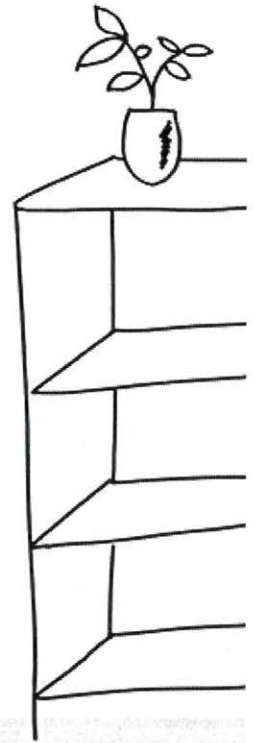




Bauen und Wohnen im Burgenland



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

LUTZMANNSBURG

Umbau ehem. Gasthaus Pacher

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 |

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

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, 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, 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 Alternativenergien
- 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 Gesamtprojekt besteht aus insgesamt 2 Bauetappen.

Als **1. Bauetappe** wird das ehemalige Gasthaus Pacher in eine Ordination, einen Gemeindebereich sowie **6 Wohnungen im Obergeschoß** umgebaut.

Baubeginn: Dezember 2021

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 14 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet **Architekt Taschner & Kinger ZT GmbH**, 7350 Oberpullendorf, verantwortlich.

Aufbau des Hauses:

Das Objekt besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Im Kellergeschoß befinden sich der Technikraum sowie die Kellerräume für die Wohnungen. Im Erdgeschoß entstehen eine Ordination und ein Gemeindebereich, im Obergeschoß die 6 Wohnungen.

Mauerwerk außen

Bestand: Ziegelmauerwerk aus keramischen Ziegeln, mit Kalkzementmörtel gemauert.

Fußbodenaufbau:

Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Wärme- und Schallisolation, Folie und Sandausgleichsschüttung.

Außenputz:

Vollwärmeschutz mit Granolan- oder Silikatputz (Stärke VWS lt. Energieausweis)

Innenputz:

Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz bzw. Gipskarton.

Stiegenhaus:

Ortbetonstufen sind mit Kunststein belegt. Ein Handlauf dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen.

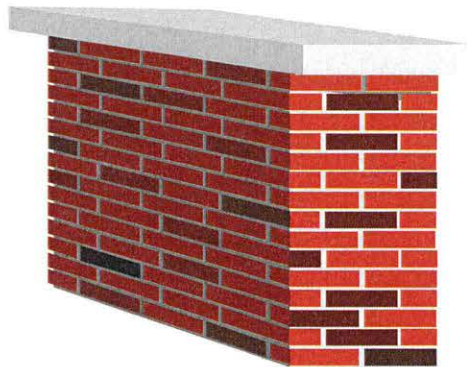
Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus montiert.

Dämmung:

a) Wärme:

Der Fußboden im Erdgeschoß sowie die oberste Geschoßdecke werden zusätzlich gedämmt. Die Dämmstärken aller vorgenannten Bauteile richten sich nach den U-Wert-Berechnungen des Energieausweises.

- b) Schall: Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Sandschüttung eingebaut.
- Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht bzw. werden aus statischen Gründen Gipskartonwände errichtet.
- Dach: Satteldach mit Eternitdeckung.
- Hauseingangstür: Aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustür von der Wohnung aus geöffnet werden.
- Feuerlöscher: In jedem Geschoß des Stiegenhauses.
- Außenanlage: Die vorhandene Baufläche ist laut Lageplan verbaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich PKW-Abstellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, Müllstellfläche. Die Freiflächen werden begrünt und teilweise bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

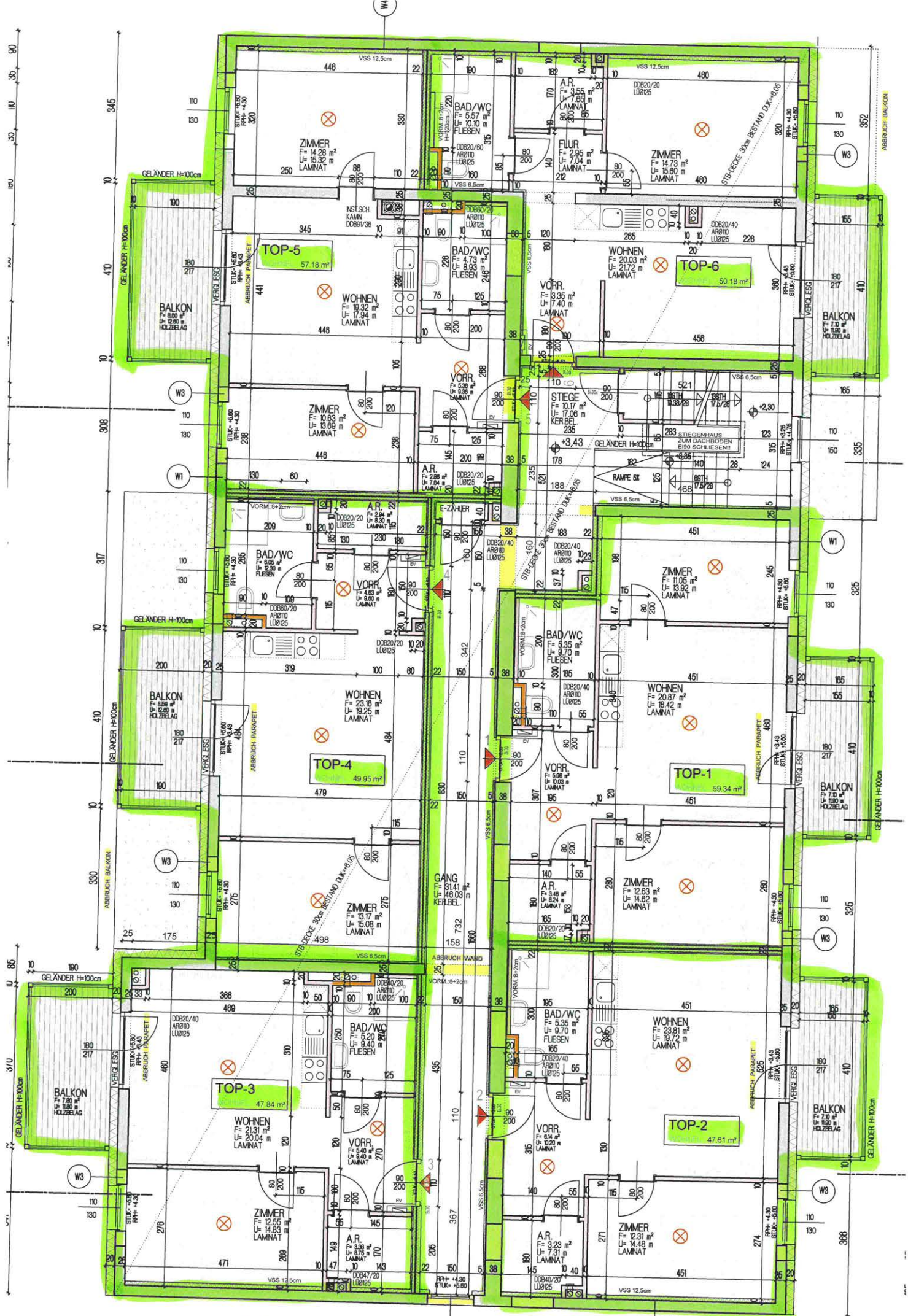
<u>Fußbodenbeläge:</u>	<i>sämtliche Räume WC und Bad</i>	Vinylboden Fliesenbeläge
<u>Türen:</u>	Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier Buche). Die Wohnungseingangstür samt Zarge ist einbruchshemmend, Klimaklasse III, sowie schalldämmend, Wohnungszylinder und Beschlag ebenfalls einbruchshemmend ausgestattet, Visitenkartenhalter und Spion.	
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas U-Wert laut Energieausweis (3-fach-Verglasung). Der Außenrollladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladen aus Alu.	
<u>Heizung und Warmwasser- versorgung:</u>	Die Beheizung erfolgt durch eine Gasbrennwertkesselanlage. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Wohnungsstationen. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Fußbodenheizung.	
<u>Sanitäre Installation:</u>	Einbau eines Kaltwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können.	
<u>Badezimmereinrichtung:</u>	Duschen in allen Wohnungen, bodeneben verfließt. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. <u>WC:</u> Schale weiß samt Sitzbrett und Unterputzspülkasten.	
<u>Lüftungen:</u>	Zentrallüftung in den Bädern und WC.	
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Kellerersatzraum (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung). Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen.	

<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>	Jede Wohnung wird standardmäßig mit einer Küchenzeile 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 bis Deckenunterkante, aus hellen 1. Wahl Fliesen.
<u>Anschlüsse:</u>	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.
<u>Fernsehanschluss:</u>	Errichtung einer SAT-Anlage bzw. Kabelanschluss.

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.



TASCHNER - KINGER & PARTNER ZT GMBH



OBERGESCHOSS

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2021

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<u>Umbau GH Pacher</u>				
OG: 1	61,47		4.559,00	546,63
2	49,74		3.689,00	442,77
3	50,18		3.721,00	446,91
4	52,53		3.896,00	467,97
5	59,76		4.432,00	532,01
6	52,31		3.879,00	465,53

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

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.
<u>Umbau GH Pacher</u>						
OG: 1	61,47	8.935,00	14.997,00	0,00	23.932,00	488,70
2	49,74	7.230,00	12.135,00	0,00	19.365,00	395,91
3	50,18	7.294,00	12.242,00	0,00	19.536,00	399,62
4	52,53	7.635,00	12.816,00	0,00	20.451,00	418,47
5	59,76	8.686,00	14.580,00	0,00	23.266,00	475,69
6	52,31	7.603,00	12.763,00	0,00	20.366,00	416,24

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.	Förder- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	anteilige Darlehen		Eigenmittel OSG		Finanzierungs- beitrag
					WBF	Bank	Grund	Bau	
au GH Pacher									
OG: 1	59,34	61,47	166.549,00	7.277,00	41.872,00	100.745,00	7.277,00	0,00	23.932,00
2	47,61	49,74	134.767,00	5.888,00	33.595,00	81.807,00	5.888,00	0,00	19.365,00
3	47,84	50,18	135.959,00	5.941,00	33.757,00	82.666,00	5.941,00	0,00	19.536,00
4	49,95	52,53	142.327,00	6.219,00	35.246,00	86.630,00	6.219,00	0,00	20.451,00
5	57,18	59,76	161.916,00	7.075,00	40.348,00	98.302,00	7.075,00	0,00	23.266,00
6	50,18	52,31	141.730,00	6.193,00	35.409,00	85.955,00	6.193,00	0,00	20.366,00

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 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-Eigenmittelerersatzdarlehen
- Betriebskosten-Akonto
- Verwaltungskosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Ausfallkomponente 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 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 € 74,17 pro m² Nutzfläche, haben Sie das Recht, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§15b Abs. 1WGG) an Ihrer Wohnung Wohnungseigentum zu begründen.

7. Wie komme ich zu einer Wohnung?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

Während der Bauphase:

Beratung und Verkauf:

Sonja SZABO

Tel. 03352/404 DW 51

Email: szabo@osg.at

Bauleitung und
technische Abwicklung:

Ing. Andreas FRESSNER

Tel. 0664/2435979

Email: fressner@osg.at

Zahlung der
Finanzierungsbeiträge:

Raphael TAMEDL

Tel. 03352/404 DW 137

Email: tamedl@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres KROJER

Tel. 03352/404 DW 203

Email: krojer@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Gerd PAL

Tel. 03352/404 DW 61

Email: pal@osg.at

Zahlungen:

Martin FRANTSITS

Tel. 03352/404 DW 25

Email: frantsits@osg.at

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER

Tel. 03352/404 DW 121

Email: wimmer@osg.at

Voraussetzungen zum Wohnungserwerb:

- ⇒ Es muss ein Wohnbedarf gegeben sein.
- ⇒ Einkommensnachweise – das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
 - Euro 38.000,00 bei 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) 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.

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 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 265,72) 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.