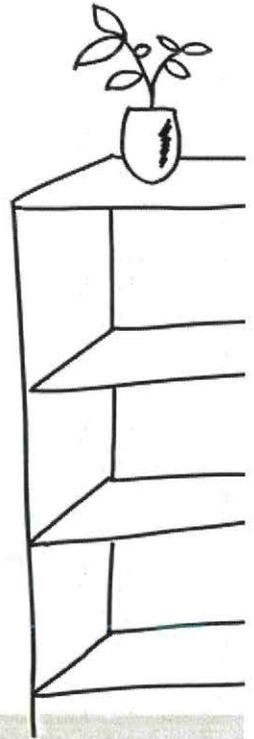




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **MARKT St. MARTIN**

### **Florianigasse 1/1, Umbau Ordination**

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 18.000 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](mailto:oberwart@osg.at)

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14, Außenstelle  
Email: [eisenstadt@osg.at](mailto:eisenstadt@osg.at)

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, 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, 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 rund 100 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

In Markt St. Martin wird die bestehende Ordination in der Florianigasse 1/1 in 3 Wohnungen umgebaut.

Baubeginn: Frühjahr 2023

Fertigstellung: Sommer 2023

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

### Aufbau des Wohnhauses:

Das Bestandsobjekt besteht aus Erdgeschoß und 1.Obergeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich die allgemein zugänglichen Räume und der Technikraum. Die den Wohnungen zugeordneten Kellerersatzräume befinden sich im Nebengebäude und sind von außen zugänglich.

#### Mauerwerk außen

Bestand: 25 cm starkes Ziegelmauerwerk, mit Kalkzementmörtel gemauert.

#### Fußbodenaufbau:

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

#### Außenputz:

Vollwärmeschutz (Stärke VWS lt. Energieausweis)

#### Innenputz:

Kalkgipsputz verrieben, in den Bädern Kalkzement-Putz.

#### Stiegenhaus:

Ortbetonstufen werden mit Kunststein oder Fliesen belegt. Eine Brüstungsmauer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen.

Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus montiert.

#### Dämmung:

##### a) Wärme:

Der erdanliegende Fußboden 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 Ausgleichsschüttung eingebaut.

#### Dach:

Die Dachkonstruktion ist in Form eines Pultdaches mit Foliendeckung ausgeführt.

Hauseingangstür:

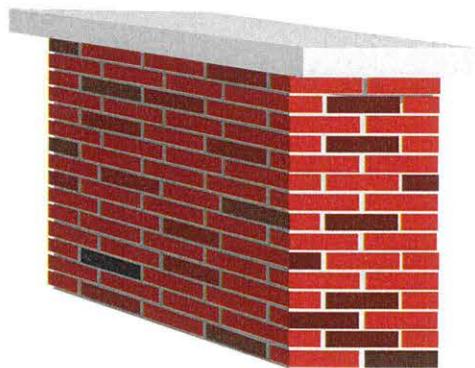
Aus wärmegeämmten Aluprofilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustür von der Wohnung aus geöffnet werden.

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 Terrasse</i>	Laminatboden, Oberfläche Eiche Fliesenbeläge Betonplatten
<u>Türen:</u>	Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag weiß beschichtet. Die Wohnungseingangstür samt Zarge ist einbruchshemmend, sowie schalldämmend, Visitenkartenhalter und Spion.	
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, 3-fach-Verglasung mit Wärmeschutz-Glas lt. EKZ.  Der Außenrollladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladen aus Alu.	
<u>Heizung und Warmwasserversorgung:</u>	Die Warmwasserversorgung und Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Der Energiebedarf wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet. Wärmeverteilung über Radiatoren in den einzelnen Räumen, außer Abstellraum und WC.	
<u>Sanitäre Installation:</u>	Einbau eines Kaltwasserwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können.	
<u>Badezimmereinrichtung:</u>	Dusche inkl. Duschtrennung.  Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose.  WC:  Schale weiß samt Sitzbrett und Unterputzspülkasten.	
<u>Lüftungen:</u>	Zentrallüftungsanlage. Feutegesteuerte Abluftanlage (Hygro-Star, Fa. Protech)	
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus.	
<u>Küche:</u>	Nur die Anschlüsse vorhanden – ohne Küchenzeile.	
<u>Malerarbeiten:</u>	Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.	

Fliesenleger-  
arbeiten:

Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung raumhoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss:

Kabelplus-Anschluss vorhanden. Die Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage ist nach Mehrheitsbeschluss und Aufpreis möglich.

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.





## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2022

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Umbau Ordination</u></b>				
EG: 6	53,98		4.453,00	681,35
7	55,75		4.599,00	703,68
8	62,53		5.159,00	789,25

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 Herbst 2022

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>Umbau Ordination</u></b>						
EG: 6	<b>53,98</b>	7.846,00	15.542,00	0,00	<b>23.388,00</b>	599,68
7	<b>55,75</b>	8.103,00	16.052,00	0,00	<b>24.155,00</b>	619,33
8	<b>62,53</b>	9.089,00	18.003,00	0,00	<b>27.092,00</b>	694,65

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>Umbau Ordination</b>								
EG: 6	51,71	53,98	189.056,00	4.293,00	156.267,00	4.293,00	9.401,00	23.388,00
7	53,48	55,75	195.255,00	4.434,00	161.391,00	4.434,00	9.709,00	24.155,00
8	60,26	62,53	219.001,00	4.973,00	181.019,00	4.973,00	10.890,00	27.092,00

## 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. 4,50% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 1,6%. 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 € 3,50/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.

## 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](mailto:szabo@osg.at)

Bauleitung und  
technische Abwicklung:

DI (FH) Martin HETLINGER

Tel. 0664/8485933

Email: [hetlinger@osg.at](mailto:hetlinger@osg.at)

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST

Tel. 03352/404 DW 137

Email: [ernst@osg.at](mailto:ernst@osg.at)

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres KROJER

Tel. 03352/404 DW 203

Email: [krojer@osg.at](mailto:krojer@osg.at)

### *Nach Bezug der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Armin WAGNER

Tel. 03352/404 DW 61

Email: [a.wagner@osg.at](mailto:a.wagner@osg.at)

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

Email: [wimmer@osg.at](mailto:wimmer@osg.at)

## 1) Bauabwicklung:

- a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Informationsgespräche - Baubeginn
- 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 296,34) 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.