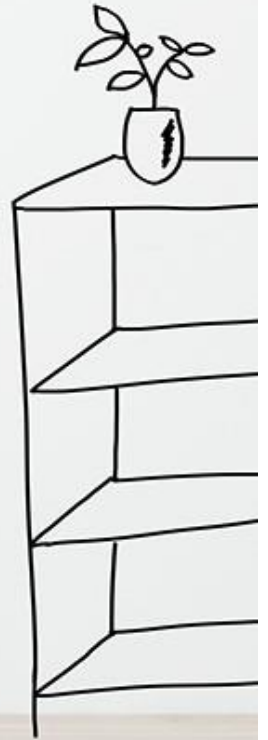




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **St. Andrä** **Haniflgasse (4 Wohnungen)**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

### INHALTSVERZEICHNIS

- |   |   |
|---|---|
| 1 Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau              | 4 Pläne   |
| 2 Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Wohnhauses | 5 Kosten/Finanzierung   |
| 3 Ausstattung der Wohnungen                               | 6 Anmerkungen   |
|   | 7 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 mehr als 70-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit knapp 18.000 Wohnungen und Reihenhäuser im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERTWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404, Fax: DW 20  
Hauptsitz, Email: oberwart@osg.at

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354, Fax: DW 514,  
Email: eisenstadt@osg.at (Außenstelle)

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 614,  
Email: neusiedl@osg.at (Außenstelle)

### **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 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



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

In St. Andrä wird in der Haniflgasse ein Wohnhaus mit vier Wohnungen errichtet. Das neue Wohnhaus befindet sich am selben Grundstück wie die bereits bestehende Wohnhausanlage (Hauptstraße 3) der OSG. Das Ortszentrum von St. Andrä sowie der nahegelegene Bahnhof sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugewiesen.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Baudauer: ca. 16 Monate

Für die Planung zeichnet Architekt DI Werner THELL, 7132 Frauenkirchen, Hauptstraße 7 verantwortlich.

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

### GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 34,70 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,73

### AUFBAU DES WOHNHAUSES:

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoß und 1. Obergeschoß. Die Einlagerungsräume (Kellerersatzräume) befinden sich im Obergeschoß und sind vom Stiegenhaus aus zugänglich - jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum zugeordnet. Im Erdgeschoß befinden sich die Haustechnikräume, ein Fahrradraum und ein innenliegender Müllraum mit entsprechender Lüftung.

Jede Wohnung (EG und OG) verfügt über einen Balkon/Loggia.

Außenwand: 25 cm starkes Schallschutz-Ziegelmauerwerk mit Kalkzementmörtel gemauert. Innen verputzt, außen mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) gemäß Energieausweis versehen.

Fußbodenaufbau: Der Bodenbelag samt schwimmendem Zement-Estrich wird auf entsprechender Trittschalldämmung und Folie sowie Ausgleichsschicht verlegt. Im Erdgeschoßboden wird eine zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt.

Fassade: Vollwärmeschutzfassade (Wärmedämmverbundsystem) entsprechend Energieausweis, Endbeschichtung Silikatputz.

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

Stiegenhaus: Die Ort betonstufen und Gangflächen im Stiegenhaus werden mit keramischen Fliesen belegt. Zur Absturzsicherung wird ein Metall-Stiegingeländer ausgeführt.

### Dämmung:

a) Wärme: Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoß erhält eine zusätzliche Wärmedämmung. Die oberste Decke (Flachdach) wird gemäß Energieausweis mit Dämmmaterial ausgestattet.

b) Schall: Im Boden zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Gipskarton-Vorsatzschale angebracht.

### Dach:

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt bituminös samt Bekiesung.

### 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. Die Eingangstüre verfügt über einen Motorantrieb zum einfachen und kraftlosen Öffnen.

### Feuerlöscher:

In jedem Geschoß ausreichend vorhanden.

### Außenanlage:

Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt.

## AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Vorraum, Abstellraum, Schlafräume, Wohnküche: Meister-Laminatboden, Klasse 32, Eiche

Badezimmer: Marazzi bzw. Lasselsberger Fliesen, Bodenfliesen 33x33cm sandfarben, beige, grau oder anthrazit, Wandfliesen 25x33cm weiß-grau oder weiß-beige, Verfugung dazu passend. Die Wandflächen des Bades werden bis Deckenunterkante verflies. Die Wände der WC's werden bis ca. 1,50m Höhe verflies.

Terrassen im EG bzw. Balkone im EG und OG: Betonplatten / Estrichplatten im Splittbett verlegt.

### **INNENTÜREN**

Weißer Türblätter (Wabenkartontüre) samt Beschlag. Die Wohnungseingangstür, samt Beschlag und Stahlzarge, ist einbruchhemmend (WK 2) sowie schalldämmend ausgeführt, mit Visitenkartenhalter und Spion.

### **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

PVC-Fenster, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas.

### **SONNENSCHUTZ**

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

### **HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpen-Anlage.

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

Das Warmwasser wird elektrisch mittel Warmwasserspeicher erzeugt, welcher sich im Badezimmer oberhalb der Badewanne (wandhängend) jeder Wohnung befindet.

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

Der Kaltwasserzähler befindet sich im Fußbodenheizungsverteiler – Verbrauch erfolgt über Betriebskostenverrechnung

### **SANITÄRE AUSSTATTUNG**

Badezimmer: Badewanne, Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt in Hochgestänge. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Steckdose für Waschmaschine und Trockner sowie Steckdose im Waschtischbereich.

WC: Hänge-WC samt Sitzbrett mit Zweimengenspüler

## **LÜFTUNG**

Zentrallüftungsanlage. Feuchtegesteuerte Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung (Hygro-Star, Firma Protech). Zuluftelemente bei den Fenstern.

## **ELEKTROINSTALLATION**

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

Schlafzimmer:	1 x Ein – Aus, 4 Steckdosen, Leerrohr für TV
Wohnbereich:	Wechselschalter, 6 Steckdosen, TV-Steckdose
Kochbereich:	Ein – Aus für Deckenauslass, Steckdose für E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsplattenbereich und ein Wandauslass für Arbeitsplattenbeleuchtung.
Sanitärraum:	1 x Steckdeckdose im Bereich Waschtisch sowie für Waschmaschine und Trockner, 1 x Ein – Ausschalter für Wand- und Deckenauslass.
Vorraum:	Wechselschalter bzw. Taster inkl. Deckenauslässe, im Vorraum befinden sich die Verrohrungen für Telefon, die Klingel sowie eine Steckdose.
Abstellraum	Ein – Aus für Deckenauslass, 1x Steckdose.
Einlagerungsraum:	Ein – Aus für Deckenauslass, 1x Steckdose.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind in der Wohnung batteriebetrieben ausgeführt.

Sie erhalten während der Bauphase einen Plan, aus welcher die genaue Elektroinstallation ablesbar ist. Die Elektroinstallation gilt gem. diesem Plan, sollte die obige Beschreibung abweichen.

## **PHOTOVOLTAIKANLAGE**

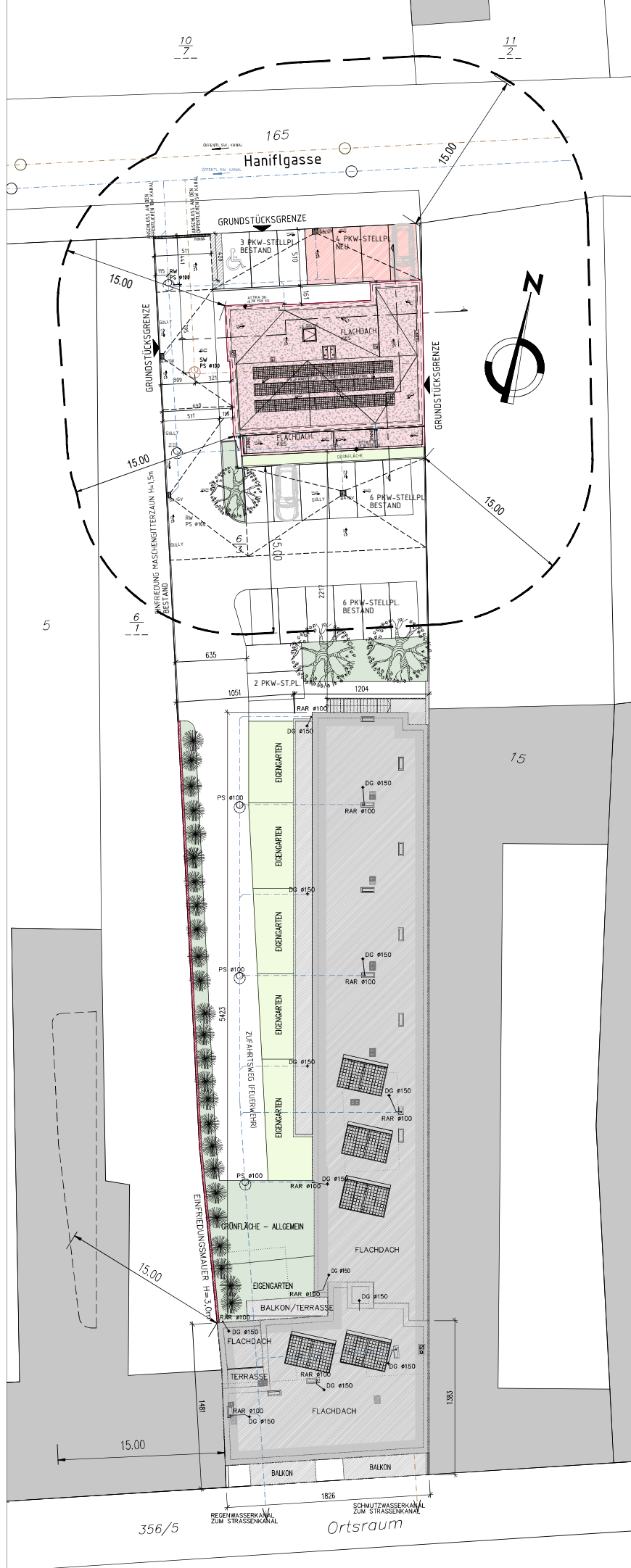
Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass jede Wohnung in dieser Wohnhausanlage mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen erfolgt direkt mit dem Energieversorger (BE Solution GmbH), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit der OSG. Bei Übergabe der Wohnung ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen.

## **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelplus-Anschluss vorhanden.

A1-Anschluss nach technischer Möglichkeit.

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.



LAGEPLAN M=1:200







## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Stiege 2</u></b>				
EG: 1	64,51		5 322,00	620,27
2	65,68		5 419,00	631,52
OG: 3	87,27		7 200,00	839,11
4	65,68		5 419,00	631,52

## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

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.
<b><u>Stiege 2</u></b>						
EG: 1	<b>64,51</b>	9 377,00	9 687,00	10 692,00	<b>29 756,00</b>	<b>538,95</b>
2	<b>65,68</b>	9 547,00	9 863,00	10 886,00	<b>30 296,00</b>	<b>548,71</b>
OG: 3	<b>87,27</b>	12 685,00	13 105,00	14 465,00	<b>40 255,00</b>	<b>729,09</b>
4	<b>65,68</b>	9 547,00	9 863,00	10 886,00	<b>30 296,00</b>	<b>548,71</b>

**GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)**

Whg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag
<b><u>Stiege 2</u></b>								
EG: 1	50,96	64,51	190 641,00	10 692,00	171 577,00	19 064,00	10 692,00	29 756,00
2	51,90	65,68	194 099,00	10 886,00	174 689,00	19 410,00	10 886,00	30 296,00
OG: 3	73,72	87,27	257 902,00	14 465,00	232 112,00	25 790,00	14 465,00	40 255,00
4	51,90	65,68	194 099,00	10 886,00	174 689,00	19 410,00	10 886,00	30 296,00

# 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
- 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/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 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 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:

Ramona PELZER  
Tel. 02167/20799 DW 613  
Email: pelzer@osg.at

Bauleitung und  
technische Abwicklung:

Bmstr. Ing. Mathias Hartl  
Tel. 02682/62354 DW 512  
Email: hartl@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

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

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Alexandra SCHWARZ  
Tel. 03352/404 DW 201  
Email: a.schwarz@osg.at

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

Technische Hausverwaltung:

Mag. Lukas Fenzl  
Tel. 02167/20799 DW 621  
Email: fenzl@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, 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) 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 Wohnung bedarf der ausdrücklichen, **schriftlichen Genehmigung** der OSG

Bei Startwohnungen können keine Sonderwünsche bzw. Änderungen vorgenommen werden.

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:

Eigenleistungen sind nur im Bereich der Maler- und Fußbodenverlegearbeiten beim **Miet-Kauf-Modell** 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.