Bauen und Wohnen im Burgenland

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

OBERWART

Waldmüllergasse, Bauteil 2

interessieren und danken schon jetzt für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die „OSG“
70 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 – 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 über 16.500 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1.000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, Dornburggasse 64, 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, 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 120 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: **Zufriedene Kunden**
durch **günstig**es Wohnen
zum **Wohlfühlen**

2. Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses

Das Gesamtprojekt besteht aus **zwei Wohngebäuden (Bauteil 1 sowie Bauteil 2) mit insgesamt 30 Wohnungen, Ordinationsflächen** sowie einer Tiefgarage und PKW-Abstellplätzen im Freien.

Begonnen wird mit dem im Plan bezeichneten Bauteil 2 mit 12 Wohnungen und 2 Ordinationen. Danach folgt der Bauteil 1 mit 18 Wohnungen und Baubeginn im Herbst 2021.

Baubeginn Bauteil 2: Sommer 2021
Voraussichtliche Fertigstellung Bauteil 2: Ende 2022/Frühjahr 2023

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro DI Guttmann ZT GmbH,** 7400 Oberwart, verantwortlich.

Aufbau des Wohnhauses:

Das **Wohngebäude Bauteil 2 hat keine Unterkellerung.** Es besteht aus einem Erd- und Obergeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich die allgemein zugänglichen Räume. Die Kellerersatzräume (jede Wohnung ein Kellerersatzraum) befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß. Für jede Wohnung wird ein Tiefgaragenplatz errichtet, welcher sich im Kellergeschoß vom Gebäude Bauteil 1 befindet (dieser wird im Sommer/Herbst 2023 fertig).

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 Stiegengeländer 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.

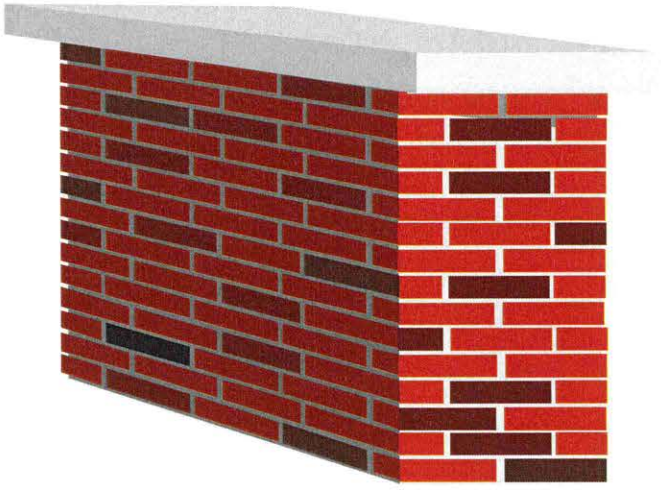
Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.

Dach: Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt als Foliendach mit Kiesschüttung.

Hauseingangstür: Aus 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 die notwendigen PKW-Abstellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, Müllstellfläche, wenn notwendig Fahrradständer. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

Fußbodenbeläge:

Küche, Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafräume:	Laminatböden, schwimmend verlegt, Oberfläche wählbar
WC + Bad:	Fliesenbeläge
Loggia:	frostsicherer Belag

Türen:

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, Visitkartenhalter und Spion.

Fenster:

PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas.
Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.

Warmwasserversorgung u. Fernwärmeheizung:

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 Radiatoren.

Sanitäre Installation:

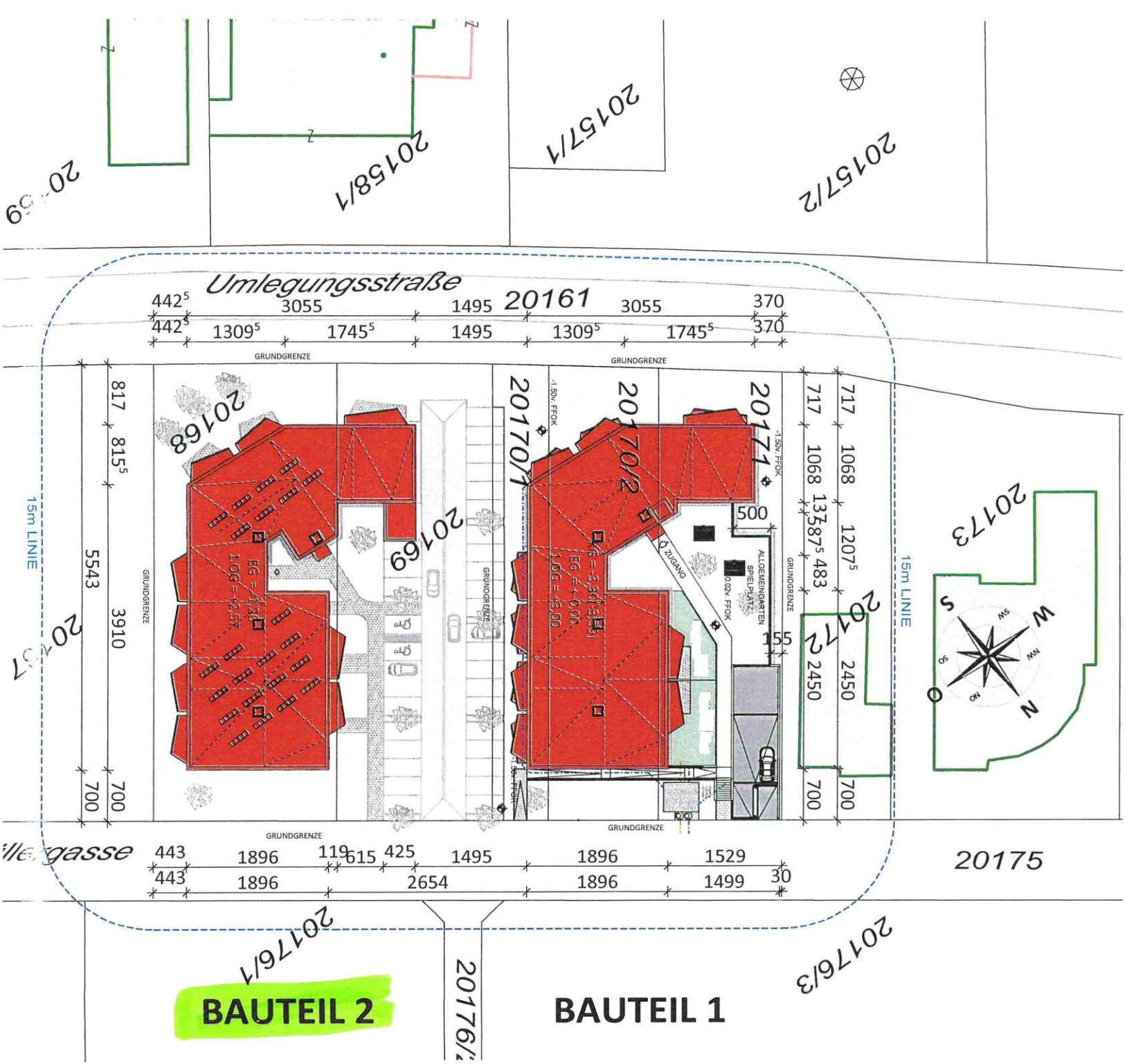
Badezimmereinrichtung:

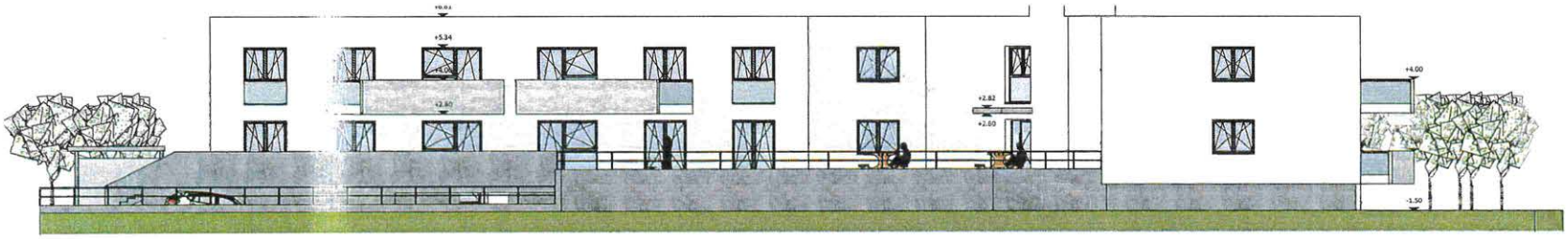
- Duschplatz bodeneben verfliest mit Duschrinne inkl. Duschabtrennung sowie Einhand-Brausemischer samt Brauseset
- Waschtisch weiß (Kristallporzellan)
  Einhebel-Waschtischbatterie (verchromt)
- Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine
- Kalt-, Warmwasser- und Ablaufanschluss für die Abwäsche

WC-Anlage:
Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.

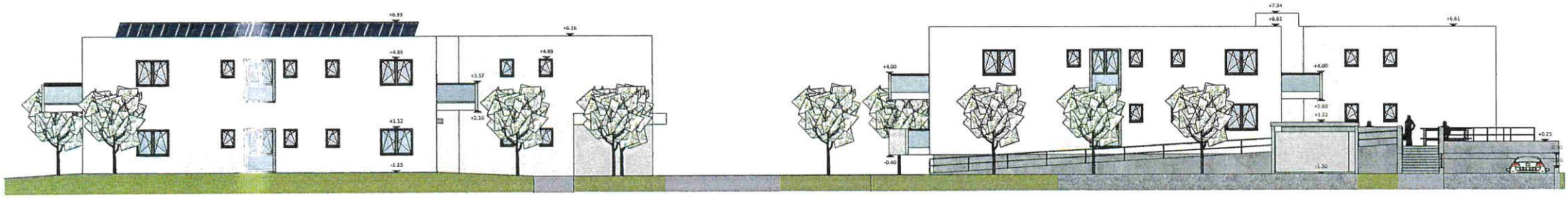
Lüftungen:	Zentrallüftung für Bad, WC und Abstellraum.
Elektroinstallation:	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Kellerersatzraum (mit Schukosteckdose, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.
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 (Energie Burgenland Wärme und Service GmbH), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahme der Betriebskostenabrechnung mit der OSG. Bei Übergabe der Wohnung ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen.
Küche:	Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle & Geschirrspüler, jedoch ohne Küche.
Malerarbeiten:	Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.
Fliesenlegerarbeiten:	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.
Anschlüsse:	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
Fernsehanschluß:	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.

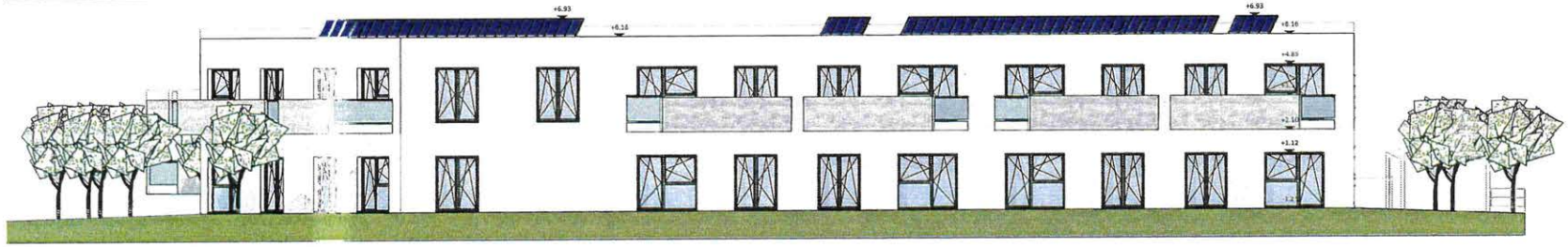

Umlegungsstraße
20161
442⁵
3055
1495
3055
370
1309⁵
1745⁵
1495
1309⁵
1745⁵
GRUNDGRENZE
20168
20169
20170/1
20170/2
20171
817
815⁵
5543
3910
700
700
15m LINIE
717
1068
1207⁵
500
ZUGANG
ALLGEMEINGARTEN
SPIELPLATZ
155
2450
20172
20173
20175
443
1896
119
615
425
1495
1896
1529
2654
1499
30
20176/1
20176/2
20176/3
BAUTEIL 2
BAUTEIL 1



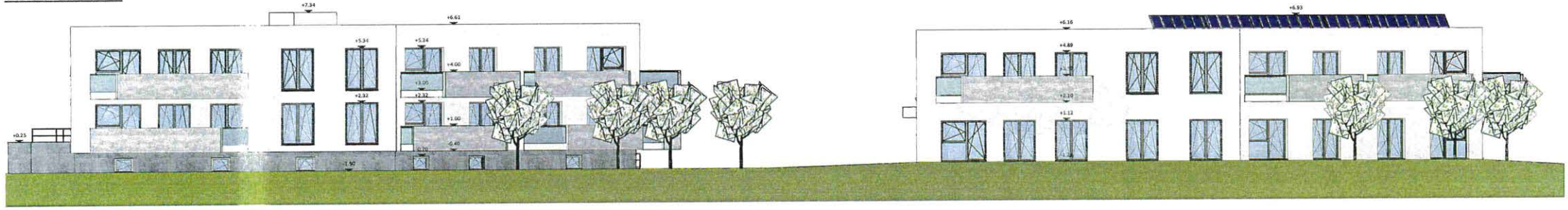
ANSICHT NORD-OST

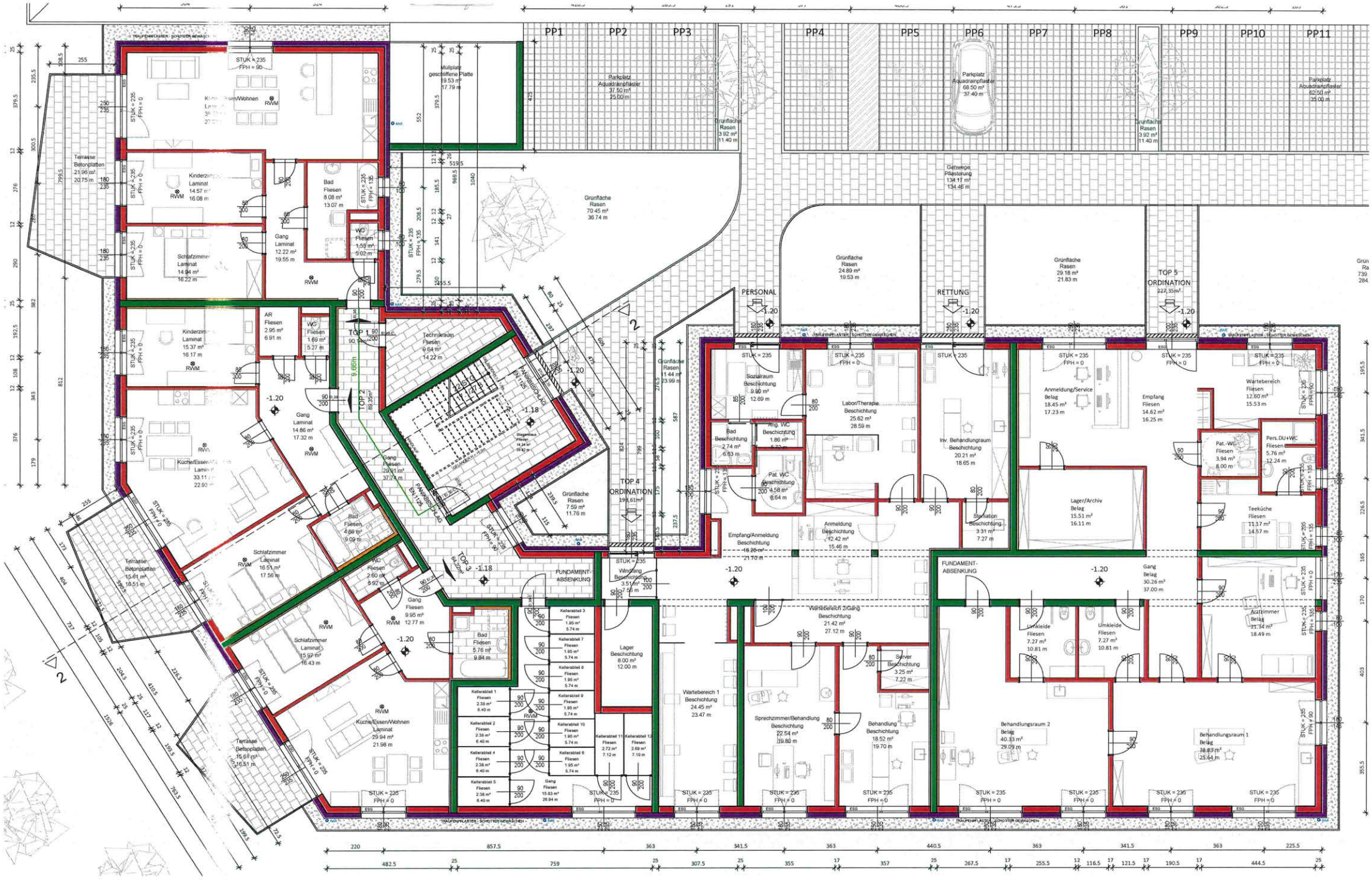


ANSICHT SÜD-OST

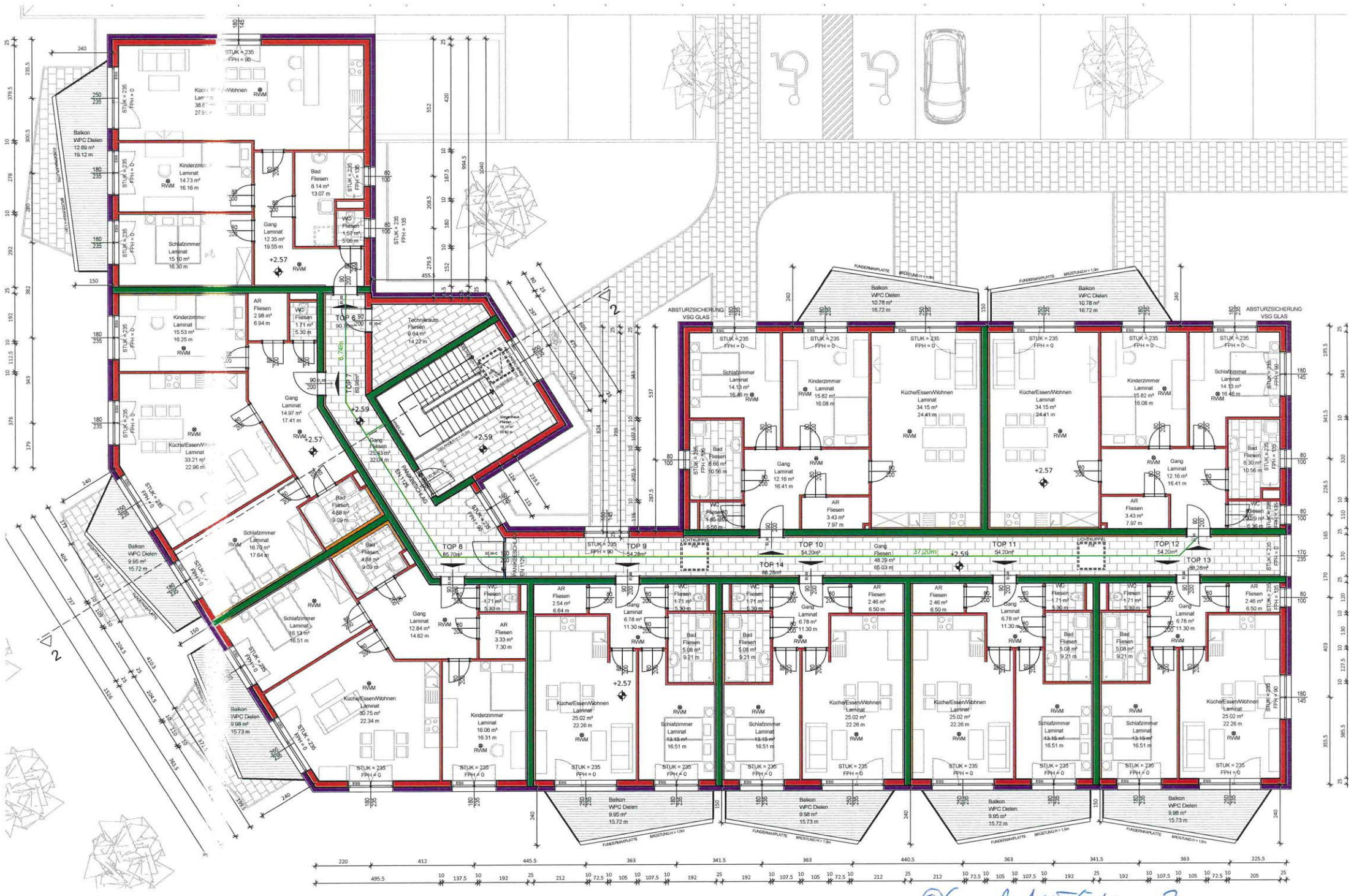


ANSICHT SÜD-WEST




PP1
PP2
PP3
PP4
PP5
PP6
PP7
PP8
PP9
PP10
PP11
Parkplatz Aquadrainpflaster 37.50 m² 25.00 m
Parkplatz Aquadrainpflaster 68.50 m² 37.40 m
Parkplatz Aquadrainpflaster 62.50 m² 35.00 m
Grünfläche Rasen 3.92 m² 11.40 m
Multiplatz geschliffene Platte 19.53 m² 17.79 m
Gehwege Pflasterung 134.17 m² 134.46 m
Grünfläche Rasen 70.45 m² 36.74 m
Grünfläche Rasen 24.89 m² 19.53 m
Grünfläche Rasen 29.18 m² 21.83 m
TOP 5 ORDINATION 227.35m²
PERSONAL
RETTUNG
TOP 1 90.60m²
TOP 2 89.35m²
TOP 3 64.20m²
TOP 4 ORDINATION 194.61m²
Technikraum Fliesen 9.64 m² 14.22 m
Grünfläche Rasen 1.44 m² 23.99 m
Grünfläche Rasen 7.59 m² 11.76 m
Sozialraum Beschichtung 9.90 m² 12.69 m
Labor/Therapie Beschichtung 25.62 m² 28.59 m
Bad Beschichtung 2.74 m² 6.63 m
Arb. WC Beschichtung 1.86 m² 5.20 m
Pat. WC Beschichtung 4.58 m² 6.64 m
Inv. Behandlungsraum Beschichtung 20.21 m² 18.65 m
Stillation Beschichtung 3.31 m² 7.27 m
Anmeldung/Service Belag 18.45 m² 17.23 m
Empfang Fliesen 14.62 m² 16.25 m
Wartebereich Fliesen 12.60 m² 15.53 m
Pat.-WC Fliesen 3.94 m² 8.00 m
Pers.DU+WC Fliesen 5.76 m² 12.24 m
Teeküche Fliesen 11.17 m² 14.57 m
Lager/Archiv Belag 15.51 m² 16.11 m
Empfang/Anmeldung Beschichtung 16.28 m² 21.70 m
Anmeldung Beschichtung 12.42 m² 15.46 m
Warte-bereich 2/Gang Beschichtung 21.42 m² 27.12 m
Wartebereich 1 Beschichtung 24.45 m² 23.47 m
Sprechzimmer/Behandlung Beschichtung 22.54 m² 19.80 m
Behandlung Beschichtung 18.52 m² 19.70 m
Server Beschichtung 3.25 m² 7.22 m
Gang Belag 30.26 m² 37.00 m
Umkleide Fliesen 7.27 m² 10.81 m
Umkleide Fliesen 7.27 m² 10.81 m
Behandlungsraum 2 Belag 40.33 m² 29.09 m
Behandlungsraum 1 Belag 38.83 m² 25.64 m
Arzttimmer Belag 21.34 m² 18.49 m
FUNDAMENT-ABSENKUNG
Lager Beschichtung 8.00 m² 12.00 m
Kellerabteil 1 Fliesen 2.38 m² 6.40 m
Kellerabteil 2 Fliesen 2.38 m² 6.40 m
Kellerabteil 3 Fliesen 1.95 m² 5.74 m
Kellerabteil 4 Fliesen 2.38 m² 6.40 m
Kellerabteil 5 Fliesen 2.38 m² 6.40 m
Kellerabteil 6 Fliesen 1.95 m² 5.74 m
Kellerabteil 7 Fliesen 1.65 m² 5.74 m
Kellerabteil 8 Fliesen 1.95 m² 5.74 m
Kellerabteil 9 Fliesen 1.95 m² 5.74 m
Kellerabteil 10 Fliesen 1.65 m² 5.74 m
Kellerabteil 11 Fliesen 2.72 m² 7.12 m
Kellerabteil 12 Fliesen 2.69 m² 7.10 m
Gang Fliesen 15.83 m² 26.94 m
Terrasse Betonplatten 21.96 m² 20.75 m
Kinderzim. Laminat 14.57 m² 16.08 m
Bad Fliesen 8.08 m² 13.07 m
WC Fliesen 1.59 m² 5.02 m
Gang Laminat 12.22 m² 19.55 m
Schlafzimmer Laminat 14.94 m² 16.22 m
Kinderzim. Laminat 15.37 m² 16.17 m
AR Fliesen 2.95 m² 6.91 m
WC Fliesen 1.69 m² 5.27 m
Gang Laminat 14.86 m² 17.32 m
Küche/Esser. Lamin. 33.11 m² 22.93 m
Terrasse Betonplatten 15.61 m² 18.51 m
Schlafzimmer Laminat 16.51 m² 17.56 m
Bad Fliesen 4.68 m² 9.09 m
WC Fliesen 2.60 m² 8.92 m
Gang Fliesen 9.95 m² 12.77 m
Schlafzimmer Laminat 15.97 m² 16.43 m
Bad Fliesen 5.76 m² 9.84 m
Küche/Essen/Wohnen Laminat 29.94 m² 21.98 m
Terrasse Betonplatten 15.61 m² 16.51 m
Küche/Essen/Wohnen
Gang Laminat 19.53 m² 17.79 m
Gang Fliesen 29.21 m² 37.74 m
Windfang Beschichtung 3.51 m² 4.56 m
Gang Fliesen 15.83 m² 26.94 m
Anwesenheitsmelder EN 1125
Flucht- und Rettungsplan EN 1125
Steigenhaus Fliesen 14.34 m² 20.42 m
Lichtschacht
Lichtkuppel
STUK = 235 FPH = 0
STUK = 235 FPH = 90
STUK = 235 FPH = 135
STUK = 235 FPH = 105
STUK = 235 FPH = 60
STUK = 235 FPH = 135
STUK = 235 FPH = 90
STUK = 235 FPH = 105
STUK = 235 FPH = 135
STUK = 235 FPH = 0
-1.20
-1.18
TRAUFENPFLASTER - SCHOTTER GEWASCHEN
ESG
RWM

EG- BAUTEIL 2


TOP 6 90,20m²
TOP 7 86,16m²
TOP 8 85,70m²
TOP 9 54,28m²
TOP 10 54,20m²
TOP 11 54,20m²
TOP 12 54,20m²
TOP 13 86,28m²
TOP 14 86,28m²
ABSTURZSICHERUNG VSG GLAS
FUNDERMAXPLATTE
BRÜSTUNG H = 1,0m
Balkon WPC Dielen
Küche/Essen/Wohnen
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Bad
WC
AR
Gang
Technikraum
Stiegenhaus
LICHTKUPPEL
PANNENBESCHLAG EN 1125
STUK = 235 FPH = 0
STUK = 235 FPH = 90
STUK = 235 FPH = 135
RWM
+2.57
+2.59
6.74m
37,20m
EG - BAUTEIL 2

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2021

Wo. Nr.	Nutz-fläche inkl. Sonder-fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats-vorschreibung inkl. MWSt.
Bauteil 2 (ohne Lift)				
EG: 1	96,73		7.075,00	743,55
2	94,03		6.877,00	720,58
3	68,90		5.039,00	529,62
1.OG: 6	94,57		6.917,00	723,59
7	92,97		6.800,00	710,38
8	88,69		6.487,00	677,83
9	57,27		4.189,00	439,05
10	57,19		4.183,00	438,45
11	57,19		4.183,00	438,45
12	57,19		4.183,00	438,45
13	91,51		6.693,00	699,60
14	91,51		6.693,00	699,60

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

Im Keller von BT1 werden **40 Tiefgaragenplätze** errichtet.
Für jede Wohnung ist 1 Tiefgaragenplatz vorgesehen.

Monatsmiete pro Stellplatz: **€ 36,80**

Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2021

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 2 (ohne Lift)						
EG: 1	**96,73**	14.060,00	7.865,00	18.526,00	**40.451,00**	**659,61**
2	**94,03**	13.667,00	7.646,00	18.009,00	**39.322,00**	**638,98**
3	**68,90**	10.015,00	5.602,00	13.196,00	**28.813,00**	**469,82**
1.OG: 6	**94,57**	13.746,00	7.689,00	18.112,00	**39.547,00**	**641,52**
7	**92,97**	13.513,00	7.560,00	17.806,00	**38.879,00**	**629,69**
8	**88,69**	12.891,00	7.212,00	16.986,00	**37.089,00**	**600,86**
9	**57,27**	8.324,00	4.657,00	10.968,00	**23.949,00**	**389,35**
10	**57,19**	8.313,00	4.650,00	10.953,00	**23.916,00**	**388,81**
11	**57,19**	8.313,00	4.650,00	10.953,00	**23.916,00**	**388,81**
12	**57,19**	8.313,00	4.650,00	10.953,00	**23.916,00**	**388,81**
13	**91,51**	13.301,00	7.441,00	17.526,00	**38.268,00**	**620,17**
14	**91,51**	13.301,00	7.441,00	17.526,00	**38.268,00**	**620,17**

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

Im Bauteil 1 werden **40 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 1 Tiefgaragenplatz vorgesehen.**

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

GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)

Whg. Nr.	Förder-fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	anteilige Darlehen		Baukosten-beitrag	Grundkosten-beitrag	Finanzierungs-beitrag
					WBF	Bank			
Bauteil 2 (ohne Lift)									
EG: 1	90,14	96,73	199.319,00	18.526,00	58.591,00	118.803,00	21.925,00	18.526,00	40.451,00
2	89,35	94,03	193.755,00	18.009,00	58.078,00	114.364,00	21.313,00	18.009,00	39.322,00
3	64,22	68,90	141.973,00	13.196,00	41.743,00	84.613,00	15.617,00	13.196,00	28.813,00
1.OG: 6	90,76	94,57	194.868,00	18.112,00	58.994,00	114.439,00	21.435,00	18.112,00	39.547,00
7	89,98	92,97	191.571,00	17.806,00	58.487,00	112.011,00	21.073,00	17.806,00	38.879,00
8	85,70	88,69	182.752,00	16.986,00	55.705,00	106.944,00	20.103,00	16.986,00	37.089,00
9	54,28	57,27	118.009,00	10.968,00	35.282,00	69.746,00	12.981,00	10.968,00	23.949,00
10	54,20	57,19	117.844,00	10.953,00	35.230,00	69.651,00	12.963,00	10.953,00	23.916,00
11	54,20	57,19	117.844,00	10.953,00	35.230,00	69.651,00	12.963,00	10.953,00	23.916,00
12	54,20	57,19	117.844,00	10.953,00	35.230,00	69.651,00	12.963,00	10.953,00	23.916,00
13	88,28	91,51	188.563,00	17.526,00	57.382,00	110.439,00	20.742,00	17.526,00	38.268,00
14	88,28	91,51	188.563,00	17.526,00	57.382,00	110.439,00	20.742,00	17.526,00	38.268,00

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.

Anmerkung:

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. Verzinsung) 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)
- 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 € 73,15 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 Tel. 03352/404 DW 150 Handy 0664/4447351 Email: ringhofer@osg.at
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Raphael TAMEDL Tel. 03352/404 DW 137
Rechtliche Angelegenheiten:	Mag. Marie Theres KROJER Tel. 03352/404 DW 203 Email: krojer@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:	Ing. Christoph GLATZ Tel. 0664/88624517 Email: glatz@osg.at
Zahlungen:	Martin FRANTSITS Tel. 03352/404 DW 25 Email: frantsits@osg.at
Laufende Abrechnungen:	Mag. Georg WIMMER Tel. 03352/404 DW 121

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 265,72) 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 14.07.2021
Dir.Dr. AK-JRi/MW – 10248