Werte(r) WohnungsinteressentIn !

Wir freuen uns, daß Sie sich für eine
Wohnung bei unserem neuen Projekt in

Neustift an der Lafnitz,
6 Wohnungen auf dem Gemeindezentrum

interessieren und danken schon jetzt für das uns
entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Die "O S G" - 65 Jahre Erfahrung im Wohnbau
2. Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses
3. Ausstattung der Wohnungen
4. Pläne
5. Kosten/Finanzierung
6. Anmerkungen
7. Wie komme ich zu einer Wohnung ?
   Anmeldung - Formalitäten - Bauabwicklung

1. Die OSG – 65 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 65-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 14.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 650 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, Rechte Bachgasse 61, 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/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
- 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

Das Gesamtprojekt besteht aus dem Gemeindezentrum im Erdgeschoß und 6 Wohnungen im Obergeschoß.

Baubeginn: Mai 2018
Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet **Karner Bauplanung GmbH**, 7423 Pinkafeld, verantwortlich.

Aufbau des Wohnhauses:

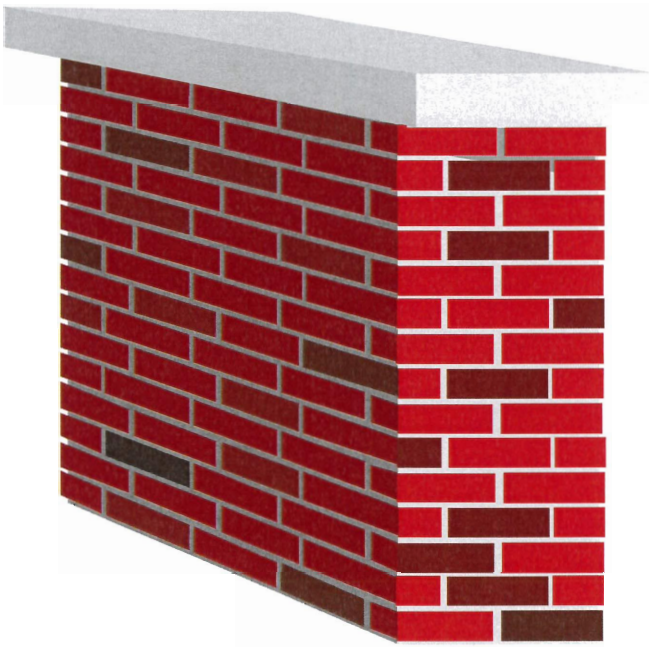
Das Gebäude besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich die allgemein zugänglichen Räume und die Kellerabteile (jede Wohnung ein Kellerabteil) sowie Technik (Heizraum).

Mauerwerk außen:	25 cm starkes Ziegelmauerwerk mit Kalkzementmörtel gemauert.
Fußbodenaufbau:	Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie u. Sandausgleichsschüttung.
Außenputz:	Vollwärmeschutz, Endbeschichtung Silikatputz.
Innenputz:	Kalkgipsputz verrieben, in den Bädern Kalkzement-Putz.
Stiegenhaus:	Ortbetonstufen wird mit Feinsteinzeug belegt. Ein Stiegengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen. Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus montiert.
Dämmung:	
a)Wärme:	An den Kelleraußenwänden wird eine Wärmedämmung angebracht (PERIMETERDÄMMUNG). Die Decke über dem Kellergeschoß erhält eine zusätzliche Wärmedämmung. Die oberste Decke wird mit im Mittel 34 cm Dämmmaterial ausgestattet.
b)Schall:	Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Sandschüttung eingebaut. Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.
Dach:	Flachdach mit Folienabdichtung.

Hauseingangstür: Aus wärmegedämmten 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 der Müllcontainerplatz, Parkplätze asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

Fußbodenbeläge:	Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche und Schlafräume	Vinyl
	WC + Bad	Fliesenbeläge
	Loggia	Betonplatten

Türen: Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier Buche). Die Wohnungseingangstüre samt Zarge ist einbruchhemmend sowie schalldämmend, samt Wohnungszylinder und Beschlag mit 10 mm starker Stahlplatte ausgestattet, sowie Visitkartenhalter und Spion.

Fenster: PVC-Fenster mit Sonnenschutz (Minirollo), in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas u-Wert 0,5 W/m² k.

Warmwasserversorgung u. Heizung: Die Heizungsanlage befindet sich im Erdgeschoß, von dieser werden sämtliche Wohnungen beheizt und mit Warmwasser versorgt. Es kommt eine Pelletsheizung (mit Pufferspeicher) zur Ausführung. Radiatoren am Fensterparapet.
Der Energiebedarf wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet (Heizung und Warmwasser). Jede Wohnung bekommt einen eigenen Raumregler.

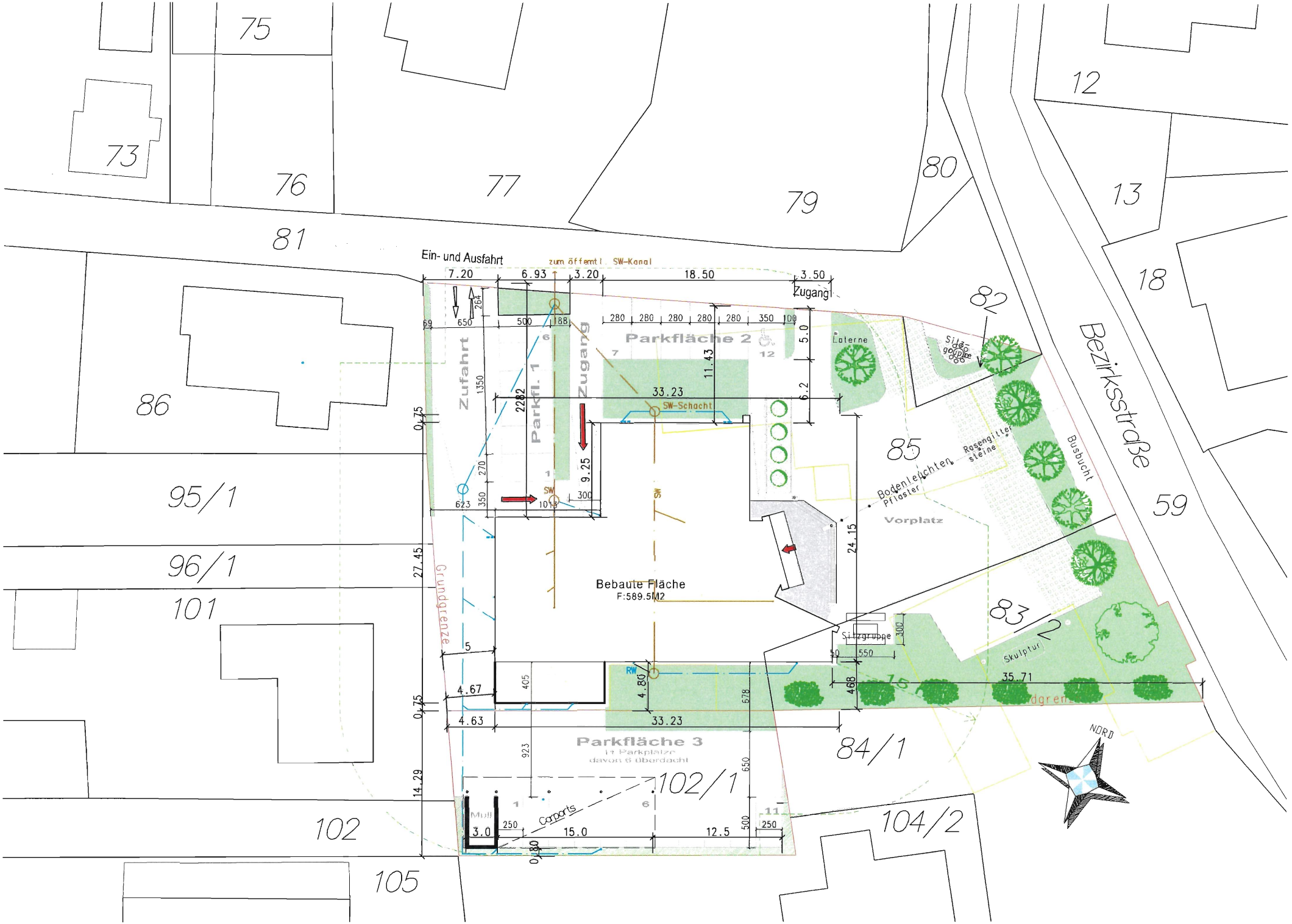
Sanitäre Installation: Einbau eines Kaltwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können.
Badezimmereinrichtung: Duschplatz bodeneben verfliest mit Duschwand, Ablauf und Einhebel-Duschbatterie, Brauseschlauch verchromt.
Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose.
WC: Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.

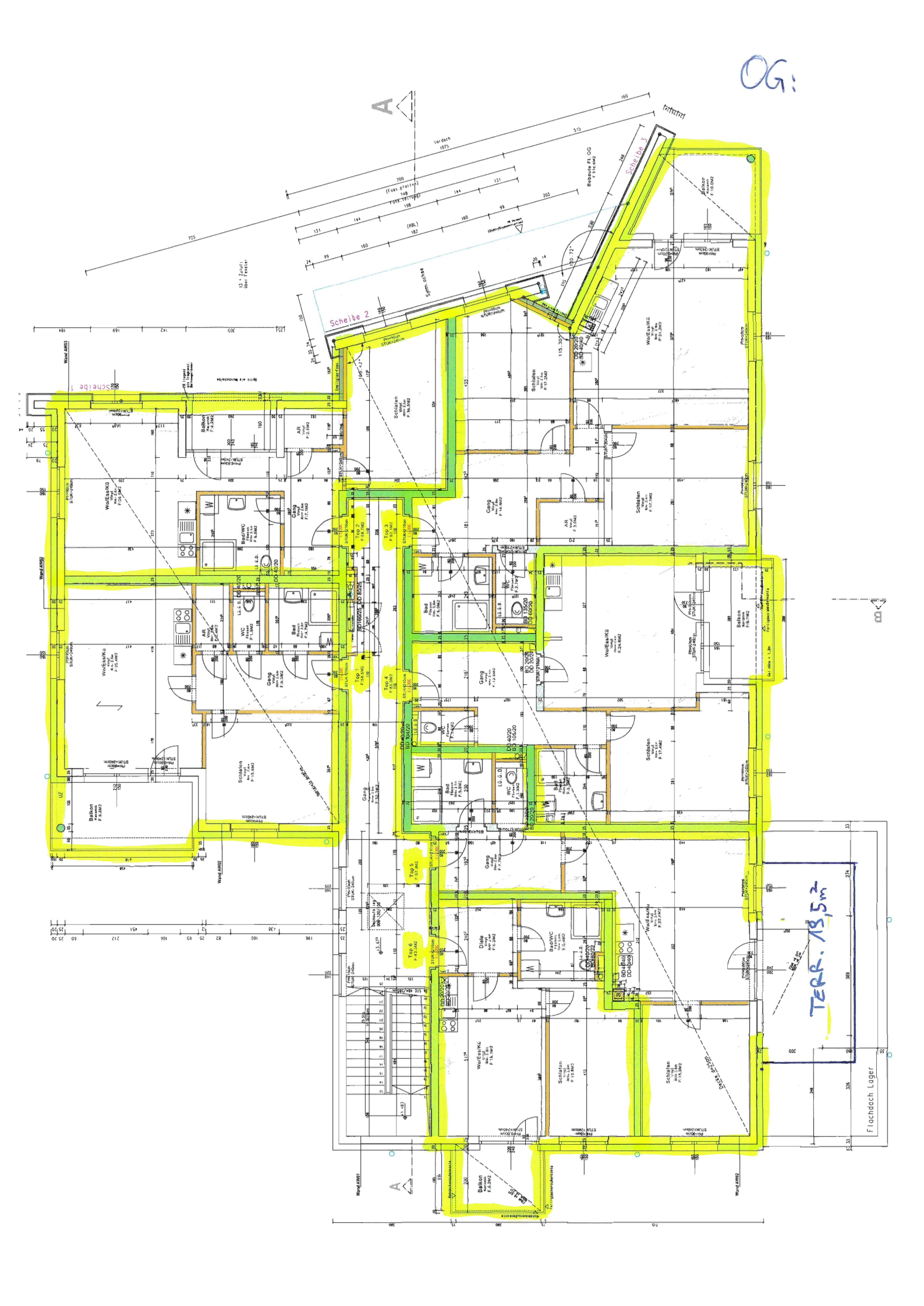
Lüftungen: Zentrallüftung für Bad und WC.

Elektroin-stallation:	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.
Küche:	Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd.
Malerarbeiten:	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. WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,30 m hoch.
Anschlüsse:	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
Fernsehanschluß:	SAT-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.

GemeindeZENTRUM


Ein- und Ausfahrt
zum öffentl. SW-Kanal
Zufahrt
Parkpl. 1
Zugang
Parkfläche 2
SW-Schacht
Laterne
Sitzgruppe
Bodenleuchten
Pflaster
Rasengitter
steine
Busbucht
Vorplatz
Bebaute Fläche
F:589.5M2
Grundgrenze
Sitzgruppe
Skulptur
RW
Parkfläche 3
14 Parkplätze
davon 6 überdacht
Müll
Carports
Bezirksstraße
NORD
73
75
76
77
79
80
81
82
83
84/1
85
86
95/1
96/1
101
102
102/1
104/2
105
12
13
18
59


OG
TERR. 19,5 m²
Flachdach Lager
Scheibe 1
Scheibe 2
Scheibe 3
Top 2
Top 3
Top 4
Top 5
Top 6
Schlafen
Gang
Bad/WC
WC
Bad
Balkon
Wo/Ess/KG
Diele
Vordach
Brüstung

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Sommer 2018

Wo. Nr.	Nutz-fläche inkl. Sonder-fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats-vorschreibung inkl. MWSt.
Kosten pro m² Nutzfläche:			70,65	6,19
OG: 1	61,44		4.341,00	380,48
2	62,90		4.444,00	390,89
3	95,10		6.718,00	587,15
4	71,10		5.023,00	445,73
5	63,45		4.483,00	396,18
6	45,30		3.200,00	280,11

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

Auf Wunsch können auch **Carports** errichtet werden.

Monatsmiete pro Carport: **€ 17,96**

Anmerkungen

1. Baukostenermittlung

Die Baukosten wurden auf Basis der vom beauftragten Architekten erstellten Grundsatzplanung nach den Erfahrungswerten der derzeitigen Baukosten kalkuliert. Die endgültigen Bau- wie auch Grundkosten werden nach Baufertigstellung und Vorliegen sämtlicher Schlussrechnunge 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 Wohnunggemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wird somit vereinbart.

3. Nutzungsentgelt

Im monatlichen Nutzungsentgelt sind enthalten

- Darlehensrückzlg. an Land, 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.

<u>Anmerkung:</u>

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) Jahresnannuität vom Darlehensnominale sowie
3. Sprung nach weiteren 10 Jahren auf 5,8 % (2,0 % p.a. Verinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale.

b) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden direkt vom Energie-
versorger 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)
- 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. Andreas FRESSNER Tel. 03352/404 DW 32 Handy: 0664/2435979
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Raphael TAMEDL Tel. 03352/404 DW 895
Rechtliche Angelegenheiten:	Mag. Petra GALOVITS Tel. 03352/404 DW 58 Email: galovits@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:	Manuel BUNDSCHUH Tel. 03352/404 DW 61
Zahlungen:	Martin FRANTSITS Tel. 03352/404 DW 25 Email: frantsits@osg.at
Laufende Abrechnungen:	Mag. Georg WIMMER Tel. 03352/404 DW 21

Voraussetzungen zum Wohnungserwerb:

* Es muß ein Wohnbedarf gegeben sein
* Einkommensnachweise – das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
  - Euro 38.000,00 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)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) 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 252,91) 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.

Oberwart, am 11.10.2018
Dir. Dr. AK-AF/MW - 5964