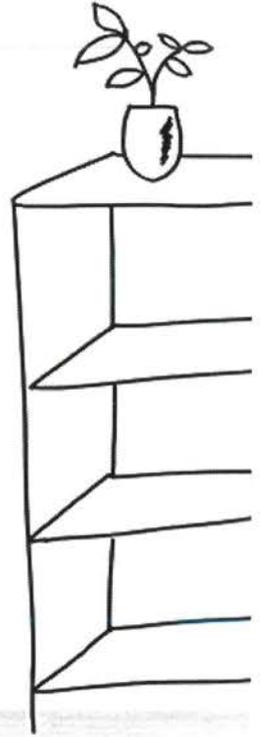




Bauen und Wohnen im Burgenland



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

OBERWART

ehem. Kasernenareal, Bauteil 3

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 **OBERWART**, Rechte Bachgasse 61, 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/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, Fax: DW 614 (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, 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 Gesamtprojekt besteht aus drei Gebäuden sowie PKW-Abstellplätzen im Freien.

Als **3. Bauetappe** wird das neben der „alten Kaserne“ im Hinterhof liegende **Gebäude mit 13 Wohnungen sowie PKW-Abstellplätzen im Keller (7 Stück) sowie im Freibereich** errichtet. Auf Wunsch können zusätzlich Carports errichtet werden.

Baubeginn: Frühjahr 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2024

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro Martin Schwartz**, 7400 Oberwart, verantwortlich.

Aufbau des Wohnhauses:

Das **Wohngebäude** ist teilweise unterkellert und besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß & 3 Obergeschossen. Im Erdgeschoß befinden sich die Kellerabteile (jede Wohnung ein Kellerabteil), die allgemeinen Abstellräume sowie der Müllraum.

Mauerwerk außen: 25 cm starkes Ziegelmauerwerk Mörtel gemauert.

Fußbodenaufbau: Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie u. zementgebundener Styroporschüttung.

Außenputz: Vollwärmeschutzfassade lt. EKZ-Berechnung, Endbeschichtung Strukturputz.

Innenputz: Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz.

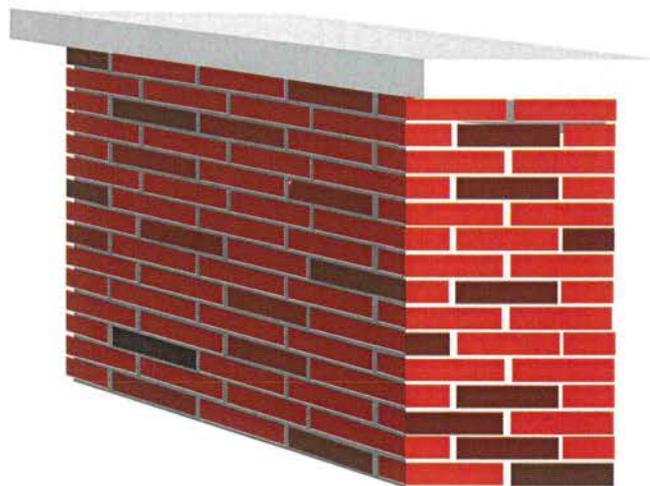
Stiegenhaus: Ortbetonstufen werden mit Fliesen belegt. Ein Stieгельänder dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen.
Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus montiert.

Dämmung:

a)Wärme: Der Fußboden im Erdgeschoß sowie die oberste Decke wird mit Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste über Keller bzw. Dach.

b)Schall: Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit zementgebundener Styroporschüttung eingebaut.
Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.

- Dach: Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt als Foliendach mit Kiesschüttung.
- Hauseingangstür: Aus wärmegeämmten 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, wenn notwendig Fahrradständer. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Küche, Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafräume:</u>	Laminatböden, schwimmend verlegt, Oberfläche wählbar
	<u>WC + Bad:</u>	Fliesenbeläge
	<u>Loggia:</u>	frostsicherer Belag
<u>Türen:</u>	Türblätter samt Beschlag, 1 Glastür je Wohnung (Vorraum zu Wohnzimmer wenn vorhanden). Die Wohnungseingangstüre samt Zarge ist einbruchhemmend, Klimaklasse III, sowie schalldämmend, Wohnungszylinder und Beschlag ebenfalls einbruchshemmend ausgestattet, Visitenkartenhalter und Spion.	
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas. Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.	
<u>Warmwasserversorgung u. Fernwärmeheizung:</u>	Die Wärmelieferung in die Heizzentrale erfolgt über Fernwärme. In der Heizzentrale kommt eine Übergabestation zur Aufstellung. Aus der Heizzentrale führen die Heizungsleitungen zu den Wohnungen in sogenannte Wohnungsstationen. In diesen erfolgt dann die Warmwasserbereitung sowie die Heizung. Jede Wohnung erhält einen eigenen Wärmemengen- sowie Kaltwasserzähler. Weiters verfügt jede Wohnung über ein Raumthermostat zur Raumtemperaturregelung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung.	
<u>Sanitäre Installation:</u>	<u>Badezimmereinrichtung:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Duschplatz bodeneben verflies mit Duschrinne inkl. Duschtrennung sowie Einhand-Brausemischer samt Brauseset- Waschtisch weiß (Kristallporzellan) Einhebel-Waschtischbatterie (verchromt)- Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine- Kalt-, Warmwasser- und Ablaufanschluss für die Abwäsche
	<u>WC-Anlage:</u>	Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.

<u>Lüftungen:</u>	Zentrallüftung für Bad, WC und Abstellraum.
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter 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 Schukosteckdose, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.
<u>Küche:</u>	Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle & Geschirrspüler, jedoch ohne Küche.
<u>Malerarbeiten:</u>	Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.
<u>Fliesenlegerarbeiten:</u>	Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung (ca. 2,00 m) bis Oberkante Türstock, aus hellen 1. Wahl Fliesen. WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,25 m hoch. Loggia – frostsicherer Belag.
<u>Anschlüsse:</u>	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
<u>Fernsehanschluß:</u>	Für das 1. und 2. ORF-Programm (stereo-tauglich) und ATVplus sowie Gemeinschafts-SAT-Anlage.

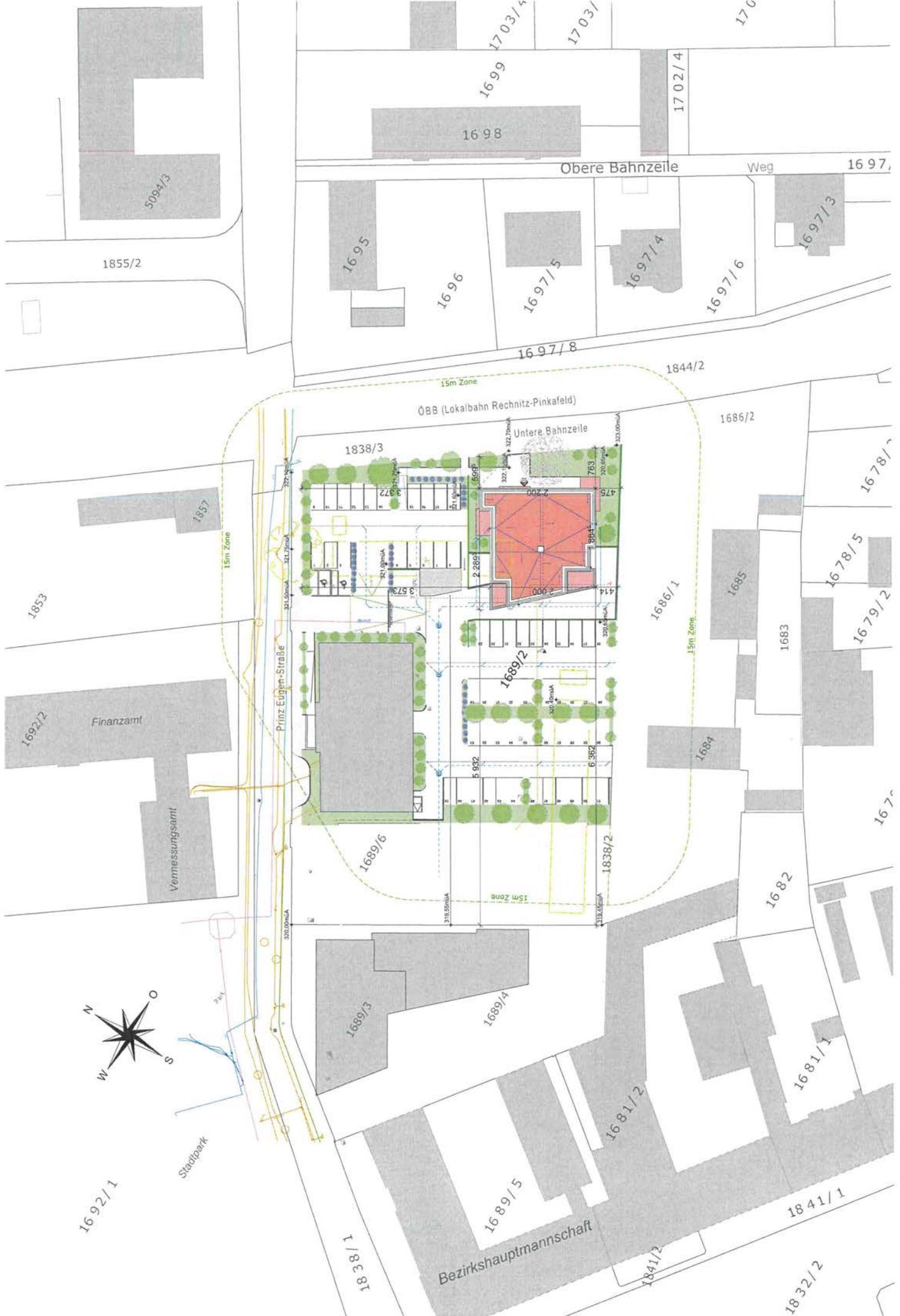
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und soferne diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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





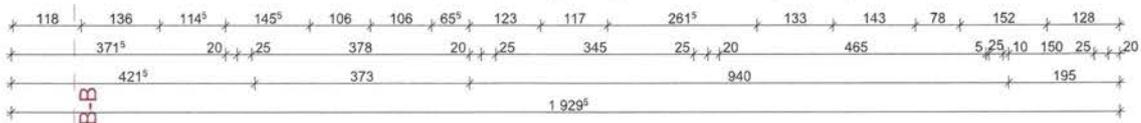
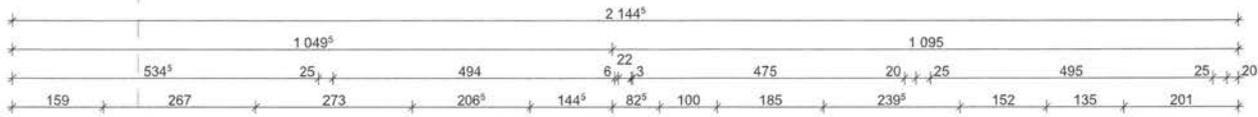
ARCHIT EKT
SCHWARTZ







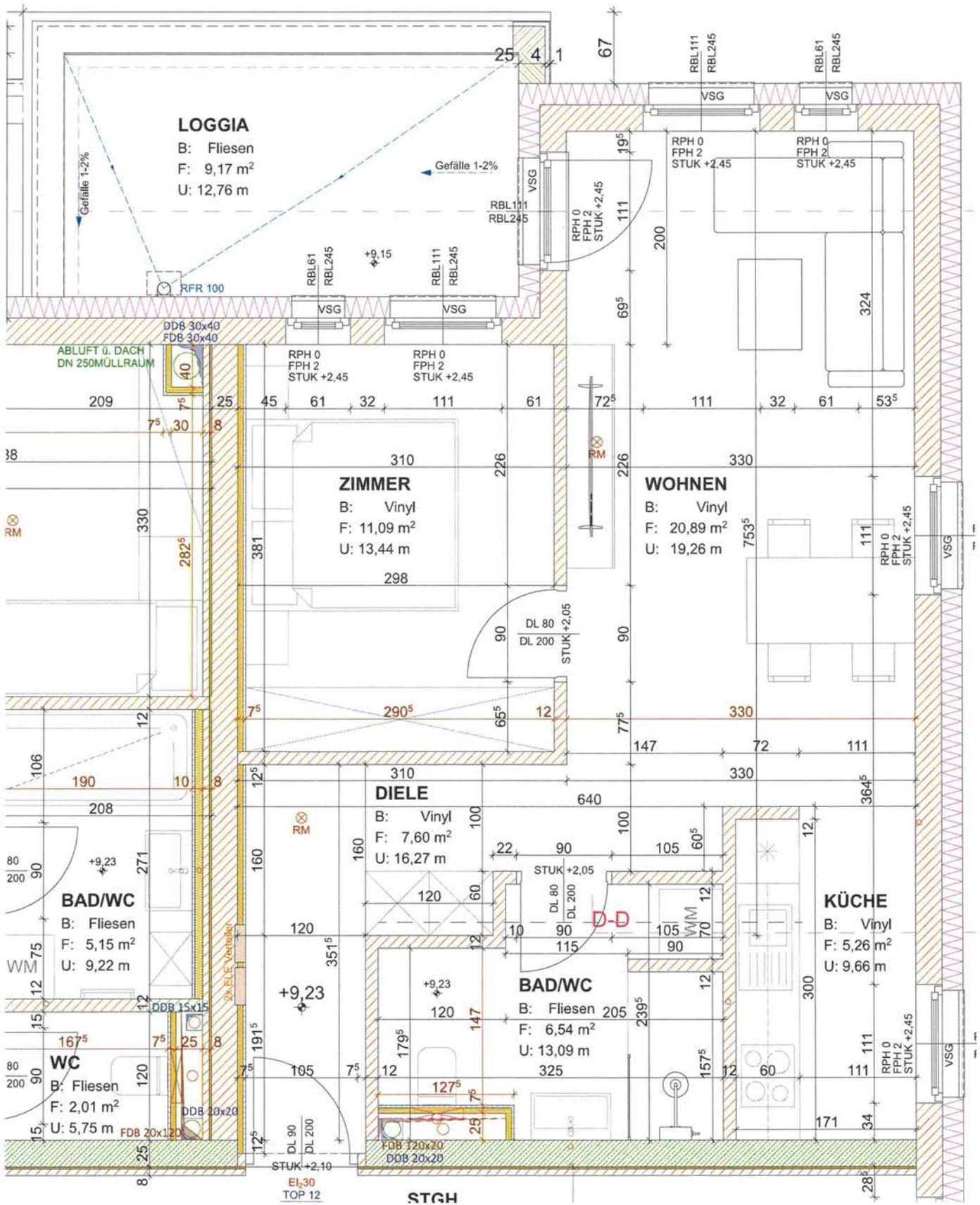
ERDGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023

Wo. Nr.	Nutzfläche inkl. Sonderfläche		Zahlung bei Baubeginn	Monatsvorschreibung inkl. MWSt.
Bauteil 3				
EG: 1	67,39		5.560,00	710,28
2	72,14		5.952,00	760,35
1.OG: 3	67,39		5.560,00	710,28
4	73,60		6.072,00	775,74
5	88,10		7.268,00	928,58
6	67,79		5.593,00	714,50
2.OG: 7	70,52		5.818,00	743,27
8	72,24		5.960,00	761,40
9	88,10		7.268,00	928,58
10	67,79		5.593,00	714,50
3.OG: 11	96,24		7.940,00	1.014,35
12	61,94		5.110,00	652,86
13	103,92		8.573,00	1.095,31

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 **7 gedeckte KFZ-Stellplätze** errichtet.

Monatsmiete pro gedecktem Stellplatz: **€ 25,22**

Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023

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.
Bauteil 3						
EG: 1	67,39	9.795,00	22.280,00	0,00	32.075,00	608,33
2	72,14	10.486,00	23.850,00	0,00	34.336,00	651,22
1.OG: 3	67,39	9.795,00	22.280,00	0,00	32.075,00	608,33
4	73,60	10.698,00	24.333,00	0,00	35.031,00	664,39
5	88,10	12.805,00	29.127,00	0,00	41.932,00	795,29
6	67,79	9.853,00	22.412,00	0,00	32.265,00	611,95
2.OG: 7	70,52	10.250,00	23.315,00	0,00	33.565,00	636,61
8	72,24	10.500,00	23.883,00	0,00	34.383,00	652,12
9	88,10	12.805,00	29.127,00	0,00	41.932,00	795,29
10	67,79	9.853,00	22.412,00	0,00	32.265,00	611,95
3.OG: 11	96,24	13.988,00	31.818,00	0,00	45.806,00	868,77
12	61,94	9.003,00	20.478,00	0,00	29.481,00	559,17
13	103,92	15.105,00	34.357,00	0,00	49.462,00	938,11

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

Im Keller werden **7 gedeckte KFZ-Stellplätze** errichtet. Die Herstellungskosten für einen gedeckten Stellplatz betragen **€ 4.360,00**. Diese werden in Form eines einmaligen Finanzierungsbeitrages, welcher mit Fertigstellung fällig ist, eingehoben.

Monatsmiete pro gedecktem Stellplatz:

€ 7,27

GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)

Wfhg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Eigenmittel OSG		Finanzierungs- beitrag
						Grund	Bau	
Bauteil 3								
EG: 1	57,51	67,39	197.351,00	23.194,00	156.490,00	23.194,00	8.786,00	32.075,00
2	62,36	72,14	211.261,00	24.829,00	167.520,00	24.829,00	9.405,00	34.336,00
1.OG: 3	57,51	67,39	197.351,00	23.194,00	156.490,00	23.194,00	8.786,00	32.075,00
4	62,47	73,60	215.537,00	25.331,00	170.911,00	25.331,00	9.595,00	35.031,00
5	80,58	88,10	258.000,00	30.322,00	204.582,00	30.322,00	11.486,00	41.932,00
6	59,42	67,79	198.522,00	23.332,00	157.419,00	23.332,00	8.838,00	32.265,00
2.OG: 7	57,50	70,52	206.517,00	24.271,00	163.758,00	24.271,00	9.194,00	33.565,00
8	62,46	72,24	211.554,00	24.863,00	167.753,00	24.863,00	9.418,00	34.383,00
9	80,58	88,10	258.000,00	30.322,00	204.582,00	30.322,00	11.486,00	41.932,00
10	59,42	67,79	198.522,00	23.332,00	157.419,00	23.332,00	8.838,00	32.265,00
3.OG: 11	90,40	96,24	281.838,00	33.124,00	223.485,00	33.124,00	12.547,00	45.806,00
12	52,77	61,94	181.391,00	21.318,00	143.835,00	21.318,00	8.075,00	29.481,00
13	89,03	103,92	304.329,00	35.767,00	241.319,00	35.767,00	13.548,00	49.462,00

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
sowie für das OSG-Eigenmitteleratzdarlehen
- 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. 4,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 1,8%. 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 € 2,50/m² 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 m² 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:

Bmstr. DI. Jörg RINGHOFER
Handy 0664/4447351
Email: ringhofer@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 LASCHOBER
Tel. 0664/88624517
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) 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.