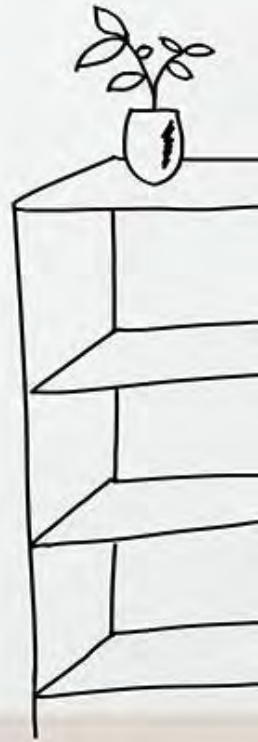




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **MATTERSBURG**

### **H 3**

### **37 Wohnungen**

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>3</b> Ausstattung der Wohnungen                               | <b>6</b> Anmerkungen   |
|  | <b>7</b> Wie komme ich zu einer Wohnung?<br>Anmeldung - Formalitäten - Bauabwicklung |

## 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 70-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit knapp 18.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 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**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 514, (Außenstelle), Email:  
eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 614, 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 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 120 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

**Unser Ziel: Zufriedene Kunden**

durch **günstiges** Wohnen  
zum **Wohlfühlen**

## Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses

Das Bestandsobjekt (MEZ Mattersburg) wird umgebaut, aufgestockt sowie thermisch saniert und dadurch einem zeitgemäßen Wohn- und Gewerbeobjekt angepasst. Am Hauptplatz wurden im Bauteil 1 15 Geschäftsflächen (Büros und Ordinationen) errichtet. Ebenfalls befinden sich im Erdgeschoß Flächen für eine WC-Allgemeinanlage, Indoor-Kinderspielplatz, Kinderwagen- und Fahrradräumlichkeiten, Kellerabteile und Technikräume.

Derzeit befinden sich 37 Wohnungen in zwei Bauteilen im Bau. Jeder Bauteil ist durch einen Aufzug bzw. Stiegenhaus erschlossen.

Das Projekt umfasst 72 Parkplätze, welche teilweise als Tiefgaragenplätze bzw. nicht überdachte Stellplätze errichtet werden.

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz vorhanden. Die Anzahl der Stellplätze für Büros bzw. Geschäftslokale ergeben sich auf Basis der Nutzungsflächen.

Entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten sowie städtische Freizeiteinrichtungen sind in näherer Umgebung vorhanden. Fußläufig ist die Innenstadt in ca. 5 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Mattersburg ist fußläufig erreichbar.

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2024

### ARCHITEKTEN

Für die Planung zeichnet die BPM-Bauprojektmanagement GesmbH, Evangelische Kirchengasse 7, 7400 Oberwart, verantwortlich.

### GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: Bauteil 2 – 22,70 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,65  
Bauteil 3 – 31,50 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,66

### AUBAU DES WOHNHAUSES

Die Baukörper bestehen aus 3 bzw. 4 oberirdischen Geschoßen sowie einem unterirdischen Geschoß. Im Erdgeschoß befinden sich Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Alle Geschoße der Baukörper sind durch einen Personenaufzug verbunden.

### FUSSBODENAUFBAU

Auf Bestandsdecke bzw. STB-Elementdecke – schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie und Styroporbeton (zementgebundene Schüttung).

### FASSADE

20 cm Vollwärmeschutzfassade (Steinwolle) mit Abrieb versehen.

### INNENPUTZ

Kalkgipsputz verrieben oder geglättet, in den Bädern Kalkzement Putz.



## **STIEGENHAUS**

Stahlbetonstiegen werden mit Fliesen belegt. Ein Stieengeländer dient zur Absturzsicherung. Die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen (Latexanstrich).

## **DÄMMUNG**

a) Wärme: Die Ausführung erfolgt in Niedrigenergiebauweise.

b) Schall: Zwischen den Wohnungen / Lokalen werden Trittschalldämmplatten mit Styroporbeton eingebaut.

Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht

## **DACH**

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt mittels extensivem Gründach.

## **HAUSEINGANGSTÜRE**

Aus wärme gedämmten 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 (alle 200 m<sup>2</sup>).

## **AUSSENANLAGE**

Die nicht bebauten Flächen sind begrünt und bepflanzt.

## Ausstattung der Wohnungen

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

WC - keramischer Bodenbelag- Wandverfliesung – Rückwand raumhoch, andere Wände nur Sockel

Bad – keramischer Bodenbelag- Wandverfliesung bis Deckenunterkante.

Bodenfliesen 33 x 33 cm

Wandfliesen 25 x 33 cm

Wohnen/ Essen und Schlafräume, Vorraum und Abstellraum: Laminatboden Eiche

Terrasse/ Balkon: Betonplatten

### **TÜREN**

Weißer Türblätter auf Stahlzargen montiert. Ausführung als Röhrentürblatt. Wohnungseingangstür samt Beschlag und Stahlzarge ist einbruchhemmend sowie schalldämmend ausgeführt, Visitenkartenhalter und Spion.

### **FENSTER**

Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung und Zuluftelementen.

### **SONNENSCHUTZ**

Minirollladen ohne Elektro-Antrieb

### **HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN**

Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgen über eine bivalente Heizungsanlage (Wärmepumpe plus Gas) Der Energieverbrauch wird für jede Einheit getrennt gemessen und auch verrechnet (Wohnungsübergabestation im WC).

Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Fußbodenheizung.

### **SANITÄRE AUSSTATTUNG**

**Badewanne:** Einbaubadewanne aus Kunststoff 170/70 cm weiß mit Einhandmischer und Handbrause. Rohinstallation für eine Dusche ohne Einhandmischer und Brause sowie Duschwand.

**Bodengleiche Dusche:** verfliesene Dusche mit Siphon (90 x 90 cm), Einhandmischer und Brause, ohne Duschwand.

Installation Badewanne oder Dusche laut Wohnungsplan

**Waschtisch:** Keramischer Waschtisch in weiß mit Einhandmischer

Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

**WC-Anlage:** Hänge-WC – Duravit D-Code weiß

## **LÜFTUNG**

Zentralentlüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung. Feuchtegesteuerte Lüftungssystem mit zentralem Abluftventilator am Dach.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Die Versorgung erfolgt aus dem Netz des Energieversorgers, Betriebsspannung 3 x 400/230 V  
Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler (Zähler befindet sich im Zählerschrank im Stiegenhaus).

Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten, zu entnehmen.

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung)

Außenlampe und Steckdose auf Terrasse bzw. Balkon vorhanden.

In den Wohnungen wird jeweils ein Wohnungs- und Medienverteiler im Vorraum/ Abstellraum situiert.

Die Anschlussmöglichkeit Telefon/Internetversorgung wird durch eine Leerverrohrung bis in den Vorraum jeder Wohnung geschaffen.

Versorgung TV erfolgt über Kabelplus-Anschluss, Anschluss im Wohnzimmer vorhanden, Betriebskosten werden direkt mit Kabelplus verrechnet.

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder an der Decke montiert, dort wo erforderlich.

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

## **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.

Um den erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeisen zu können, muss ein Netzzugangsvertrag vom Netzbetreiber ausgestellt sein.

Seitdem immer mehr private Haushalte ihren erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeisen, kann es lokal zu Netzüberlastungen kommen und eine Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz ist nicht mehr möglich. Ist kein Netzzugangsvertrag ausgestellt, kann der erzeugte Strom nur im eigenen Haushalt verbraucht bzw. mit einem Solarstromspeicher gespeichert werden.

## **KOCHBEREICH**

Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd. Aus feuer- und lüftungstechnischen Gründen dürfen nur Umluftdunstabzüge eingebaut werden.

## **MALERARBEITEN**

Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.

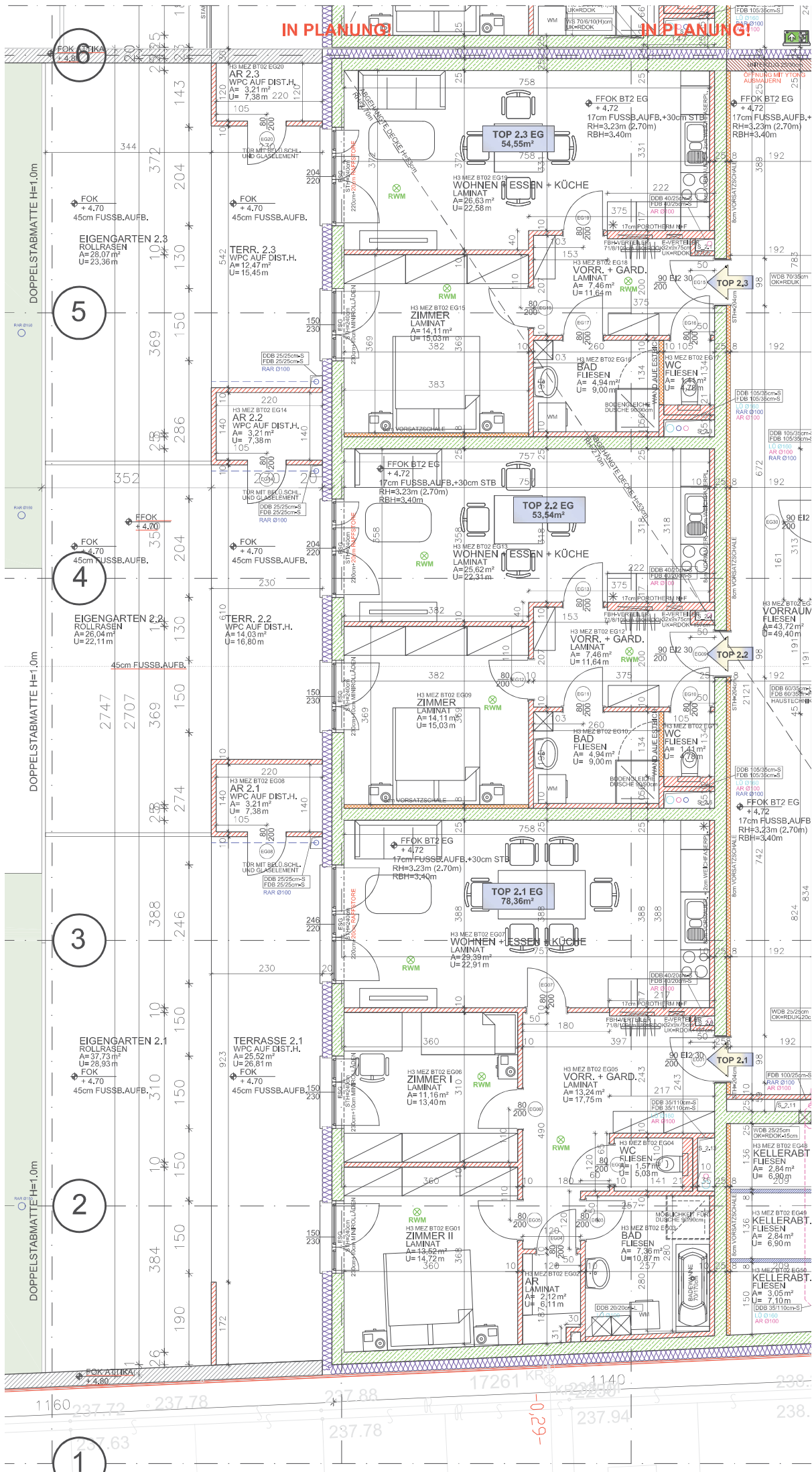
## **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelplus-Anschluss bzw. A1 Ausschuss für etwaige EDV- Komponenten 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 sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.

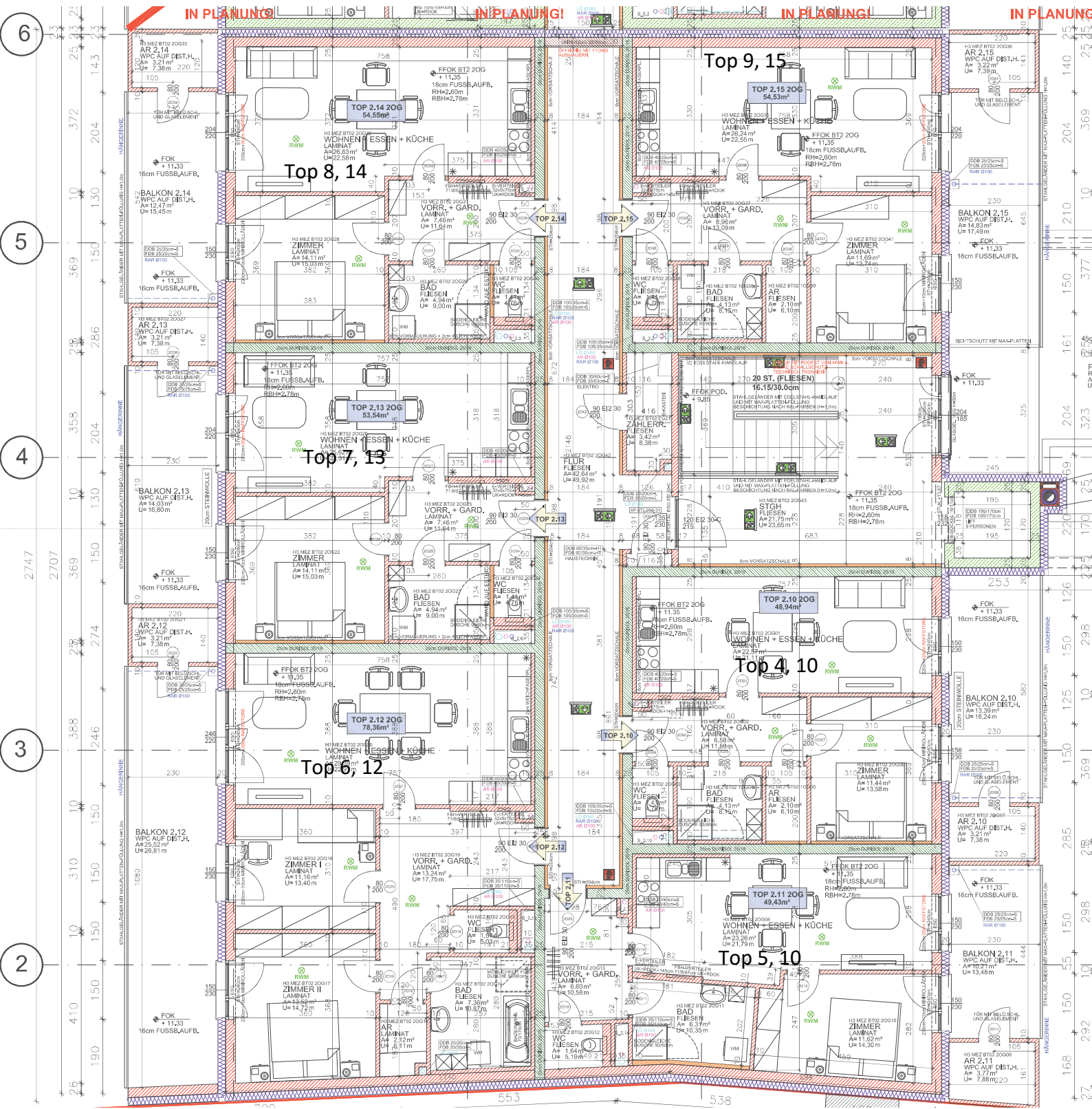


BAUTEIL 2 ERDGESCHOSS

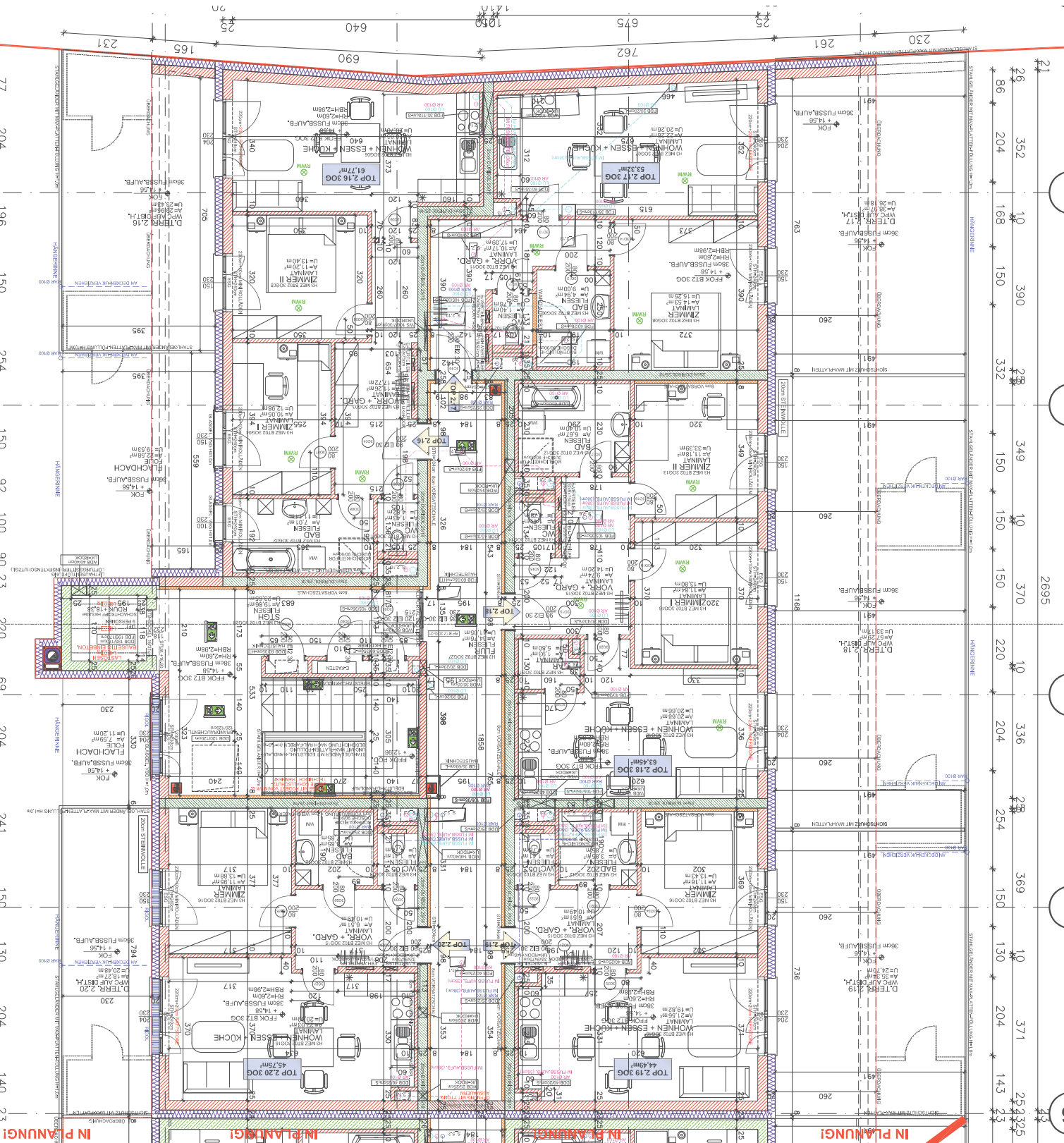




# BAUTEIL 2 1. und 2. OBERGESCHOSS



# BAUTEIL 2 3.OBERGESCHOSS



2

3

4

5

6

IN PLANUNG!

IN PLANUNG!

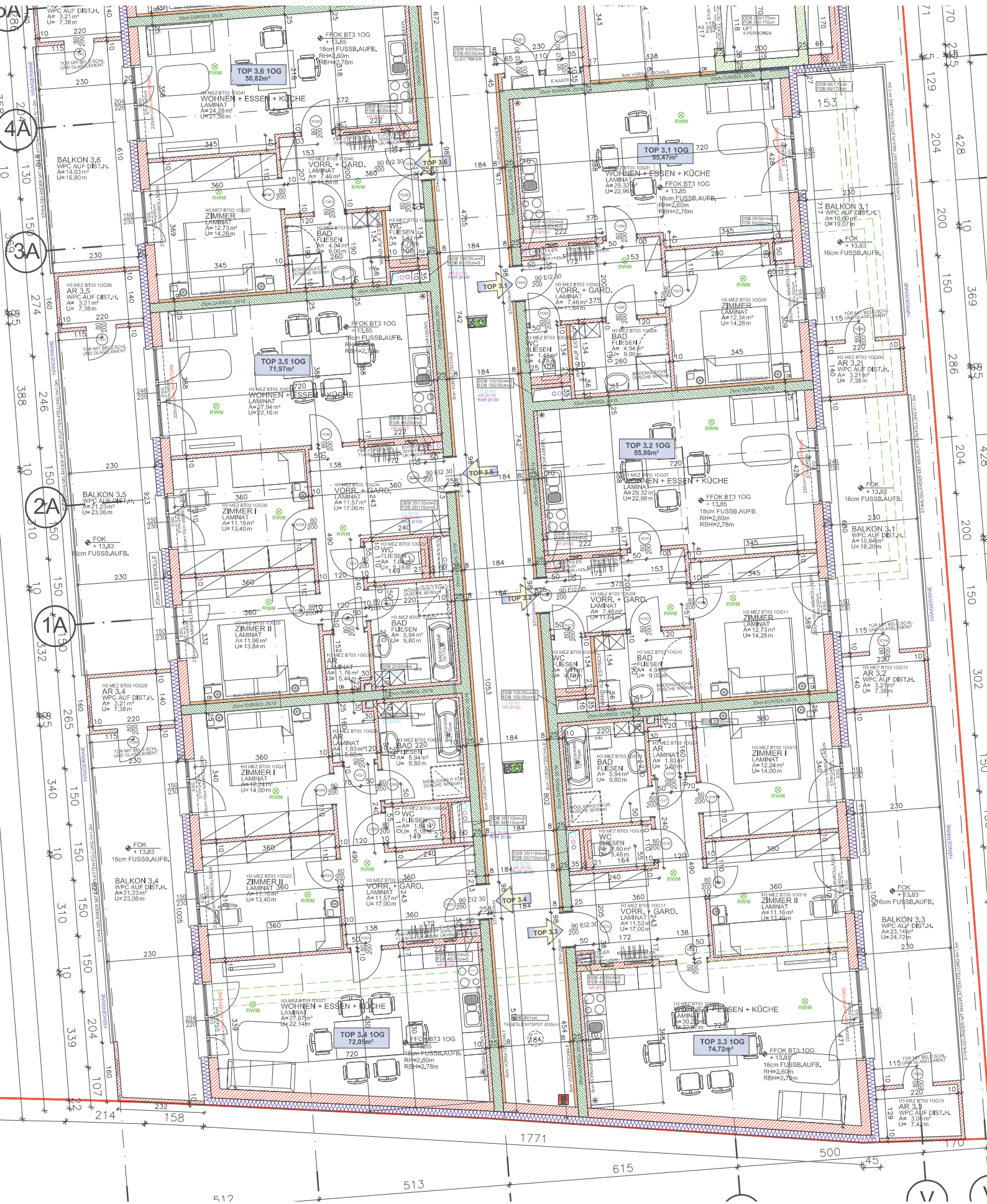
IN PLANUNG!

IN PLANUNG!

IN PLANUNG!



BAUTEIL 3 1. OBERGESCHOSS  
TOP 1 - 6



512

513

1771

615

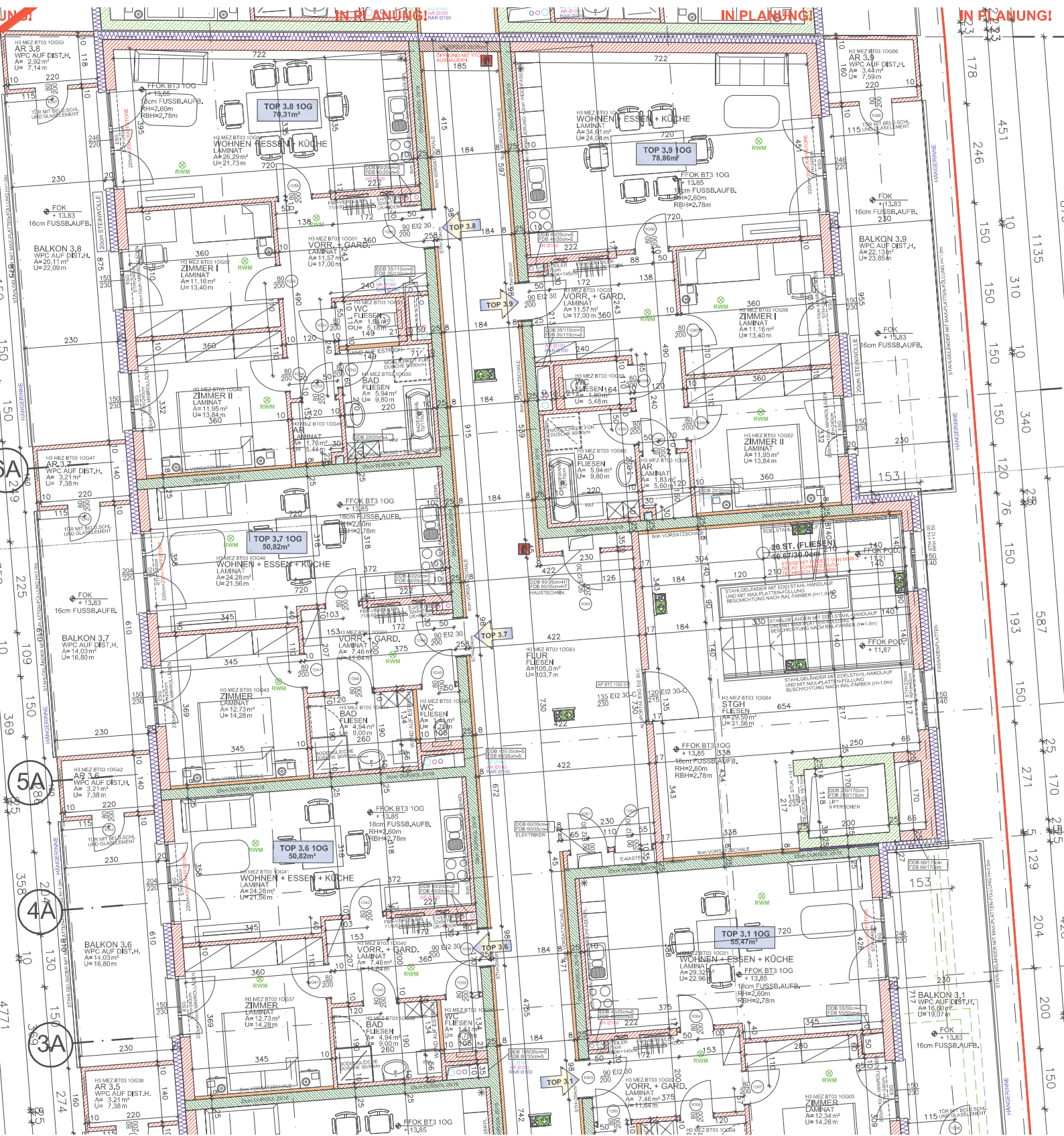
500

45

170

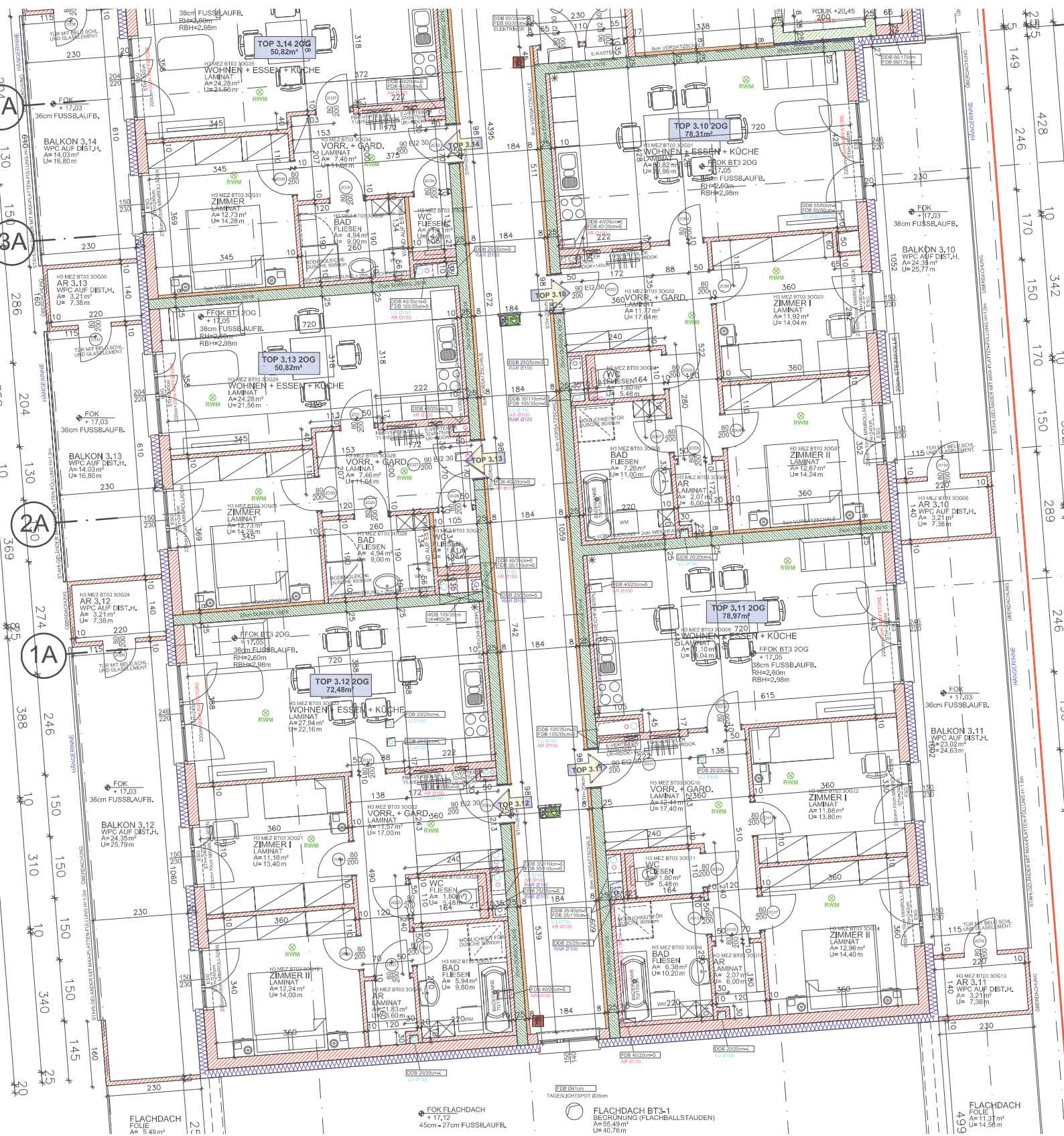


BAUTEIL 3 2. OBERGESCHOSS  
TOP 7 - 9



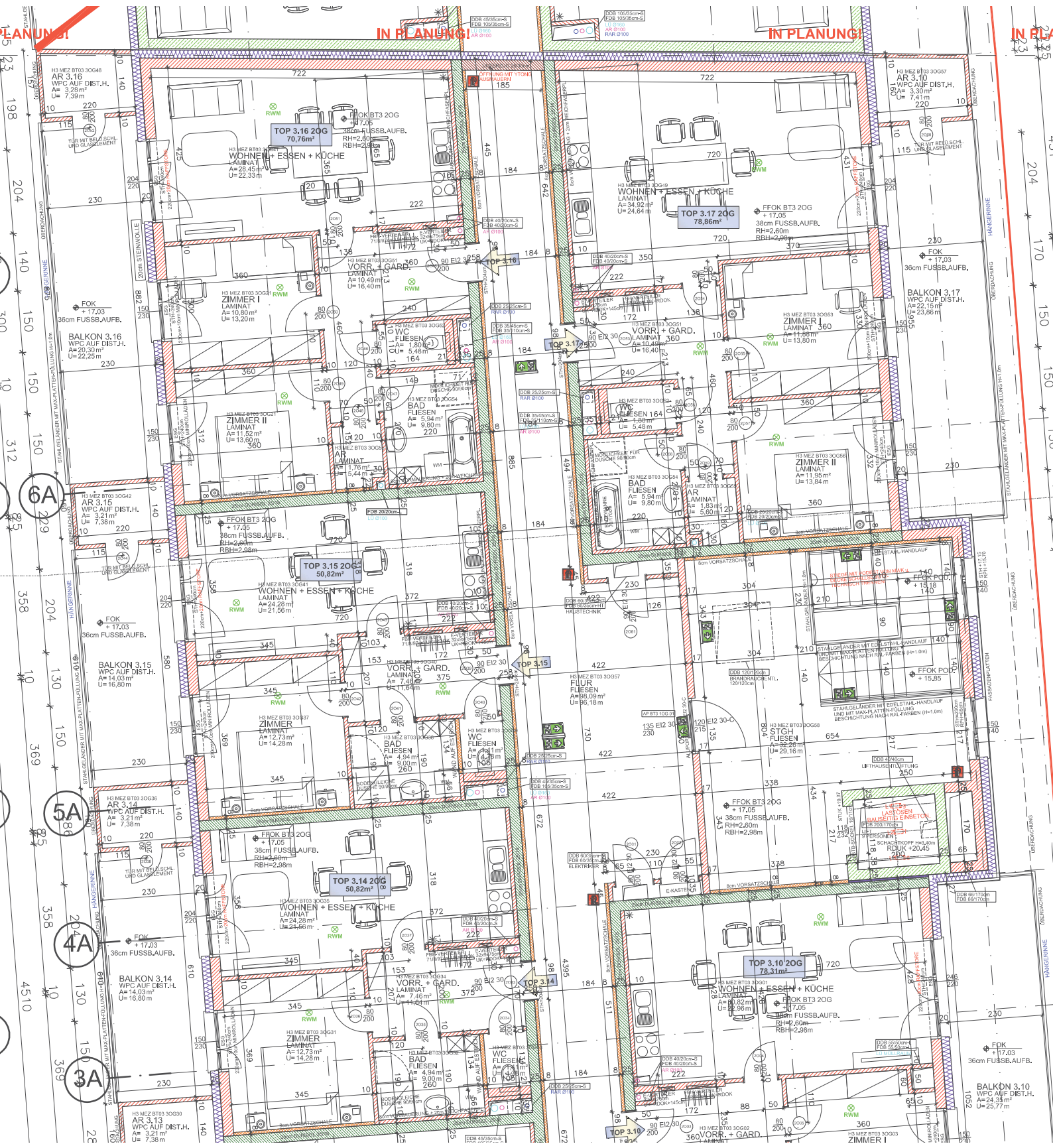


# BAUTEIL 3 2. OBERGESCHOSS TOP 10 - 14





BAUTEIL 3 2. OBERGESCHOSS  
TOP 15 - 17



## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Sommer 2022

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Bauteil 2</u></b>			
EG: 2.1	89,23	7 361,00	975,14
2.2	60,86	5 021,00	665,10
2.3	61,50	5 074,00	672,10
1.OG: 2.4	56,05	4 624,00	612,54
2.5	55,86	4 608,00	610,45
2.6	89,23	7 361,00	975,14
2.7	60,96	5 029,00	666,18
2.8	61,50	5 074,00	672,10
2.9	60,25	4 971,00	658,43
2.OG: 2.10	56,17	4 634,00	613,86
2.11	56,26	4 641,00	614,85
2.12	89,23	7 361,00	975,14
2.13	60,96	5 029,00	666,18
2.14	61,50	5 074,00	672,10
2.15	62,20	5 132,00	679,74
3.OG: 2.16	70,76	5 838,00	773,30
2.17	65,01	5 363,00	710,46
2.18	80,64	6 653,00	881,27
2.19	55,09	4 545,00	602,06
2.20	51,23	4 226,00	559,87
<b><u>Bauteil 3</u></b>			
EG: 3.1	63,66	5 252,00	695,71
3.2	63,76	5 260,00	696,80
3.3	84,74	6 991,00	926,07

3.4	81,79	6 748,00	893,84
3.5	81,71	6 741,00	892,96
3.6	58,24	4 805,00	636,46
3.7	58,24	4 805,00	636,46
3.8	79,42	6 552,00	867,93
3.9	88,94	7 338,00	971,99
2.OG: 3.10	88,83	7 328,00	970,78
3.11	89,09	7 350,00	973,62
3.12	83,00	6 848,00	907,06
3.13	58,24	4 805,00	636,46
3.14	58,24	4 805,00	636,46
3.15	58,24	4 805,00	636,46
3.16	80,13	6 611,00	875,69
3.17	89,05	7 347,00	973,16

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

Im Keller werden **72 Tiefgaragenplätze** errichtet. **Für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz verpflichtend vorgesehen.**

Monatsmiete pro TG-Stellplatz: **€ 38,35**

## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Baubeginn Sommer 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>Bauteil 2</u></b>						
EG: 2.1	89,23	12 970,00	12 607,00	14 250,00	39 827,00	866,82
2.2	60,86	8 846,00	8 599,00	9 720,00	27 165,00	591,21
2.3	61,50	8 939,00	8 690,00	9 822,00	27 451,00	597,46
1.OG: 2.4	56,05	8 147,00	7 919,00	8 951,00	25 017,00	544,49
2.5	55,86	8 119,00	7 893,00	8 921,00	24 933,00	542,65
2.6	89,23	12 970,00	12 607,00	14 250,00	39 827,00	866,82
2.7	60,96	8 861,00	8 613,00	9 736,00	27 210,00	592,19
2.8	61,50	8 939,00	8 690,00	9 822,00	27 451,00	597,46
2.9	60,25	8 757,00	8 513,00	9 622,00	26 892,00	585,28
2.OG: 2.10	56,17	8 164,00	7 937,00	8 971,00	25 072,00	545,66
2.11	56,26	8 177,00	7 950,00	8 985,00	25 112,00	546,54
2.12	89,23	12 970,00	12 607,00	14 250,00	39 827,00	866,82
2.13	60,96	8 861,00	8 613,00	9 736,00	27 210,00	592,19
2.14	61,50	8 939,00	8 690,00	9 822,00	27 451,00	597,46
2.15	62,20	9 041,00	8 788,00	9 934,00	27 763,00	604,23
3.OG: 2.16	70,76	10 285,00	9 998,00	11 301,00	31 584,00	687,39
2.17	65,01	9 449,00	9 186,00	10 382,00	29 017,00	631,53
2.18	80,64	11 721,00	11 394,00	12 879,00	35 994,00	783,36
2.19	55,09	8 007,00	7 784,00	8 798,00	24 589,00	535,18
2.20	51,23	7 446,00	7 239,00	8 182,00	22 867,00	497,68
<b><u>Bauteil 3</u></b>						
EG: 3.1	63,66	9 253,00	8 995,00	10 167,00	28 415,00	618,43
3.2	63,76	9 268,00	9 008,00	10 183,00	28 459,00	619,39

3.3	84,74	12 317,00	11 973,00	13 533,00	37 823,00	823,20
3.4	81,79	11 888,00	11 557,00	13 062,00	36 507,00	794,55
3.5	81,71	11 877,00	11 545,00	13 049,00	36 471,00	793,76
3.6	58,24	8 465,00	8 229,00	9 301,00	25 995,00	565,78
3.7	58,24	8 465,00	8 229,00	9 301,00	25 995,00	565,78
3.8	79,42	11 544,00	11 221,00	12 684,00	35 449,00	771,51
3.9	88,94	12 927,00	12 567,00	14 204,00	39 698,00	864,02
2.OG: 3.10	88,83	12 911,00	12 552,00	14 187,00	39 650,00	862,94
3.11	89,09	12 949,00	12 588,00	14 228,00	39 765,00	865,47
3.12	83,00	12 064,00	11 728,00	13 255,00	37 047,00	806,30
3.13	58,24	8 465,00	8 229,00	9 301,00	25 995,00	565,78
3.14	58,24	8 465,00	8 229,00	9 301,00	25 995,00	565,78
3.15	58,24	8 465,00	8 229,00	9 301,00	25 995,00	565,78
3.16	80,13	11 647,00	11 322,00	12 797,00	35 766,00	778,41
3.17	89,05	12 943,00	12 583,00	14 222,00	39 748,00	865,06

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

Im Keller werden **72 Tiefgaragenplätze** errichtet. Die Herstellungskosten für einen Stellplatz betragen **€ 7.994,00**. Diese werden in Form eines einmaligen Finanzierungsbeitrages, welcher mit Fertigstellung fällig ist, eingehoben. **Für jede Wohnung ist ein TG-Platz verpflichtend vorgesehen.**

Monatsmiete pro TG-Stellplatz: **€ 7,87**



Whg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag
<b>Bauteil 2</b>								
EG: 2.1	78,36	89,23	290 652,00	14 250,00	265 075,00	25 577,00	14 250,00	39 827,00
2.2	53,44	60,86	198 241,00	9 720,00	180 796,00	17 445,00	9 720,00	27 165,00
2.3	54,55	61,50	200 326,00	9 822,00	182 697,00	17 629,00	9 822,00	27 451,00
1.OG: 2.4	48,82	56,05	182 573,00	8 951,00	166 507,00	16 066,00	8 951,00	25 017,00
2.5	49,43	55,86	181 955,00	8 921,00	165 943,00	16 012,00	8 921,00	24 933,00
2.6	78,36	89,23	290 652,00	14 250,00	265 075,00	25 577,00	14 250,00	39 827,00
2.7	53,54	60,96	198 567,00	9 736,00	181 093,00	17 474,00	9 736,00	27 210,00
2.8	54,55	61,50	200 326,00	9 822,00	182 697,00	17 629,00	9 822,00	27 451,00
2.9	54,53	60,25	196 254,00	9 622,00	178 984,00	17 270,00	9 622,00	26 892,00
2.OG: 2.10	48,94	56,17	182 964,00	8 971,00	166 863,00	16 101,00	8 971,00	25 072,00
2.11	49,43	56,26	183 257,00	8 985,00	167 130,00	16 127,00	8 985,00	25 112,00
2.12	78,36	89,23	290 652,00	14 250,00	265 075,00	25 577,00	14 250,00	39 827,00
2.13	53,54	60,96	198 567,00	9 736,00	181 093,00	17 474,00	9 736,00	27 210,00
2.14	54,55	61,50	200 326,00	9 822,00	182 697,00	17 629,00	9 822,00	27 451,00
2.15	54,53	62,20	202 606,00	9 934,00	184 777,00	17 829,00	9 934,00	27 763,00
3.OG: 2.16	61,77	70,76	230 489,00	11 301,00	210 206,00	20 283,00	11 301,00	31 584,00

2.17	53,32	65,01	211 759,00	10 382,00	193 124,00	18 635,00	10 382,00	29 017,00
2.18	63,45	80,64	262 671,00	12 879,00	239 556,00	23 115,00	12 879,00	35 994,00
2.19	44,49	55,09	179 446,00	8 798,00	163 655,00	15 791,00	8 798,00	24 589,00
2.20	45,75	51,23	166 873,00	8 182,00	152 188,00	14 685,00	8 182,00	22 867,00
<b>Bauteil 3</b>								
EG: 3.1	55,47	63,66	207 362,00	10 167,00	189 114,00	18 248,00	10 167,00	28 415,00
3.2	55,86	63,76	207 687,00	10 183,00	189 411,00	18 276,00	10 183,00	28 459,00
3.3	74,72	84,74	276 026,00	13 533,00	251 736,00	24 290,00	13 533,00	37 823,00
3.4	72,21	81,79	266 417,00	13 062,00	242 972,00	23 445,00	13 062,00	36 507,00
3.5	72,13	81,71	266 157,00	13 049,00	242 735,00	23 422,00	13 049,00	36 471,00
3.6	50,82	58,24	189 707,00	9 301,00	173 013,00	16 694,00	9 301,00	25 995,00
3.7	50,82	58,24	189 707,00	9 301,00	173 013,00	16 694,00	9 301,00	25 995,00
3.8	70,47	79,42	258 697,00	12 684,00	235 932,00	22 765,00	12 684,00	35 449,00
3.9	78,86	88,94	289 707,00	14 204,00	264 213,00	25 494,00	14 204,00	39 698,00
2.OG: 3.10	78,31	88,83	289 349,00	14 187,00	263 886,00	25 463,00	14 187,00	39 650,00
3.11	78,97	89,09	290 196,00	14 228,00	264 659,00	25 537,00	14 228,00	39 765,00
3.12	72,48	83,00	270 359,00	13 255,00	246 567,00	23 792,00	13 255,00	37 047,00
3.13	50,82	58,24	189 707,00	9 301,00	173 013,00	16 694,00	9 301,00	25 995,00
3.14	50,82	58,24	189 707,00	9 301,00	173 013,00	16 694,00	9 301,00	25 995,00

3.15	50,82	58,24	189 707,00	9 301,00	173 013,00	16 694,00	9 301,00	25 995,00
3.16	70,76	80,13	261 010,00	12 797,00	238 041,00	22 969,00	12 797,00	35 766,00
3.17	79,10	89,05	290 065,00	14 222,00	264 539,00	25 526,00	14 222,00	39 748,00

# 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. 3,70% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%. 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 Kanalbenutzungsgebühr
- 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:

DI Michael MARTH  
Tel. 02682/62354 DW 534  
Email: marth@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST  
Tel. 03352/404 DW 137  
Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres Weber  
Tel. 03352/404 DW 203  
Email: weber@osg.at

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

Technische Hausverwaltung:

Manuel MALESCHITZ  
Tel. 02682/62354 DW 532  
Email: maleschitz@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

## **BAUABWICKLUNG**

- a) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma.
- b) Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren.
- c) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- d) Wohnungsübergabe

## **SONDERWÜNSCHE**

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug der Wohnung bedarf der ausdrücklichen, **schriftlichen Genehmigung** der OSG.

Im Bauteil 2 ist eine Änderung lediglich beim Laminatboden möglich.

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.

## **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, 2023-01-29

Dir.Dr.AK-MaMi/ScMa – 10518