



# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## MOSCHENDORF

### Stiege 1

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 zur Zeit 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/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, 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 und Eisenstadt, 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 Projekt besteht aus einem Wohnhaus mit 4 Wohnungen.

Das Wohnhaus besteht aus **4 Wohnungen** sowie **pro Wohneinheit ein überdachter PKW-Abstellplatz**.

**Baubeginn:** April 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 14 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet das **Techn. Planungsbüro Zotter und Mayfurth**, 7571 Rudersdorf, verantwortlich.

### Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß. Der Technikraum befindet sich im Obergeschoß. Zusätzliche Abstellräume befinden sich in Verbindung mit dem überdachten Stellplatz jeder einzelnen Wohnung.

<u>Mauerwerk außen:</u>	25 cm starkes Ziegelmauerwerk aus porosierten Ziegeln, mit Kalkzementmörtel gemauert.
<u>Fußbodenaufbau:</u>	Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie u. Ausgleichschüttung.
<u>Außenputz:</u>	Vollwärmeschutzfassade lt. EKZ-Berechnung, Endbeschichtung Silikatputz.
<u>Innenputz:</u>	Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz verrieben.
<u>Stiegenhaus:</u>	Ortbetonstufen werden mit Kunststein bzw. keramischem Belag belegt. Ein Stieengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen. Die Brieffachanlage wird im Freien montiert.
<u>Dämmung:</u>	
a)Wärme:	Der Fußboden im EG hat eine zusätzliche Wärmedämmung, sowie die oberste Decke zum Dachboden hin wird mit Dämmmaterial ausgestattet.
b)Schall:	Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichschüttung eingebaut. Die Trennwände zum Stiegenhaus bzw. die Wohnungstrennwände werden aus schalltechnischen Gründen aus Schalsteinen mit Betonkern und einer zusätzlichen Vorsatzschale ausgeführt.



Dach:

Die Dachkonstruktion wird über dem Stiegenhaus in Form eines Flachdaches mit Folieneindeckung und Kiesschüttung ausgeführt. Im Bereich der Wohnungen erfolgt die Herstellung als Satteldach mit Blecheindeckung.

Hauseingangstür:

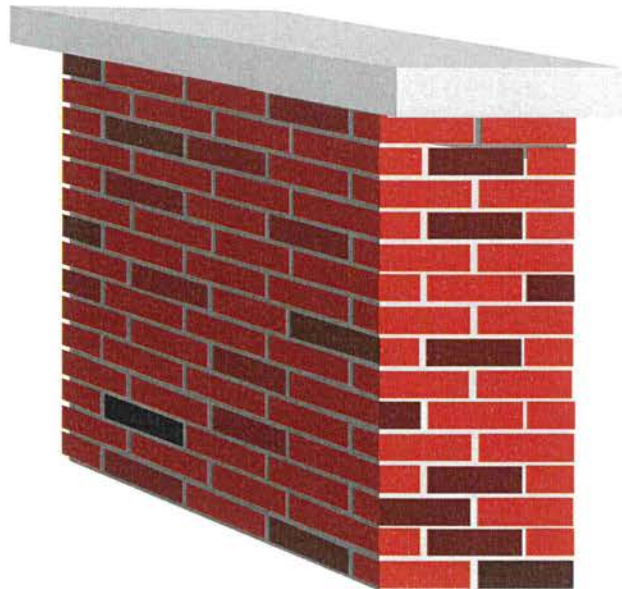
Aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustüre von der Wohnung aus geöffnet werden.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

Außenanlage:

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



### 3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Küche, Vorraum, Garderobe, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafräume</u> Laminat <u>WC + Bad</u> Fliesenbeläge <u>Terrasse/Balkon</u> Betonplatten
<u>Türen:</u>	Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Farbe Weiß). Die Wohnungseingangstüre samt Zarge ist einbruchhemmend, Klimaklasse III, sowie schalldämmend, Wohnungszyliner und Beschlag ebenfalls einbruchshemmend ausgestattet, Visitenkartenhalter und Spion.
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrolläden, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas. Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.
<u>Zentralheizung mit Luft-Wärmepumpe:</u>	Es kommt eine Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser zur Ausführung. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung u. Raumregler ausgestattet.
<u>Sanitäre Installation:</u>	<u>Badezimmereinrichtung:</u> Duschplatz bodeneben verflies mit Duschrinne inkl. Abtrennung, Ablauf und Einhebel-Brausemischer, Brauseschlauch verchromt. Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. <u>WC-Anlage:</u> Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.
<u>Lüftung:</u>	Zentrallüftung für Bad, WC und Abstellraum.
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler im Haustechnikraum untergebracht. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Abstellraum (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Abteil aus der eigenen Steckdose.
<u>Küche:</u>	ohne Küchenzeile, nur die Anschlüsse vorhanden

Photovoltaik-Anlage: 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.

Anmerkung: *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.*

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

Fliesenlegerarbeiten: Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung bis Deckenunterkante, aus hellen 1. Wahl Fliesen.

Anschlüsse: In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

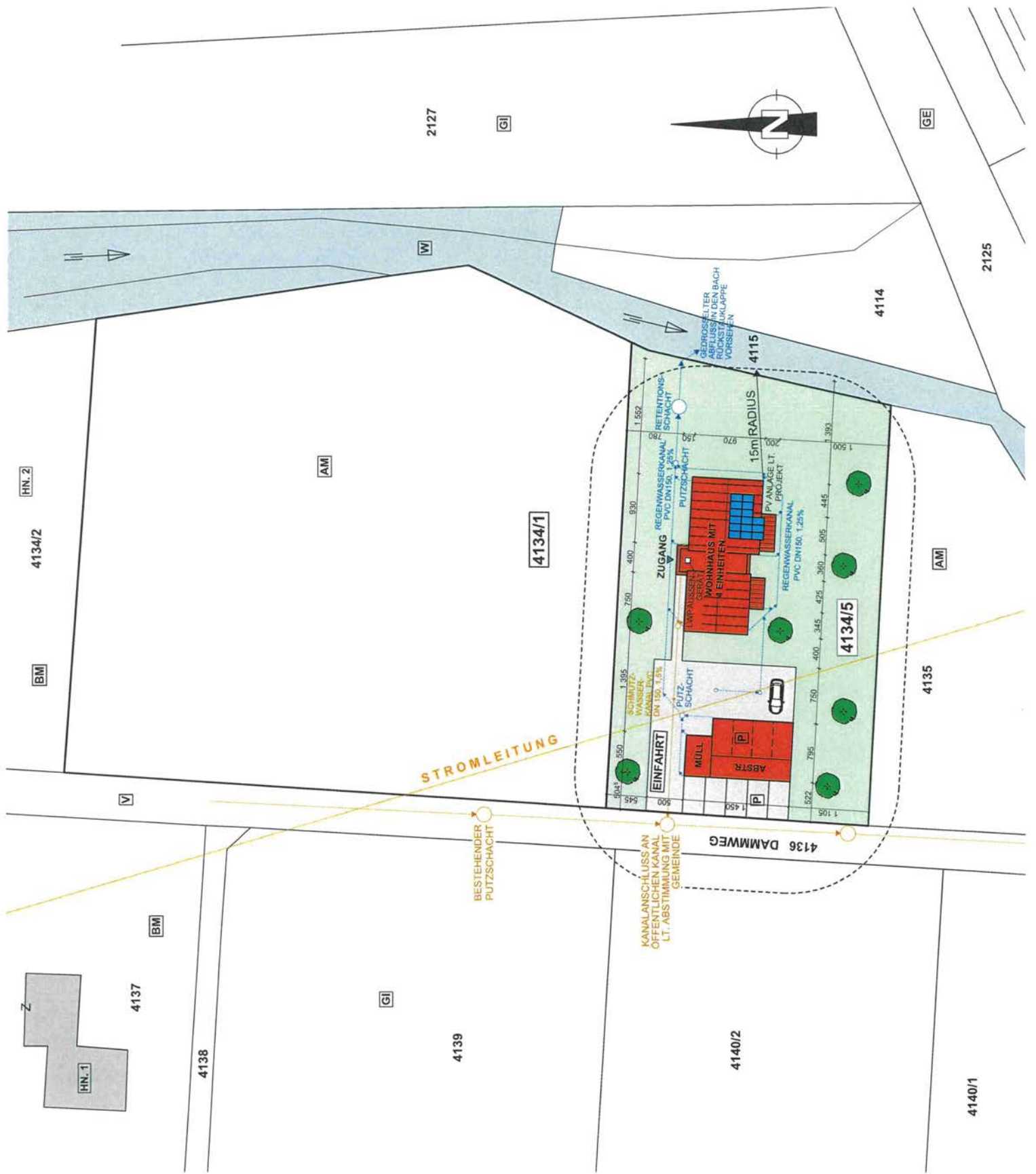
Fernsehanschluß: Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage, jedoch ohne Receiver

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.















## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b>Stiege 1</b>			
EG: 1	77,59	6 401,00	755,57
2	55,28	4 561,00	538,32
OG: 3	77,59	6 401,00	755,57
4	56,20	4 637,00	547,28

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

Für jede Wohnung wird ein **Carport** errichtet.

Monatsmiete pro Carport: € 19,28



## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

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>Stiege 1</b>						
EG: 1	77,59	11 278,00	11 934,00	7 368,00	30 580,00	670,43
2	55,28	8 035,00	8 503,00	5 249,00	21 787,00	477,65
OG: 3	77,59	11 278,00	11 934,00	7 368,00	30 580,00	670,43
4	56,20	8 169,00	8 644,00	5 337,00	22 150,00	485,60

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

Für jede Wohnung wird ein **Carport** errichtet.

Die Kosten für ein Carport betragen **€ 3.200,00**. Diese werden in Form eines einmaligen Finanzierungsbeitrages, welcher mit Fertigstellung fällig ist, eingehoben.

Monatsmiete pro Carport:

**€ 7,07**

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

Whg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag
<b>Stiege 1</b>								
EG: 1	74,56	77,59	249 594,00	7 368,00	226 382,00	23 212,00	7 368,00	30 580,00
2	52,73	55,28	177 826,00	5 249,00	161 288,00	16 538,00	5 249,00	21 787,00
OG: 3	74,56	77,59	249 594,00	7 368,00	226 382,00	23 212,00	7 368,00	30 580,00
4	53,65	56,20	180 786,00	5 337,00	163 973,00	16 813,00	5 337,00	22 150,00



## 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
- Ausfallkomponente 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 Kanalbenützungsgebühr
- Versicherung (nicht enthalten: Wohnungseinrichtung)
- Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen  
(z.B. Außenanlage)
- 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:*

Wohnungsberatung und -verkauf:

Sonja SZABO  
Tel. 03352/404 DW 51  
Email: szabo@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

Ing. Franz UNGER  
Tel. 0664/88898285  
Email: unger@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:

Armin KULOVITS  
Tel. 03352/404 DW 28

Zahlungen:

Martin FRANTSITS  
Tel. 03352/404 DW 25  
Email: frantsits@osg.at

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER  
Tel. 03352/404 DW 121

### 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 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 Übergabe der Wohnung 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 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.