Bauen und Wohnen im Burgenland

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

R A U C H W A R T

mit 4 Wohnungen

interessieren und danken schon jetzt für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die „OSG“– 67 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 15.000 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**, 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

Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Wohnungen sowie überdachten PKW-Abstellplätzen samt Kellerersatzraum.

Baubeginn: Nov./Dez. 2020
Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet **Baumeister Edi Pelzmann**, 7551 Stegersbach, verantwortlich.

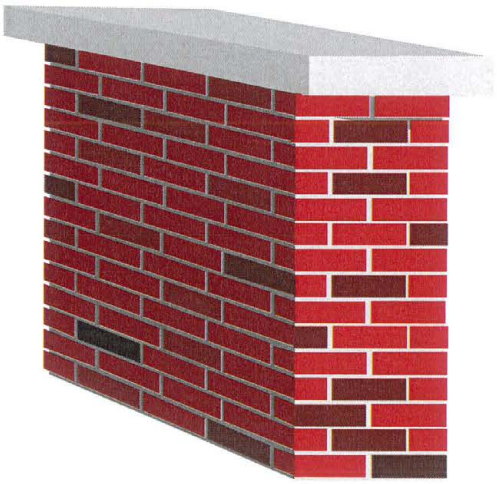
Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus besteht aus einem Erd- und Obergeschoß. Die Kellerersatzräume und der Müllraum befinden sich bei den Carports.

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 Fliesen belegt. Ein Stiegengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen. Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus oder vor der Hauseingangstür montiert.
Dämmung:	
a)Wärme:	Die Erdgeschoßdecke erhält eine zusätzliche Wärmedämmung. Die oberste Decke wird mit 30 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 Folie und Kiesschüttung.
Hauseingangstür:	Aus wärmegedämmten Aluprofilen mit Zylinder und Gegensprechanlage.

Feuerlöscher: In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

Außenanlage: Die vorhandene Baufläche ist bis maximal 30 % verbaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich der Müllplatz, Parkplätze asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



3. Ausstattung der Wohnungen

Fußbodenbeläge:	Vorraum, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche und Schlafraum	Laminat
	WC + Bad	Fliesenbeläge
	Loggia	Betonplatten 50x50cm

Türen: Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier weiß).

Fenster: PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas u-Wert 0,6 W/m² k.
Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.

Warmwasserversorgung u. Wärmepumpenheizung: Die Wärmepumpenheizung befindet sich im Technikraum im OG, von dieser werden sämtliche Wohnungen mittels Fußbodenheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.
Der Energiebedarf wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet (Heizung und Warmwasser).

Sanitäre Installation: Einbau eines Kaltwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können.
Badezimmereinrichtung: Duschplatz bodeneben verfliest inkl. Duschabtrennung, Ablauf und Einhebel-Batterie, 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.

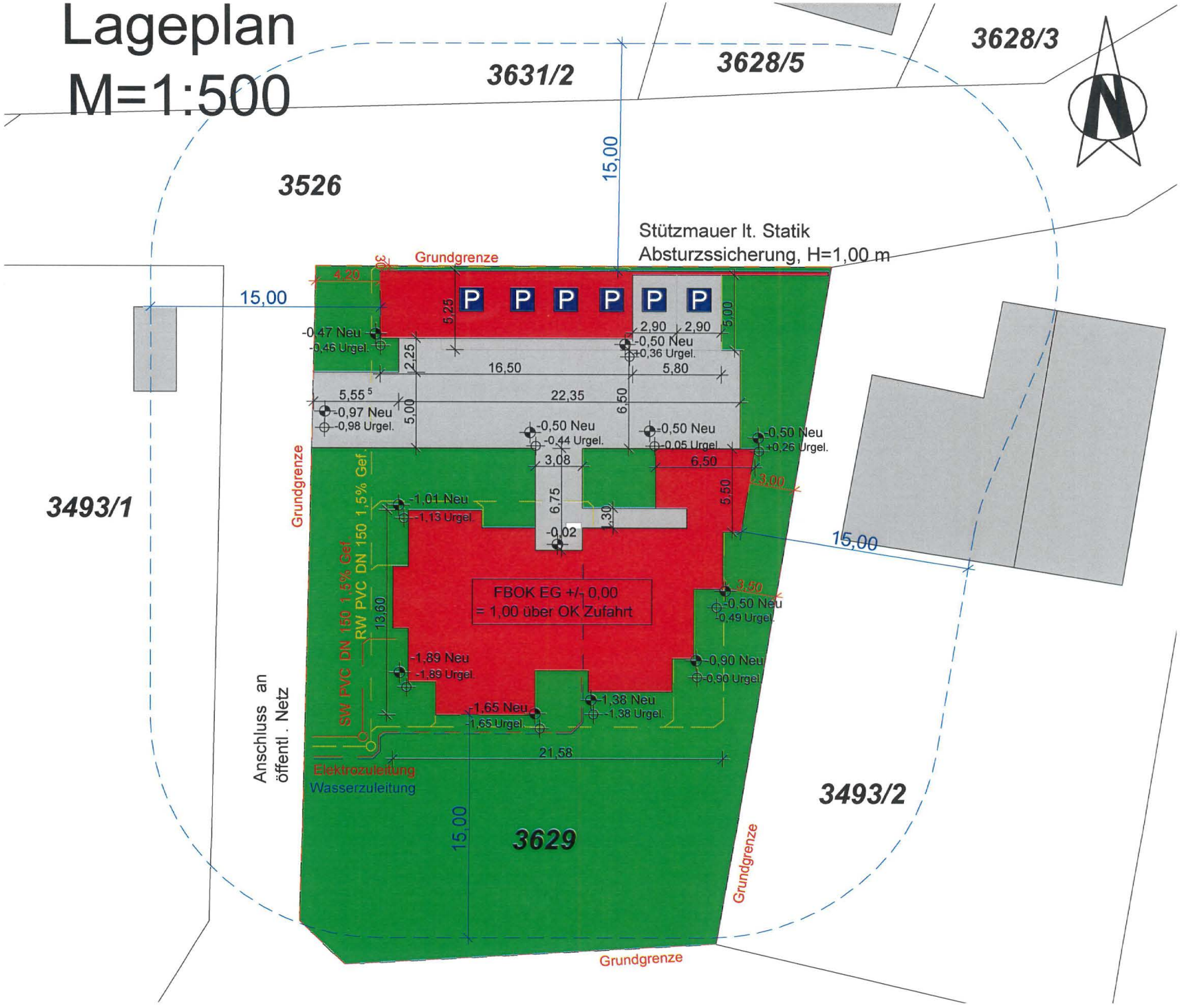
Lüftungen: Zentrallüftung für Bad und WC.

Elektroinstallation: Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Technikraum.
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).

Photovoltaik-Anlage:	Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung errichtet.
Küche:	Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd.
Malerarbeiten:	Einfache Färbelung weiß in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.
Fliesenleger-arbeiten:	**Badezimmer** - keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung raumhoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen. **WC** – keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung ca. 1,30m hoch
Anschlüsse:	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
Fernsehanschluß:	Gemeinschaftssatanlage jedoch ohne Receiver.

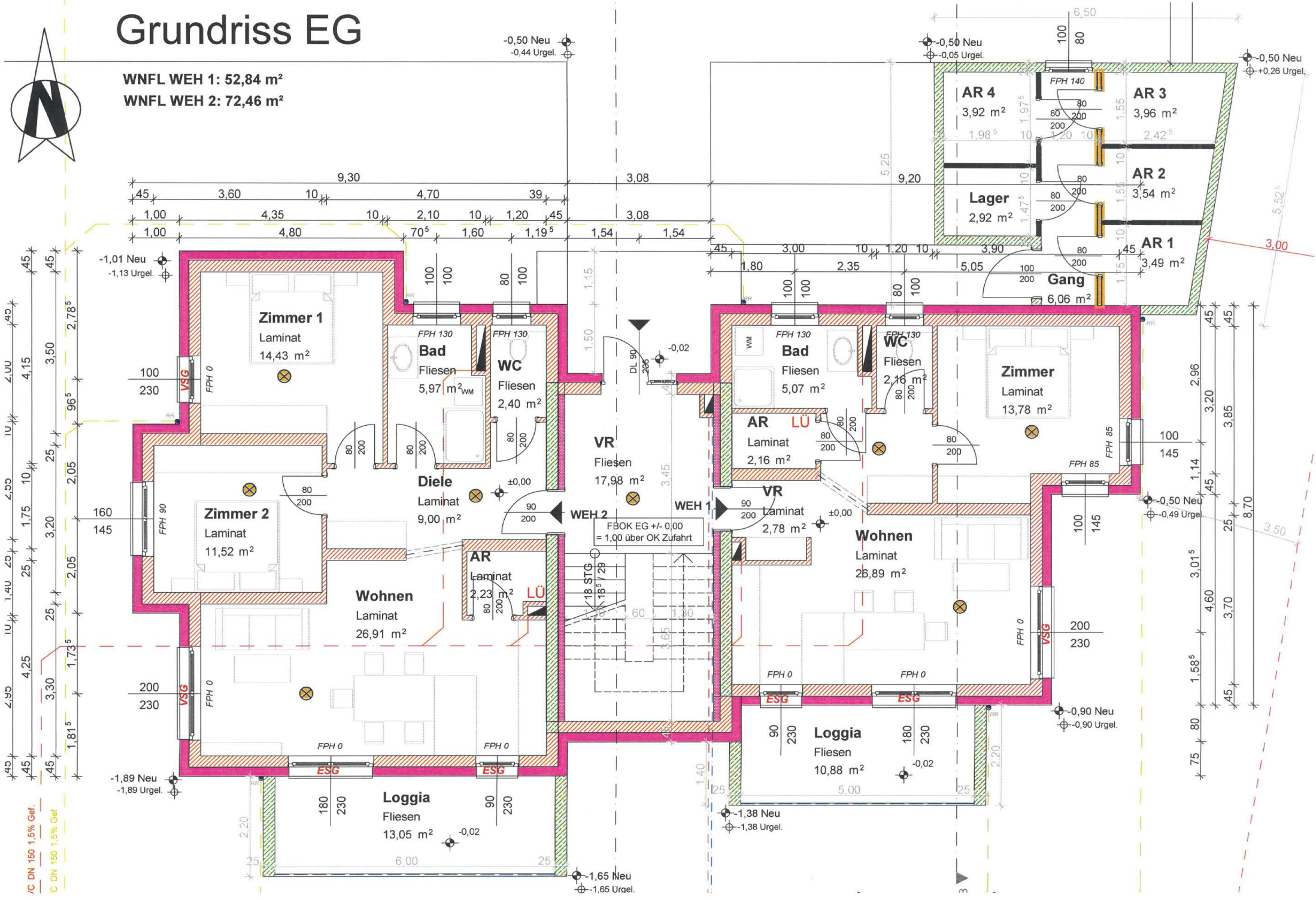
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und soferne diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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

Lageplan
M=1:500



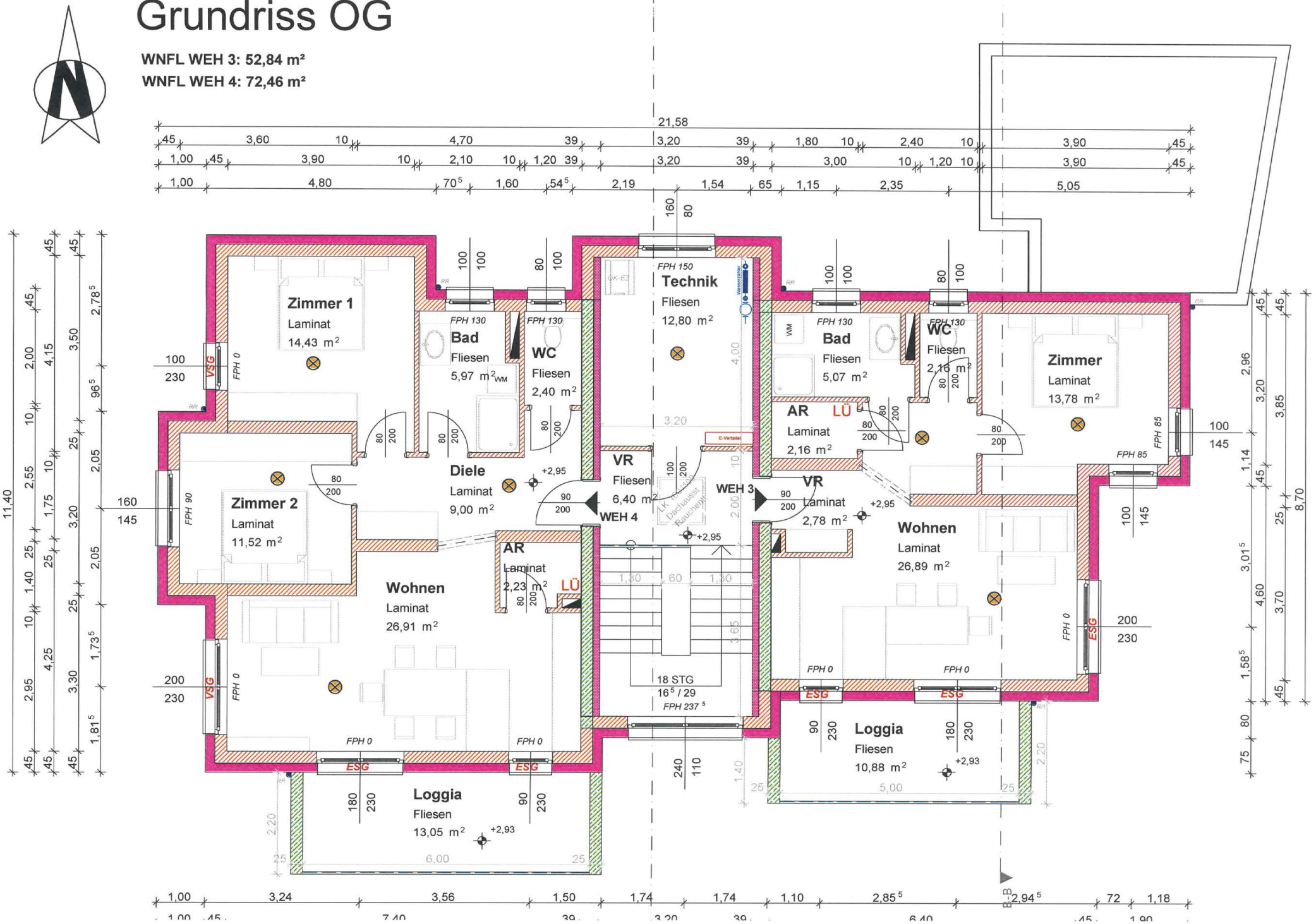
Grundriss EG

WNFL WEH 1: 52,84 m²
WNFL WEH 2: 72,46 m²



Grundriss OG

WNFL WEH 3: 52,84 m²
WNFL WEH 4: 72,46 m²



Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Herbst 2020

Wo. Nr.	Nutz-fläche inkl. Sonder-fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats-vorschreibung inkl. MWSt.
Kosten pro m² Nutzfläche:			73,13	7,02
Stiege 2				
EG: 1	**63,72**		**4.660,00**	**447,13**
2	**85,51**		**6.254,00**	**598,27**
OG: 3	**63,72**		**4.660,00**	**447,13**
4	**85,51**		**6.254,00**	**598,27**

Für jede Wohnung wird ein Carport errichtet.

Monatsmiete pro Carport: **€ 17,99**

Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Baubeginn Herbst 2020

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.
Kosten pro m² Nutzfläche:		145,35	158,16	0,00	303,52	6,28
Stiege 2						
EG: 1	**63,72**	9.262,00	10.078,00	0,00	**19.340,00**	**400,22**
2	**85,51**	12.429,00	13.525,00	0,00	**25.954,00**	**535,33**
OG: 3	**63,72**	9.262,00	10.078,00	0,00	**19.340,00**	**400,22**
4	**85,51**	12.429,00	13.525,00	0,00	**25.954,00**	**535,33**

Für jede Wohnung wird ein Carport errichtet. Die Herstellungskosten für ein Carport betragen **€ 3.200,00**. Diese werden in Form eines einmaligen Finanzierungsbeitrages, welcher mit Fertigstellung fällig ist, eingehoben.

Monatsmiete pro Carport: **€ 7,07**

GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)

Whg. Nr.	Förder-fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	anteilige Darlehen		Eigenmittel OSG		Finanzierungs-beitrag
					WBF	Bank	Grund	Bau	
Stiege 2									
EG: 1	52,84	63,72	141.757,00	5.165,00	34.346,00	79.531,00	5.165,00	8.540,00	19.340,00
2	72,46	85,51	190.233,00	6.931,00	47.099,00	105.720,00	6.931,00	11.460,00	25.954,00
OG: 3	52,84	63,72	141.757,00	5.165,00	34.346,00	79.531,00	5.165,00	8.540,00	19.340,00
4	72,46	85,51	190.233,00	6.931,00	47.099,00	105.720,00	6.931,00	11.460,00	25.954,00

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 sowie für das OSG-Eigenmittelersatzdarlehen
- 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)
- 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:	Ing. Franz UNGER Tel. 0664/88898285 Email: unger@osg.at
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Raphael TAMEDL Tel. 03352/404 DW 895 Email: tamedl@osg.at
Rechtliche Angelegenheiten:	Mag. Rafaela DEUTSCH Tel. 03352/404 DW 48 Email: deutsch@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:	Ing. Armin KULOVITS Tel. 03352/404 DW 28 Email: kulovits@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

Voraussetzungen zum Wohnungserwerb:

* Es muß ein Wohnbedarf gegeben sein
* Einkommensnachweise – das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
  - Euro 38.000,00 Einzelperson
  - Euro 65.000,00 2 Personen
  - Euro 66.500,00 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 Jahre 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 262,02) 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 26.11.2020
Dir.Dr.AK-FU/MW - 10294