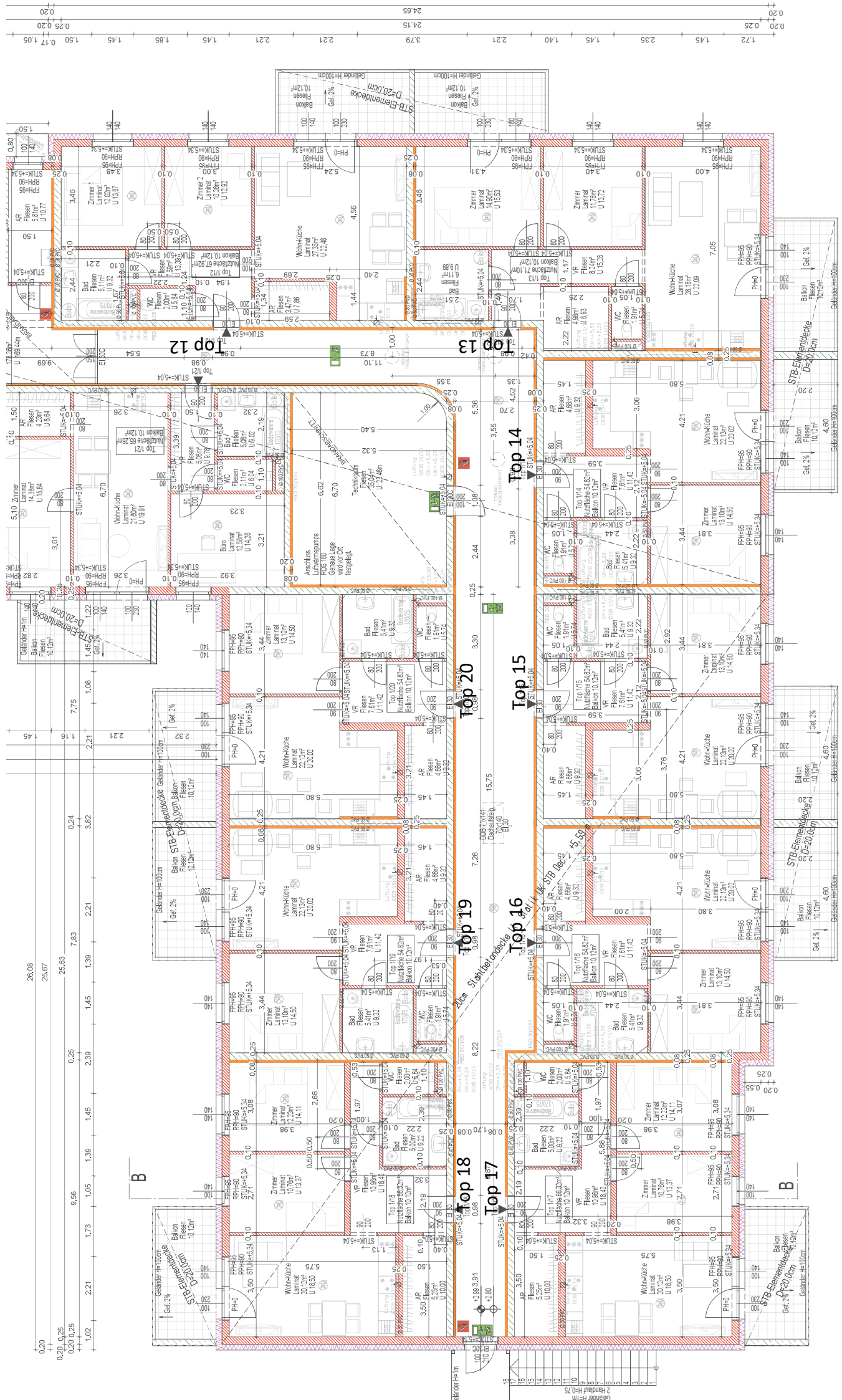
1025-BT2  
6-Sterne-Wohnung  
8-Standardwohnungen

1025-BT1  
6-Sterne-Wohnung  
10-Standardwohnungen  
8-Standardwohnungen

B

A

B





## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Bauteil 1</u></b>				
EG: 1	82,15		6 777,00	923,54
2	57,86		4 773,00	650,48
3	57,86		4 773,00	650,48
4	57,86		4 773,00	650,48
5	69,66		5 747,00	783,14
6	69,66		5 747,00	783,14
7	57,86		4 773,00	650,48
8	57,86		4 773,00	650,48
9	52,44		4 326,00	589,53
10	52,44		4 326,00	589,53
11	52,44		4 326,00	589,53
OG: 12	70,96		5 854,00	797,75
13	82,15		6 777,00	923,54
14	57,86		4 773,00	650,48
15	57,86		4 773,00	650,48
16	57,86		4 773,00	650,48
17	69,66		5 747,00	783,14
18	69,66		5 747,00	783,14
19	57,86		4 773,00	650,48
20	57,86		4 773,00	650,48
21	68,30		5 635,00	767,84
22	52,44		4 326,00	589,53
23	52,44		4 326,00	589,53



24

52,44

4 326,00

589,53

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

## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher 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.
<b><u>Bauteil 1</u></b>						
EG: 1	82,15	11 941,00	31 704,00	0,00	43 645,00	781,80
2	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
3	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
4	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
5	69,66	10 125,00	26 884,00	0,00	37 009,00	662,94
6	69,66	10 125,00	26 884,00	0,00	37 009,00	662,94
7	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
8	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
9	52,44	7 622,00	20 239,00	0,00	27 861,00	499,06
10	52,44	7 622,00	20 239,00	0,00	27 861,00	499,06
11	52,44	7 622,00	20 239,00	0,00	27 861,00	499,06
OG: 12	70,96	10 314,00	27 386,00	0,00	37 700,00	675,31
13	82,15	11 941,00	31 704,00	0,00	43 645,00	781,80
14	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
15	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
16	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
17	69,66	10 125,00	26 884,00	0,00	37 009,00	662,94
18	69,66	10 125,00	26 884,00	0,00	37 009,00	662,94
19	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
20	57,86	8 410,00	22 330,00	0,00	30 740,00	550,64
21	68,30	9 927,00	26 360,00	0,00	36 287,00	650,00
22	52,44	7 622,00	20 239,00	0,00	27 861,00	499,06
23	52,44	7 622,00	20 239,00	0,00	27 861,00	499,06

**24**

**52,44**

7 622,00

20 239,00

0,00

**27 861,00**

**499,06**

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

**GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)**

Whg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Eigenmittel OSG		Finanzierungs- beitrag
						Grund	Bau	
<b>Bauteil 1</b>								
EG: 1	76,08	82,15	269 473,00	16 698,00	212 465,00	16 698,00	13 363,00	43 645,00
2	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
3	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
4	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
5	66,62	69,66	228 502,00	14 159,00	180 162,00	14 159,00	11 331,00	37 009,00
6	66,62	69,66	228 502,00	14 159,00	180 162,00	14 159,00	11 331,00	37 009,00
7	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
8	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
9	49,40	52,44	172 016,00	10 659,00	135 625,00	10 659,00	8 530,00	27 861,00
10	49,40	52,44	172 016,00	10 659,00	135 625,00	10 659,00	8 530,00	27 861,00
11	49,40	52,44	172 016,00	10 659,00	135 625,00	10 659,00	8 530,00	27 861,00
OG: 12	67,92	70,96	232 767,00	14 423,00	183 524,00	14 423,00	11 543,00	37 700,00
13	76,08	82,15	269 473,00	16 698,00	212 465,00	16 698,00	13 363,00	43 645,00
14	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
15	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00

16	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
17	66,62	69,66	228 502,00	14 159,00	180 162,00	14 159,00	11 331,00	37 009,00
18	66,62	69,66	228 502,00	14 159,00	180 162,00	14 159,00	11 331,00	37 009,00
19	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
20	54,82	57,86	189 795,00	11 761,00	149 643,00	11 761,00	9 412,00	30 740,00
21	65,26	68,30	224 041,00	13 883,00	176 644,00	13 883,00	11 110,00	36 287,00
22	49,40	52,44	172 016,00	10 659,00	135 625,00	10 659,00	8 530,00	27 861,00
23	49,40	52,44	172 016,00	10 659,00	135 625,00	10 659,00	8 530,00	27 861,00
24	49,40	52,44	172 016,00	10 659,00	135 625,00	10 659,00	8 530,00	27 861,00

# 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. 4,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 1,8%. 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

# 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. 4,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 1,8%. 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 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.

#### **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.



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.

### **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?

### 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:

BM 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. Marie Theres KROJER

Tel. 03352/404 DW 203

Email: krojes@osg.at

#### ***Nach Bezug der Wohnung:***

Technische Hausverwaltung:

Dieter DORFMEISTER

Tel. 02682/62354 DW 5 10

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) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- b) Wohnungsübergabe

## **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, 2023-03-23

Dir.Dr.AK-HaM/MaS - 10226