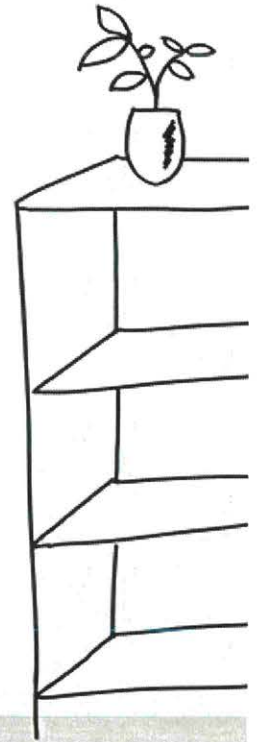




Bauen und Wohnen im Burgenland



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

NEUBERG

Betreubares Wohnen

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 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

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)

Email: eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, 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 am See, 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

Die OSG errichtet in Neuberg ein Betreubares Wohnen in 2 Bauteilen mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Als 1. Bauteil werden 9 Wohnungen errichtet. Im Kellergeschoß befinden sich 4 Garagenplätze sowie weitere Stellplätze im Freien.

Baubeginn Bauteil 1: März 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro BPM Bauprojektmanagement GmbH**, 7400 Oberwart, verantwortlich.

Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus besteht aus einem Keller-, Erd- und Obergeschoß. Die Kellerabteile und der Technikraum befinden sich im Kellergeschoß.

<u>Mauerwerk außen:</u>	25 cm starkes Ziegelmauerwerk mit Kalkzementmörtel gemauert.
<u>Fußbodenaufbau:</u>	Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie u. Sandausgleichsschüttung.
<u>Außenputz:</u>	Vollwärmeschutz, Endbeschichtung Silikatputz.
<u>Innenputz:</u>	Kalkgipsputz verrieben, in den Bädern Kalkzement-Putz.
<u>Stiegenhaus:</u>	Ortbetonstufen wird mit Fliesen belegt. Ein Stiegengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen. Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus montiert.
<u>Dämmung:</u>	
a)Wärme:	Am Sockelmauerwerk wird eine Wärmedämmung angebracht (Perimeterdämmung). Der Fußboden im nicht unterkellerten Bereich erhält eine zusätzliche Wärmedämmung. Die oberste Decke wird mit 35 cm Dämmmaterial ausgestattet.
b)Schall:	Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Sandschüttung eingebaut. Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.
<u>Dach:</u>	Die Dachkonstruktion wird in Form eines Pultdaches mit innenliegendem Flachdach mit Folieneindeckung ausgeführt.

Hauseingangstür:

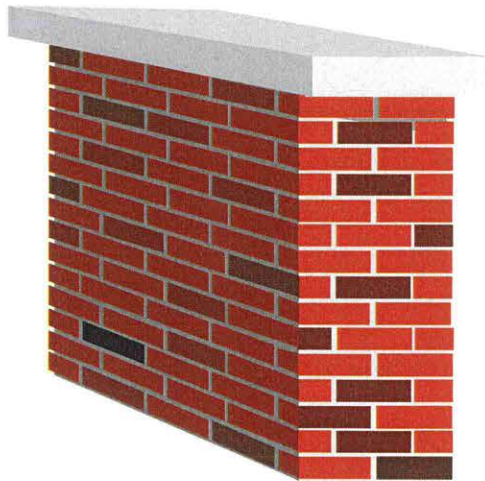
Aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

Außenanlage:

Die vorhandene Baufläche ist bis maximal 30 % verbaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich der Müllcontainerplatz, Parkplätze asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Vorraum, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche und Schlafrum</u> <u>WC + Bad</u> <u>Loggia</u>	Laminatboden Fliesenbeläge Betonplatten 50x50cm
<u>Türen:</u>	Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier Buche).	
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas u-Wert 0,6 W/m ² k. Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.	
<u>Warmwasserver- sorgung u. Heizung:</u>	Die Heizungsanlage (Luftwärmepumpe) befindet sich im Keller, von dieser werden sämtliche Wohnungen mittels Fußbodenheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Der Energiebedarf wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet (Heizung und Warmwasser).	
<u>Sanitäre Installation:</u>	Einbau eines Kaltwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können. <u>Badezimmereinrichtung:</u> Duschplatz bodeneben verfliest inkl. Duschtrennung, Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. <u>WC:</u> Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.	
<u>Lüftungen:</u>	Zentrallüftung für Bad, WC und Abstellraum.	
<u>Elektroin- stallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Technikraum. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Kellerersatzraum (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung).	

<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 erhält standardmäßig eine Küchenzeile samt Geräten.
<u>Malerarbeiten:</u>	Einfache Färbelung weiß in allen Räumen, Bad und WC mit Dispersion.
<u>Fliesenlegerarbeiten:</u>	Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung raumhoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen.
<u>Anschlüsse:</u>	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
<u>Fernsehanschluß:</u>	In jeder Wohnung ist ein SAT-Anschluss oder ein KabelPlus-Anschluss vorhanden.

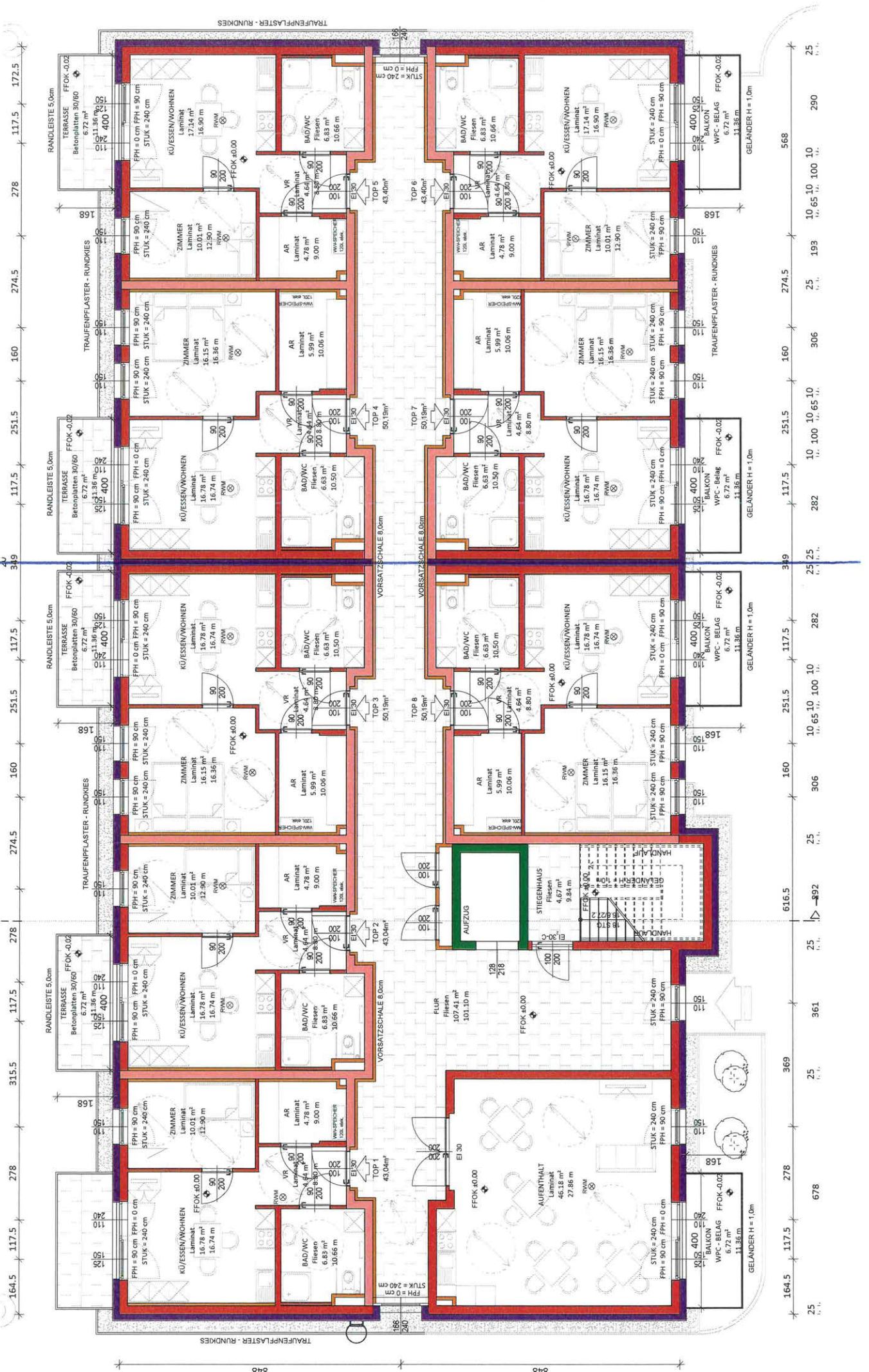
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und soferne diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.





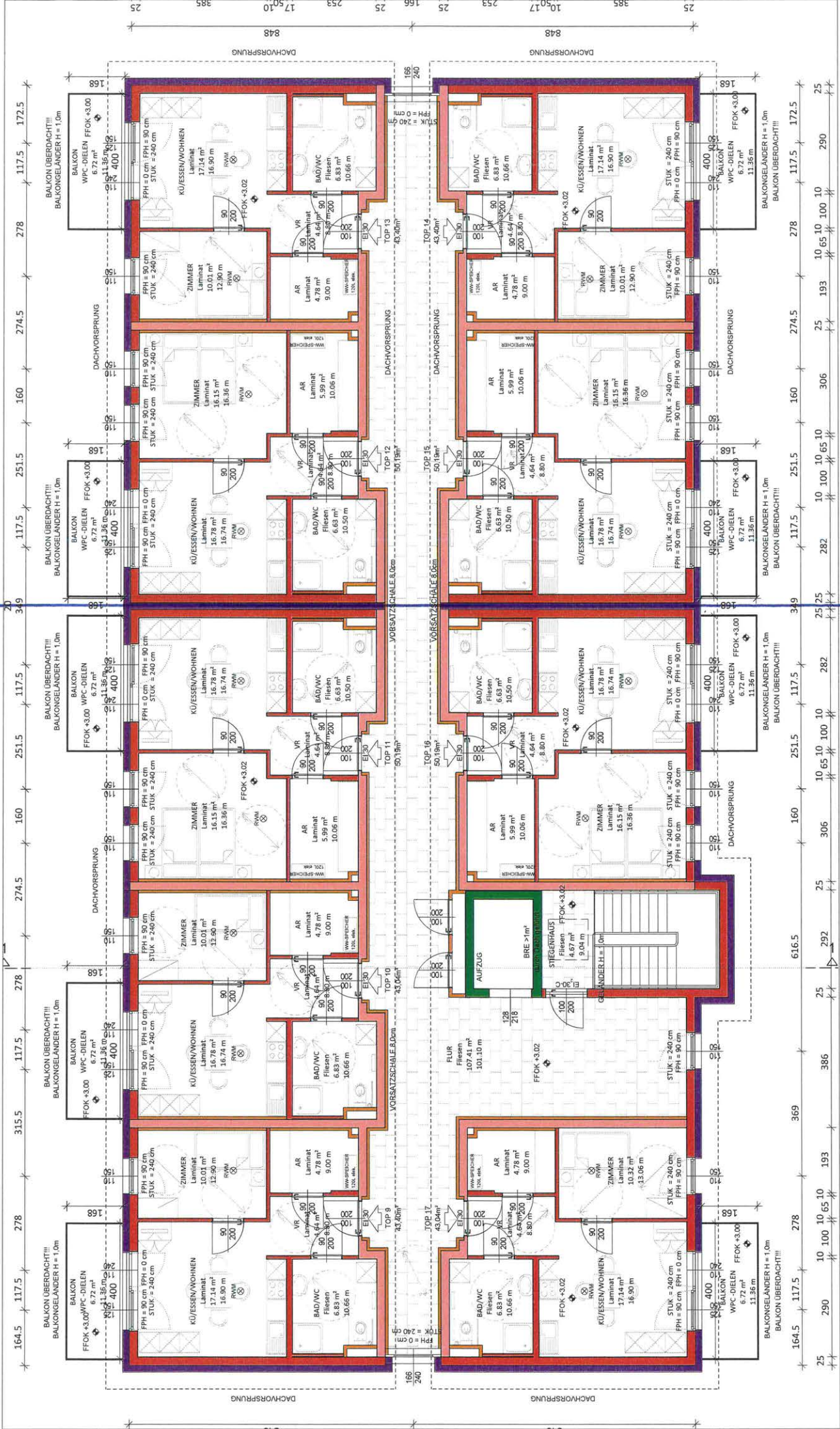
BAUTEIL 2

BAUTEIL 1



BAUTEIL A

BAUTEIL 2



Kosten/Finanzierung - Betreubares Wohnen

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Anmietung durch die Gemeinde <hr/> Anzahlung durch Mieter	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<u>Bauteil 1</u>				
EG: 1	45,06		3.342,00	495,48
2	45,06		3.342,00	495,48
3	52,21		3.872,00	574,09
8	52,21		3.872,00	574,09
OG: 9	45,42		3.368,00	499,45
10	45,06		3.342,00	495,48
11	52,21		3.872,00	574,09
16	52,21		3.872,00	574,09
17	45,06		3.342,00	495,48

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 4 Garagenplätze errichtet.

Monatsmiete pro Garage: **€ 20,29**

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. 3,00% p.a., Laufzeit ca. 36,5 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,5%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

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.

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 KROJER
Tel. 03352/404 DW 203
Email: krojer@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Martin LASCHOBBER
Tel. 03352/404 DW 79
Email: laschober@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

1) Bauabwicklung:

- a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Informationsgespräche - Baubeginn, wenn 80% der geplanten Wohnungen an 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) Baustellenordnung lt. BauKG
- 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 Abschluß des Nutzungsvertrages ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Wohnungswerbers der ursprünglich geplante Zustand wieder herzustellen.

3) Rücktritt:

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 296,34) zu bezahlen.

4) Bauaufsicht:

Die Bauaufsicht erfolgt während der Bauzeit durch den Bauleiter der OSG, der die Baustelle regelmäßig besucht.

5) Haftung:

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.