



Bauen und Wohnen im Burgenland



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

Olbendorf

Betreubares Wohnen mit 14 Whg.

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**, 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 und Eisenstadt, 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 Alternativenenergien
- 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

Auf dem Grundstück neben dem Pflegekompetenzzentrums sowie der bestehenden Betreubaren Wohnungen wird eine neue Wohnhausanlage mit weiteren 14 Betreubaren Wohnungen mit dementsprechenden Nebenräumen errichtet.

Baubeginn: Sommer/Herbst 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Winter 2025/Frühjahr 2026

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

Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoß & Obergeschoß. Am Gelände befinden sich der allgemein zugängliche Müllraum. Die Kellerersatzräume (jede Wohnung ein Abteil) sowie die Nebenräume sind im Gebäude selbst untergebracht.

Mauerwerk außen: 25 cm starkes Ziegelmauerwerk aus porosierten Ziegeln, mit Kalkzementmörtel gemauert.

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

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

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

Stiegenhaus: Ortbestonstufen werden mit keramischem Belag belegt. Ein Stieggeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen. Die Brieffachanlage wird im Freien montiert.

Dämmung:

a)Wärme: Die Fußbodenkonstruktion im EG sowie die oberste Decke hin zum Dachboden wird lt. den Anforderungen der EKZ-Berechnung gedämmt.

b)Schall: Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

Die Trennwände zum Stiegenhaus bzw. die Wohnungstrennwände werden aus schalltechnischen Gründen aus Schalsteinen mit Betonkern und einer zusätzlichen Vorsatzschale ausgeführt.

Dach:

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches mit Folieneindeckung und Kiesschüttung ausgeführt.

Hauseingangstür:

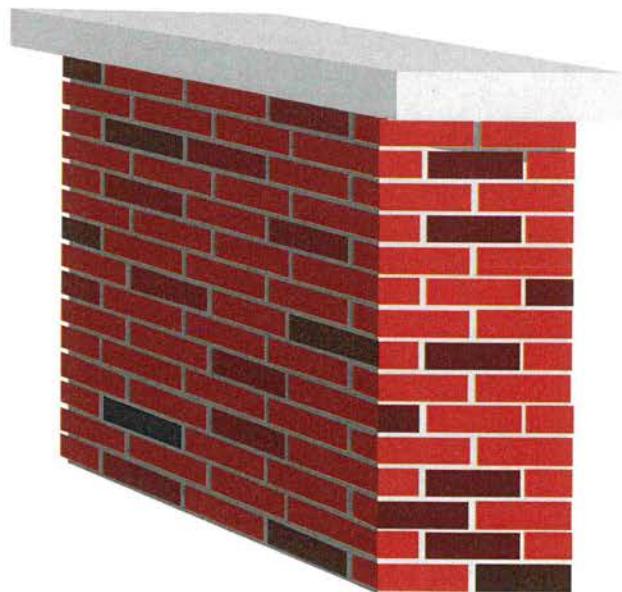
Aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustüre von der Wohnung aus geöffnet werden.

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 Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Küche, Vorraum, Garderobe, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafräume</u> <u>WC + Bad</u> <u>Balkon</u>	Laminat, auf Estrich schwimmend verlegt, Oberfläche wählbar Fliesenbeläge frostsicherer Bodenbelag
<u>Türen:</u>	Türblätter samt Beschlag (Farbe Weiß). Die Wohnungseingangstüre samt Zarge ist einbruchhemmend, Klimaklasse III, sowie schalldämmend, Wohnungszylinder und Beschlag ebenfalls einbruchhemmend ausgestattet, Visitenkartenhalter und Spion.	
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrolläden, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas. Der Außenrolladen besteht aus Lamellen in passender Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.	
<u>Heizung zentral:</u>	Es kommt eine Luftwärmepumpe für Heizung zur Ausführung. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung u. Raumregler ausgestattet. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektrospeicher.	
<u>Sanitäre Installation:</u>	<u>Badezimmereinrichtung:</u> bodenebene Dusche, Einhebel-Brauseset inkl. Brauseschlauch verchromt. Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. <u>WC-Anlage:</u> Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.	
<u>Lüftung:</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 den dazugehörigen Abstellraum (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Abteil aus der eigenen Steckdose.	
<u>Küche:</u>	Alle Wohnungen werden mit einer Küchenzeile ausgestattet.	

Photovoltaik-Anlage: 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.

Anmerkung: *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 eigenen Haushalt verbraucht bzw. mit einem Solarstromspeicher gespeichert werden.*

Malerarbeiten: Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.

Fliesenlegerarbeiten: Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung 2,00 m hoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen.
WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,25 m hoch.
Loggia - rutschfester, frostsicherer Bodenbelag mit Sockelleisten.

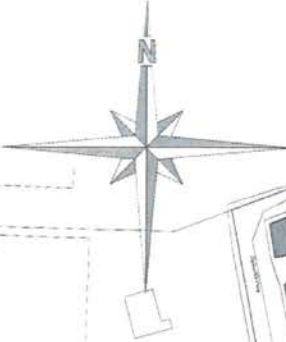
Anschlüsse: In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

Fernsehanschluß: Für das 1. und 2. ORF-Programm (stereo-tauglich) und ATVplus. Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage möglich.

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.



LAGEPLAN



2111/1
21.10.2019
1:500

BESTAND

ANSCHLUSS AN BESTEHENDEN
 REGENWASSERKANAL

BETREUTES WOHNEN BESTAND

KVV / LVVSE-WTS
 AUSSENEINHEIT 200,6cm/95,6cm/126,8cm(H)
 FÜR LUFT-WÄRME-PUMPE
 MAX. dB(A) LT. NORM UND
 BGLD. HK-VERORDNUNG

2111/2
21.10.2019
1:500

BW

PV-ANLAGE 14WE x 1,5kWPeak = 21kWPeak
 PV-ANLAGE 54STK x 400W = 21,6kWPeak
 AXIpremium XXL HC BLK 400W
 (L172,4cm x B113,4cm x H3,6cm)

2108/3
21.10.2019
1:500

BÖSCHUNG

BETREUTES WOHNEN NEUBAU
 (14 WOHNUNGEN)

SCHOTTERKOFFER 100/100cm
 (MIT VLIES UMWICKELT)
 OK=50cm UNTER GRASNARBE

2108/2
21.10.2019
1:500

MÜLLPLATZ

EINFRIEDUNG BESTAND

ZUFAHRT RETTUNG / ZUGANG

GRUNDSTÜCKSGRENZE

10 PKW-ABESTELLPLÄTZE

2110/1
21.10.2019
1:500

NIV.
 266,03

-17,32-

-17,14-

-15,00-

-15,00-

-16,95-

2111/1
21.10.2019
1:500

2110/3
21.10.2019
1:500

FEOK EG
 ± 0,00 = 262,20

FEOK EG
 ± 0,00 = 262,50

FEOK EG
 ± 0,00 = 262,20

ANSCHLUSS AN BESTEHENDEN
 SCHMUTZWASSERKANAL

BESTAND

PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BESTAND

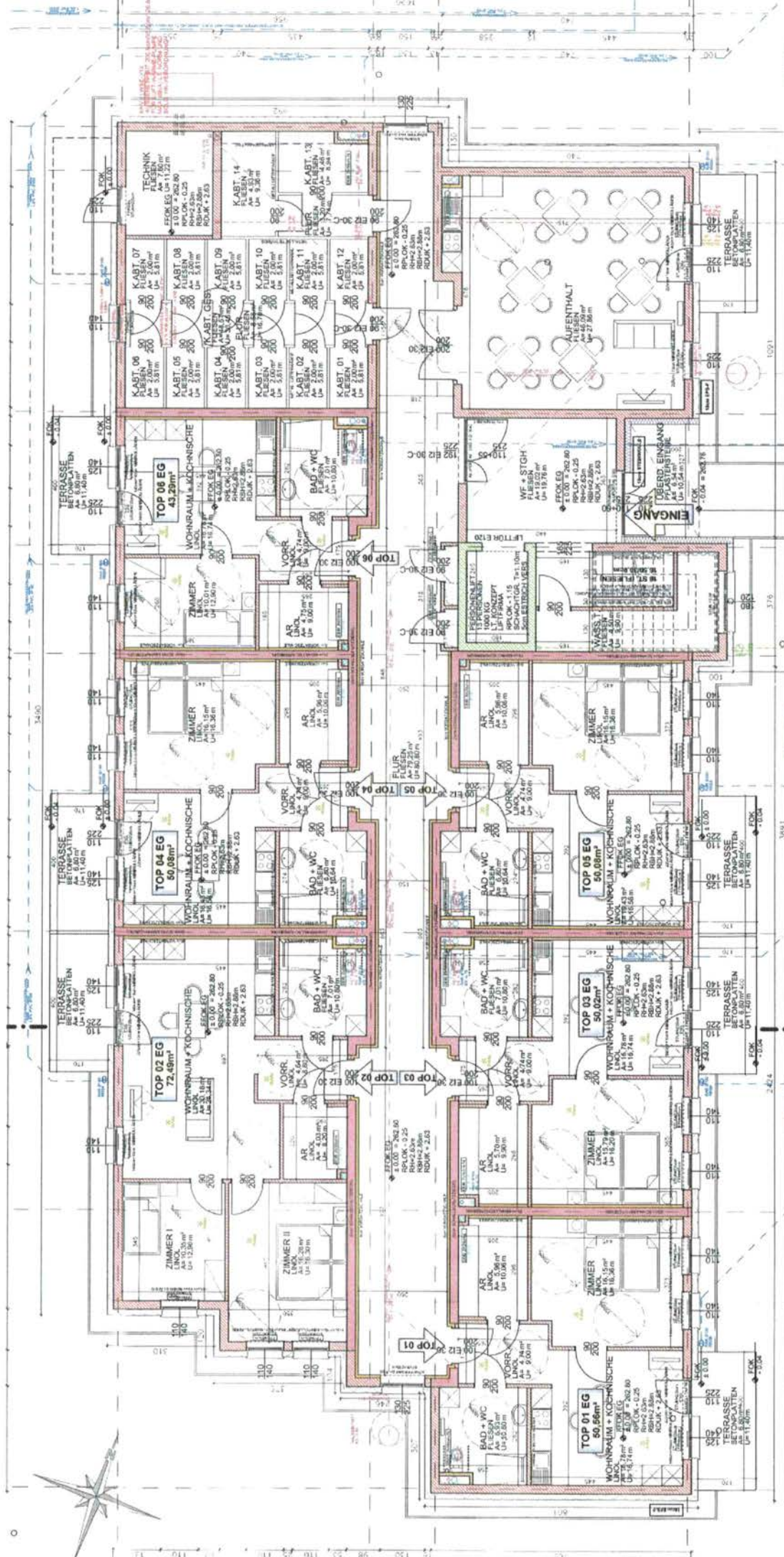
PFLEGEKOMPETENZZENTRUM BESTAND

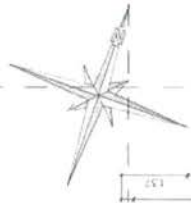
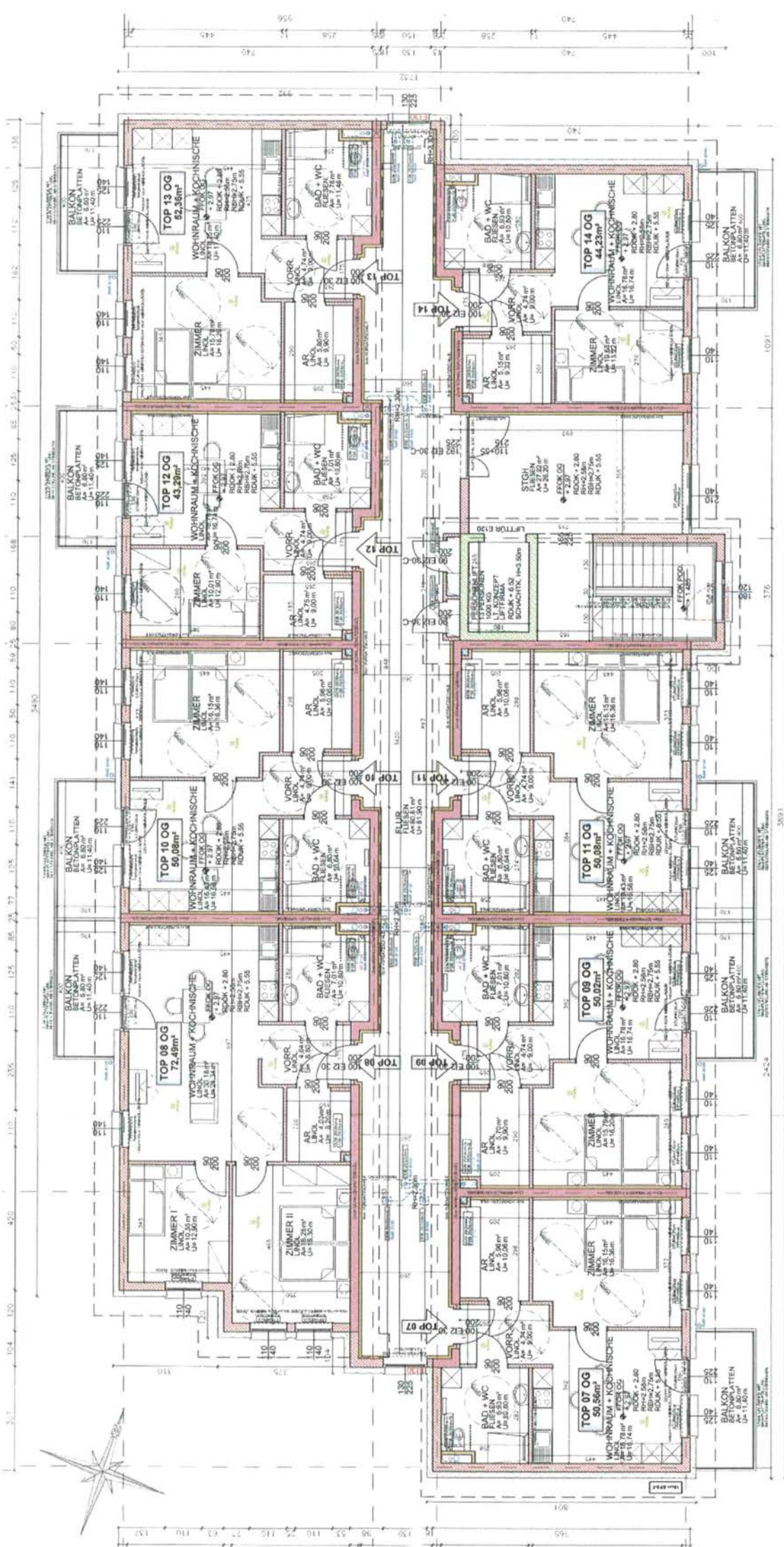
EINFRIEDUNG BESTAND

ZUFAHRT RETTUNG / ZUGANG

GRUNDSTÜCKSGRENZE

10 PKW-ABESTELLPLÄTZE





Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer/Herbst 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<u>Betr. Wohnen</u>			
EG: 1	52,60	4 340,00	593,45
2	74,53	6 149,00	840,88
3	52,06	4 295,00	587,36
4	52,12	4 300,00	588,06
5	52,12	4 300,00	588,06
6	45,33	3 740,00	511,41
OG: 7	52,60	4 340,00	593,45
8	74,53	6 149,00	840,88
9	52,06	4 295,00	587,36
10	52,12	4 300,00	588,06
11	52,12	4 300,00	588,06
12	45,33	3 740,00	511,41
13	54,40	4 488,00	613,76
14	46,27	3 817,00	522,05

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

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. 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 € 3,00/m² auf die Dauer von 2 Jahren gefördert. **Danach endet dieser Zuschuss automatisch.**

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 € 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
Tel. 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 WEBER
Tel. 03352/404 DW 203
Email: weber@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Ing. 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
- 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) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- 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 Übergabe der Wohnung 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 319,70) 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.