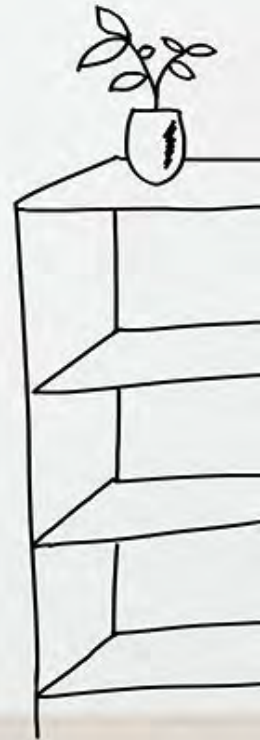




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **O G G A U** **Hauptstraße** **Wohnen für Generationen**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

### INHALTSVERZEICHNIS

- |  |  |
|--|--|
| <b>1</b> Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau              | <b>4</b> Pläne   |
| <b>2</b> Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Wohnhauses | <b>5</b> Kosten/Finanzierung   |
| <b>3</b> Ausstattung der Wohnungen                               | <b>6</b> Anmerkungen   |
|  | <b>7</b> Wie komme ich zu einer Wohnung?<br>Anmeldung - Formalitäten – Bauabwicklung |

## 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 18.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, 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 514, (Außenstelle), Email:  
eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochustraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 614, 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 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
- Vermehrte 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 **günstiges** Wohnen  
zum **Wohlfühlen**

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

In Oggau wird in der Hauptstraße 34 eine neue Wohnhausanlage mit 4 Stiegen und insgesamt 13 Wohnungen und einer Bürofläche als Stützpunkt für die Volkshilfe am Grundstück 137 errichtet.

### **BAUDAUER**

Baubeginn: Sommer 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn

### **ARCHITEKTEN**

Für die **Planung** zeichnet **Architektur plusminusnull, Arch. DI Alexander Mayer-Niepel**, 7000 Eisenstadt, Hauptstraße 24/5, verantwortlich.

Die folgende Baubeschreibung gilt jedenfalls vor den beigefügten Plänen und Schaubilder.

### **GEBÄUDEKENNDATEN**

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB:  $\sim 30 - 39 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizient-Faktor fGEE: 0,75

### **AUFBAU DES WOHNHAUSES**

Das Wohnhaus, Stiege 1, 2, 3 und 4 besteht aus Erd- und Obergeschoß. Die Freiflächen werden begrünt, gestaltet und sind für die Bewohner frei zugänglich. Die Heizzentrale (Wärmepumpe) befindet sich in der Stiege 1. In der Stiege 4 befinden sich im Erdgeschoß der Müllraum, sowie 3 überdachte PKW-Stellplätze.

Am öffentlichen Gut werden zusätzliche, jedoch nicht zugewiesene PKW-Stellplätze ausgeführt.

### **WÄNDE**

Die Außenwände werden mit 25cm Ziegeln und Zementmörtel gemauert. Tragende Innenwände werden 25cm Ziegel bzw. Schalstein- oder Stahlbetonwände. Nicht tragende Innenwände sind aus 10cm keramischen Ziegeln gemauert. Stiegenhaustrennwände erhalten eine Gipskartonvorsatzschale, die restlichen Ziegelwände werden mit einem Innenputz versehen. Die Fassade wird mit einem 20cm Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

### **WÄRMEDÄMMUNG**

Die Bodenplatte und die oberste Decke erhalten eine zusätzliche Wärmedämmung gemäß Energieausweis.

### **SCHALL**

Zwischen den Wohnungen werden im Boden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

Bei den Wohnungs- und Stiegenhaustrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen zusätzlich eine Vorsatzschale mit Dämmung angebracht.

### **DACH**

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Steildaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt mit Dachziegeln.

## **INNENPUTZ**

Gipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz verrieben.

## **STIEGENHAUS**

Die Ort betonstufen werden mit Fliesen belegt. Ein Stiegegeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem Anstrich versehen.

Die Brieffachanlage wird vor dem Eingang des Stiegenhauses montiert.

## **HAUSEINGANGSTÜRE**

Aus wärme gedämmten Aluprofilen mit Isolierglas und Zylinder. Durch die, in der Wohnung befindlichen Gegensprechanlage, kann die Stiegenhauseingangstüre von der Wohnung aus geöffnet werden.

## **FEUERLÖSCHER**

In jedem Geschöß.

## **AUSSENANLAGE**

Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, Gehwege mit Betonsteinen belegt. Die Freiflächen werden begrünt, bepflanzt und entsprechend gestaltet.

## **EIGENGÄRTEN**

Es kommen keine Eigengärten zur Ausführung.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Badezimmer – keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung raumhoch bis Deckenunterkante.

WC – Wandfliesen circa 1,5m hoch.

Wohnen/ Essen, Schlafräume, Abstellraum, Vorraum und Gang: Laminat - Eiche

Terrasse/ Balkon/Loggia: Betonplatten

### **MALERARBEITEN**

Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC-Dispersion.

### **INNENTÜREN**

Weißer Innentüren samt Beschlag.

Die Wohnungseingangstür samt Beschlag auf Stahlzarge, ist einbruchhemmend (Widerstandsklasse 2) sowie schalldämmend ausgeführt, Visitenkartenhalter und Spion.

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas und Zuluftelementen für die Raumlüftung.

Der Außenrollladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladenkasten aus Alu.

### **HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Die Heizzentrale befindet sich in der Stiege 1.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Regelung erfolgt über ein im Wohnzimmer situiertes Raumthermostat.

Das Warmwasser wird elektrisch mittel Warmwasserspeicher im Abstellraum bzw. Badezimmer (siehe Plan) erzeugt.

Der Energieverbrauch wird für jede Wohnung getrennt gemessen und verrechnet. Verrechnung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen.

Der Kaltwasserzähler befindet sich in der Wohnungsübergabestation – Verbrauch erfolgt über die Betriebskostenverrechnung.

### **SANITÄRE AUSSTATTUNG**

Es kommen bodengleiche verfliesene Duschen mit Rinne, Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt zur Ausführung (ohne Duschtrennwand). Im Standard wird ein Duschvorhang ausgeführt. Bei den Obergeschoßwohnungen ist gegen Aufpreis auch eine Duschwand möglich.

Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose.

WC-Anlage: Schale weiß samt Sitzbrett und Tiefspüler.

Die Erdgeschoßwohnungen werden barrierefrei mit entsprechend rollstuhlgerechten Waschtischen, Haltegriffen im Bereich der WCs und Duschen ausgeführt. Ein Duschklappsitz zum Einhängen in den Dusch-Haltegriff ist gegen Aufpreis erhältlich.

## **LÜFTUNG**

Zentralentlüftungsanlage, Feuchtegesteuerte Abluftanlage (Hygro-Star, Firma Protech).

## **ELEKTROINSTALLATION**

Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Stromzähler in der Zählernische im Stiegenhaus.

Alle erforderlichen Schalter, Taster und Stecker (z.B. in der Küche und im Wohnzimmer 4 Stück, in den Schlafräumen 3 Stück, 1 Stück Terrassenlicht und 1 Stück Feuchtraumsteckdose im Bereich der Freifläche (Balkon/Terrasse) der Wohnung. Klingel von der Wohnungstür sowie von der Hauseingangstür zu bedienen. Anzahl der Decken- bzw. Wandauslässe teilweise in Wechselschaltungen oder mittels Taster, Steckdose je nach Raumgröße 2-3 Stück, Verrohrung für Telefon, Fernsehanschluss im Wohnzimmer.

Versorgung TV erfolgt über Kabelplus-Anschluss, Anschluss im Wohnzimmer vorhanden, Betriebskosten werden direkt mit Kabelplus verrechnet.

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder an der Decke montiert, dort wo erforderlich.

Die Beleuchtungskörper sind von den Mietern selbst beizustellen und zu montieren. Es werden im Standard nur die Allgemeinbeleuchtung und die Terrassen

## **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 (BE Solution GmbH), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit der OSG. Bei Übergabe der Wohnung ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen.

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 eigenem Haushalt verbraucht werden.

## **KOCHBEREICH – INKLUSIVE KÜCHENZEILE**

Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle und Geschirrspüler , inklusive KüchENZEILE mit Elektrogeräten.

## **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelplus- Anschluss

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



PKW 05

Andreas Kern-Straße

Strasseniveau: +0.86= 123.861 A

Urgelände: +0.67= 123.871 A

Urgelände: +0.62= 123.821 A

Grundgrenze

1487

Haus 4

HAUS 4  
IFPOK = 0.65= 123.450 A

144

14810

Haus 3

HAUS 3  
IFPOK wird mit Ort mit der  
Bauleitung festgelegt

132/2

137

Urgelände: 0.25= 122.950 A

1483

Haus 2

HAUS 2  
IFPOK wird mit Ort mit der  
Bauleitung festgelegt

1482

1481

131

1472

Haus 1

HAUS 1  
IFPOK = 0.70= 123.201 A

132/1

Kontrollschleuse  
(Hausanschlüsse) mit  
Doppelrücklaufleitung

PKW 08

PKW 09

PKW 10

PKW 11

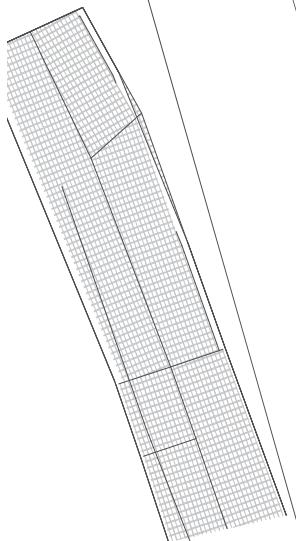
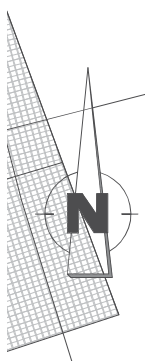
PKW 12

PKW 13

PKW 14

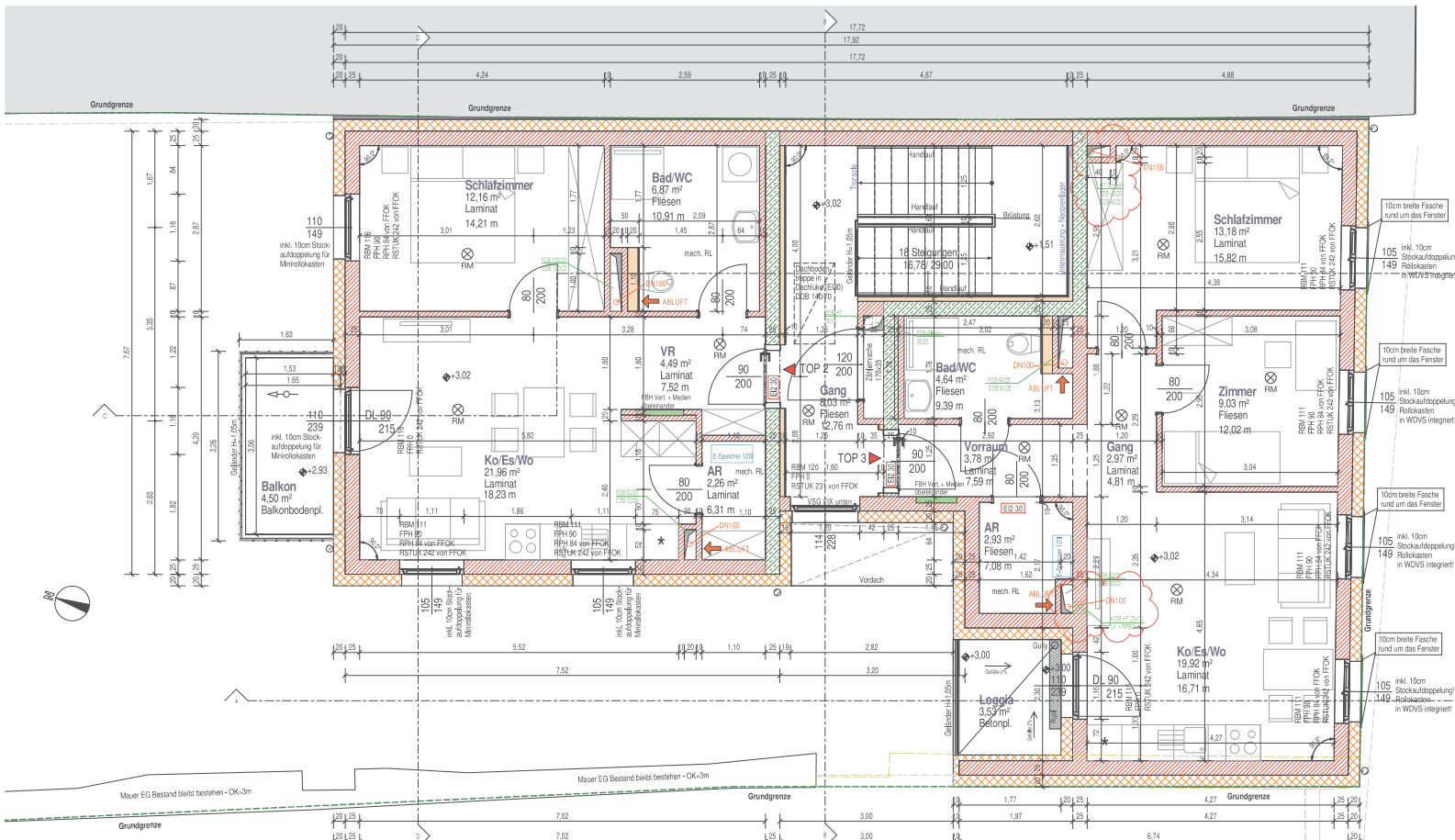
Schlacht MN-Kanal  
P=122.83  
A=2.92  
S=119.91

Hauptstraße

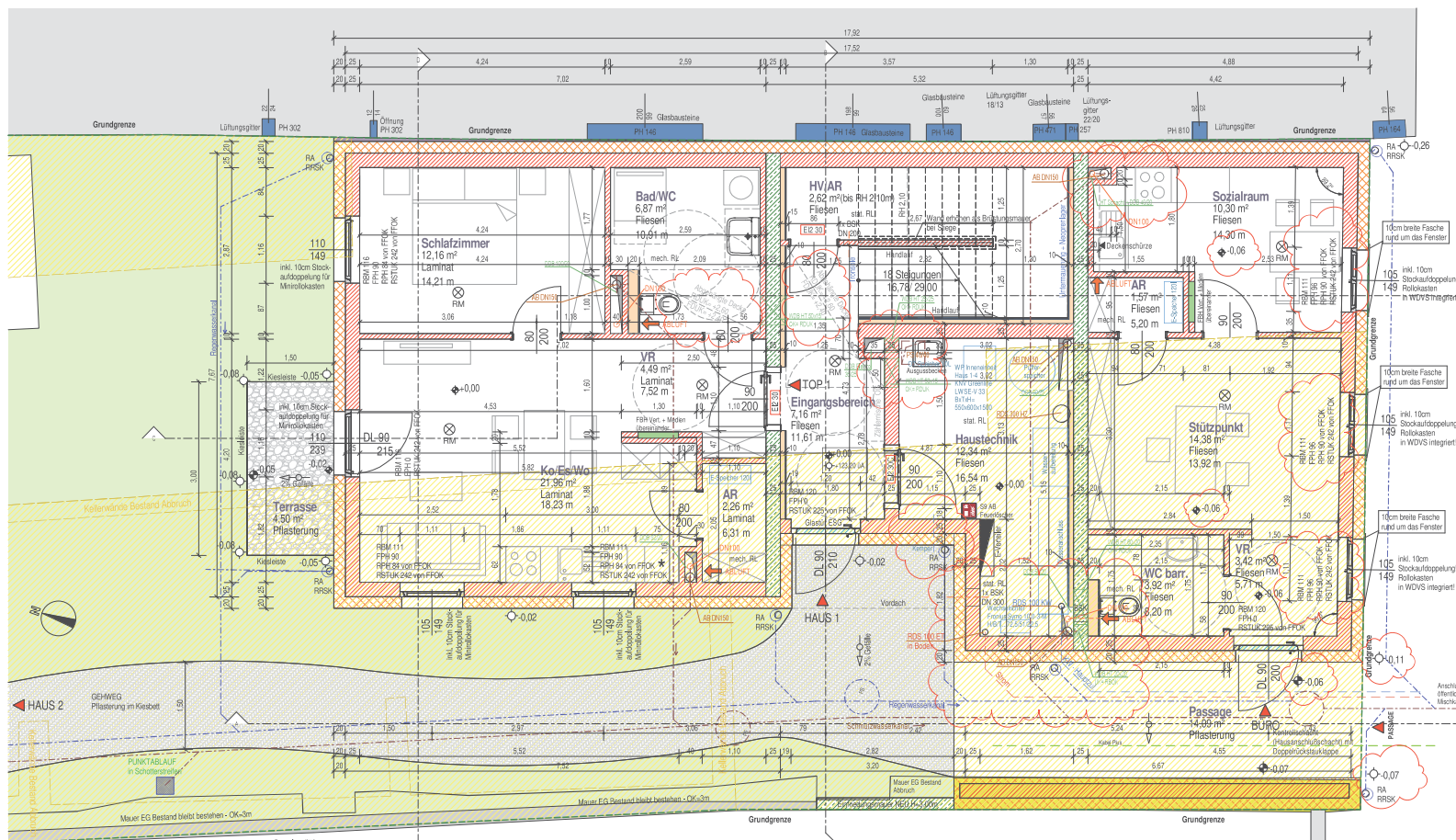


PKW 08	PKW 09	PKW 10	PKW 11	PKW 12	PKW 13	PKW 14
			Schlacht MN-Kanal P=122.83 A=2.92 S=119.91			

# HAUS 1



GRUNDRISS OG M 1:50

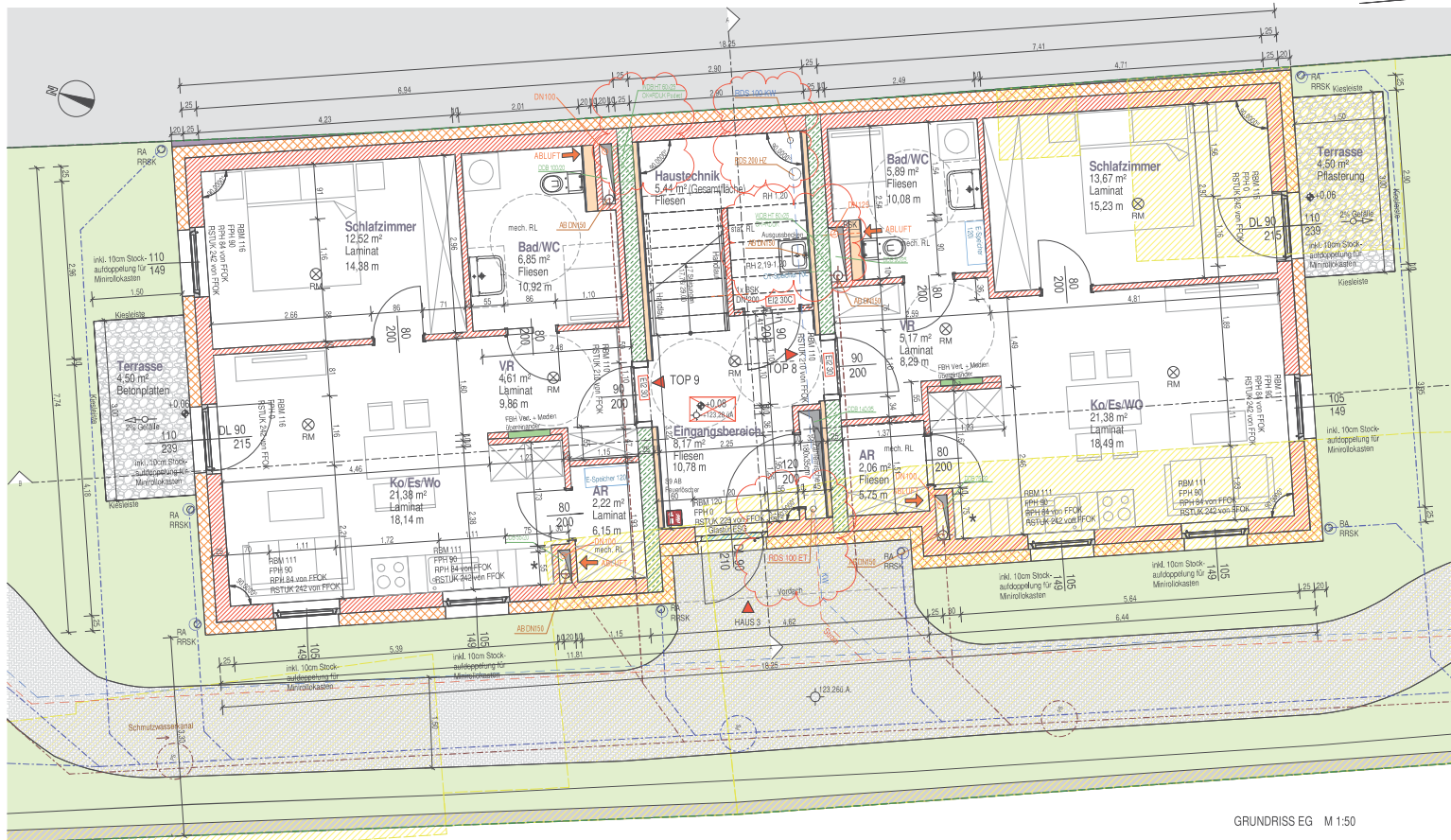
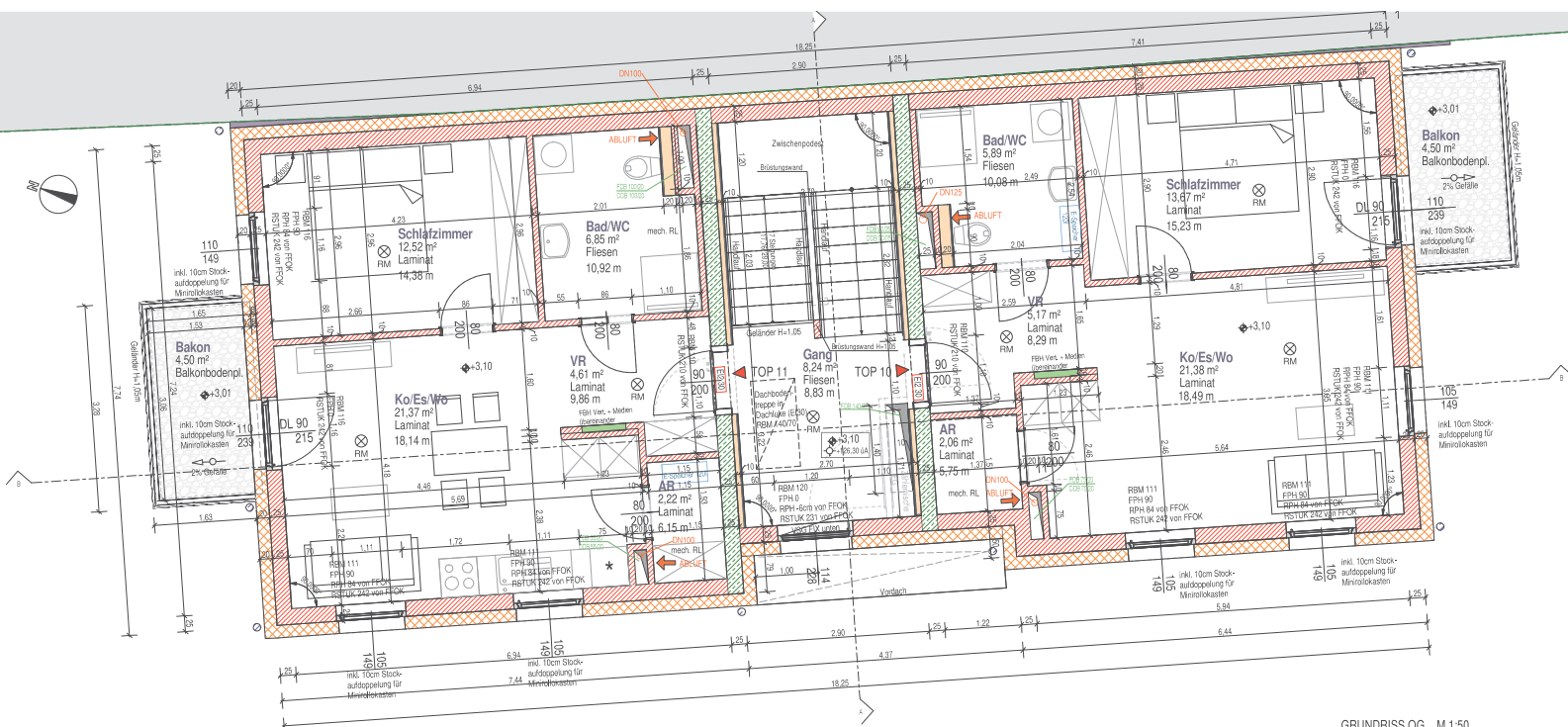


GRUNDRISS EG M 1:50





# HAUS 3







## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2023

Wo. Nr.	Nutzfläche inkl. Sonderfläche		Zahlung bei Baubeginn	Monatsvorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Haus 1</u></b>				
EG: 1	49,15		4 055,00	548,60
OG: 2	49,09		4 050,00	547,94
3	60,10		4 958,00	670,83
<b><u>Haus 2</u></b>				
EG: 4	50,42		4 160,00	562,78
5	50,72		4 184,00	566,14
OG: 6	50,44		4 161,00	562,99
7	50,71		4 184,00	566,01
<b><u>Haus 3</u></b>				
EG: 8	49,31		4 068,00	550,40
9	48,02		3 962,00	535,99
OG: 10	49,30		4 067,00	550,29
11	49,92		4 118,00	557,18
<b><u>Haus 4</u></b>				
OG: 12	47,29		3 901,00	527,85
13	48,52		4 003,00	541,57

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

In Haus 4 werden im EG **3 gedeckte PKW-Stellplätze** errichtet.

Monatsmiete pro gedecktem Stellplatz: **€ 23,90**

# 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. 3,70% 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 € 4,00/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 Kanalbenützungsg Gebühr
- 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche, haben Sie das Recht, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§15b Abs. 1WGG) an Ihrer Wohnung Wohnungseigentum zu begründen.



## WIE KOMME ICH ZU EINER WOHNUNG?

### Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

#### ***Während der Bauphase:***

Beratung und Verkauf:

Maria SCHWARZ  
Tel. 02682/62354 DW 519  
Email: schwarz@osg.at

Bauleitung und  
technische Abwicklung:

BM Hans-Jörg HOMBAUER  
Tel. 02682/62354 DW 533  
Email: hombauers@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST  
Tel. 03352/404 DW 137  
Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres KOROJER  
Tel. 03352/404 DW 203  
Email: thier@osg.at

#### ***Nach Bezug der Wohnung:***

Technische Hausverwaltung:

Karin TIEDL  
Tel. 02682/62354 DW 537  
Email: tiedl@osg.at

Zahlungen:

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

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER  
Tel. 03352/404 DW 21  
Email: wimmer@osg.at

## 1) BAUABWICKLUNG

- a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Informationsgespräche - Baubeginn
- b) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma.
- c) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- d) Schlüsselübergabe

## 2) SONDERWÜNSCHE

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug der Wohnung 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) RÜCKTRITT

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EUR 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.

Eisenstadt, 2023-07-04

Dir.Dr. AK-HJH/MaS – 10432