Bauen und Wohnen im Burgenland

Werte/r Wohnungsinteressent/In!

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

WALBERSDORF

HAUPTSTRASSE

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

Die OSG - 60 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 60-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 14.500 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 750 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit 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 AM SEE**, Rochusstraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 14, 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
- Vermehrte Nutzung von Alternativenergien
- Die OSG beauftragt überwiegend Unternehmen der Region, wodurch jährlich rund 70 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: **Zufriedene Kunden**

durch **günstig**es Wohnen
zum **Wohlfühlen**

Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Wohnhauses

Das Gesamtprojekt besteht aus **1 Wohnhaus und 4 Reihenhäusern.**

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2019
Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro BPM – Bauprojektmanagement GesmbH, 7400** Oberwart, Evangelische Kirchengasse 7, verantwortlich.

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB:

28,77 kWh/m²a fGEE: 0,55

Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß, 1. Obergeschoß sowie Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befinden sich die allgemein zugänglichen Räume und die Kellerabteile (jede Wohnung ein Kellerabteil).

Mauerwerk außen: 25 cm starkes Ziegelmauerwerk aus keramischen Ziegeln.

Fußbodenaufbau: Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie und Sandausgleichsschüttung, zusätzliche Wärmedämmung zum Erdgeschoßboden sowie zur letzten Geschoßdecke.

Außenputz: Vollwärmeschutzfassade lt. Bauphysik und Energieausweis und Silikatputz als Endbeschichtung.

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

Stiegenhaus: Stahlbetonplatten werden mit Naturstein oder Fliesen belegt. Ein Stiegengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen.

Die Brieffachanlage wird im Eingangsbereich montiert.

Dämmung:

a) Wärme:

Die oberste Decke wird laut Energieausweis mit Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste.

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

	Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln lt. Bauphysik hergestellt.
Dach:	Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt.
Wohnungs-eingangstür:	Holzverbundkonstruktion einbruchhemmend.
Feuerlöscher:	In jedem Geschoß.
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.
Autoabstellplatz:	Jeder Wohnung ist ein Abstellplatz auf Hofniveau zugeordnet, die über das jeweilige Stiegenhaus erreichbar sind.
Aufzug:	Das Wohnhaus ist mit einem Aufzug ausgestattet, welcher vom Erdgeschoß bis in das Dachgeschoß führt.

Ausstattung der Wohnungen

Fußbodenbeläge:	*Küche, Vorraum, Gang und Abstellraum*	
	Wohnzimmer, Schlafräume	Laminat
	WC und Bad	Fliesenbeläge
	Loggia	Estrichplatten

Türen: Auf lackierten Stahlzargen mit Gummidichtung werden edelfurnierte Türblätter samt Beschlag gehängt (Furnier weiß oder Buche gegen Aufpreis). Innentüren Vollbauausführung, keine Glastüren.

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

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

Warmwasserversorgung und Gasheizung: Über Zentralheizungsanlage mittels Brennwerttechnik sowie solarunterstützt. Der Energieverbrauch wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet.

Fußbodenheizung in den einzelnen Räumen, außer im WC.

Sanitäre Installation: Rohrleitungen aus Kunststoff. Einbau eines Kaltwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können.

Badezimmereinrichtung:

Weiße Einbaubadewanne (Acryl), Ablauf und Einhebel-Wannenbatterie, Brauseschlauch verchromt.

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

WC:

Schale weiß samt Sitzbrett und Niederspüler.

Lüftungen: Das Haus erhält eine Zentrallüftung, an welche WC, innen liegende Abstellräume und Bad angeschlossen sind.

Elektroin-stallation: Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutz-schalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Keller.

Alle erforderlichen Schalter, Taster und Stecker (z.B. in der Küche und im Wohnzimmer 4 Stück, in den Schlafräumen 3 Stück. Lichtanschluss auf Loggien und Balkonen). 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.

Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten, zu entnehmen.

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.

Küche: Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd.

Bei der Montage des Dunstabzuges ist vom Nutzungsberechtigten darauf zu achten, dass aus Gründen des Feuer- und Schallschutzes nur Umluftgeräte Verwendung finden dürfen.

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

Fliesenleger-arbeiten: Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung 2,60 m hoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen.

WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,25 m hoch.

Loggia - rutschfester, frostsicherer Bodenbelag (Estrichplatten).

Anschlüsse: In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss: Kabelplus-Anschluss. Die Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage ist nach Mehrheitsbeschluss und Aufpreis möglich. Es wird jene Anlage gebaut, welche mehrheitlich von den Wohnungswerbern gewünscht wird.

Eigengärten: Die Wohnungen 1 bis 5 im Erdgeschoß haben einen Eigengarten.
Der Eigengarten ist in Form eines Maschendrahtzaunes Höhe 1,25 m inkl. Gartentür eingezäunt.

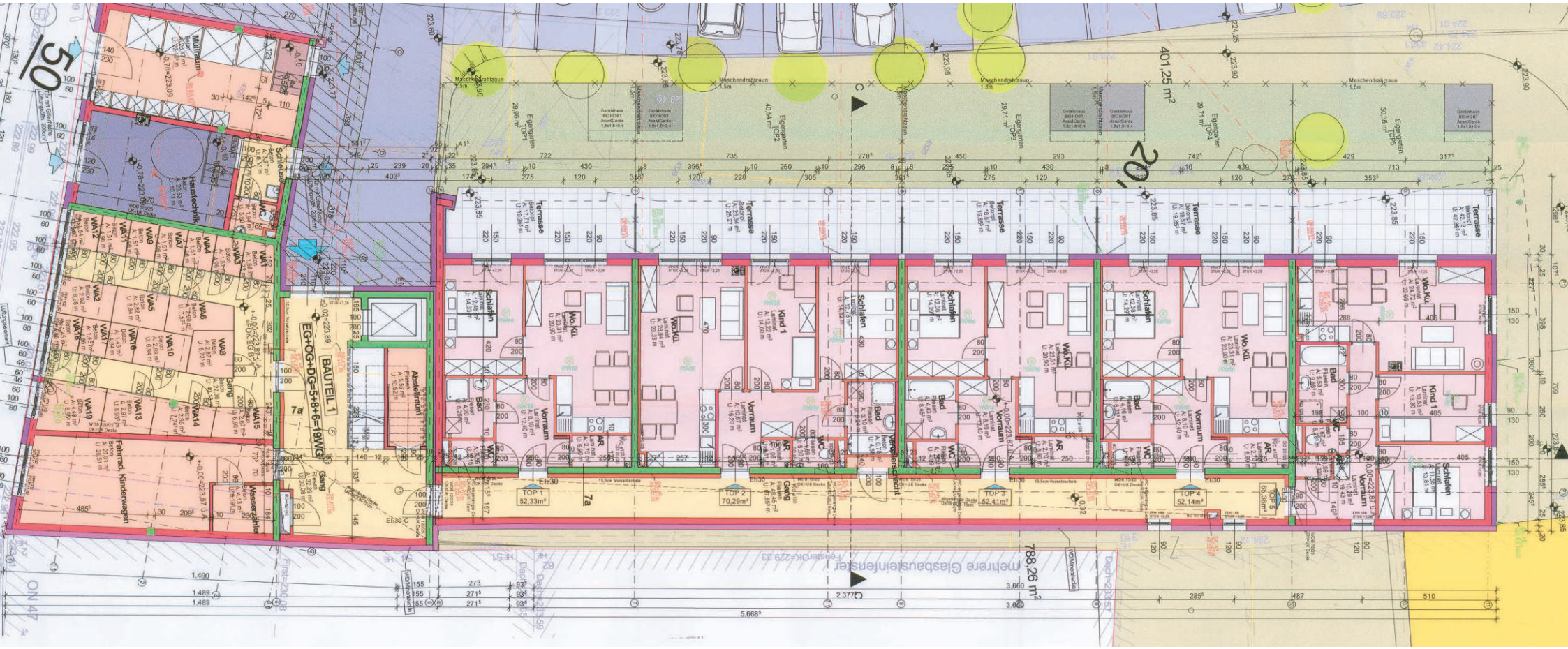
Gartengröße:
Wohnung 1: ~ 30 m²
Wohnung 2: ~ 40 m²
Wohnung 3: ~ 30 m²
Wohnung 4: ~ 30 m²
Wohnung 5: ~ 30 m²

Die monatlichen Kosten für den Eigengarten betragen EUR 0,33 inkl. MwSt. je m² Nutzfläche.

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.

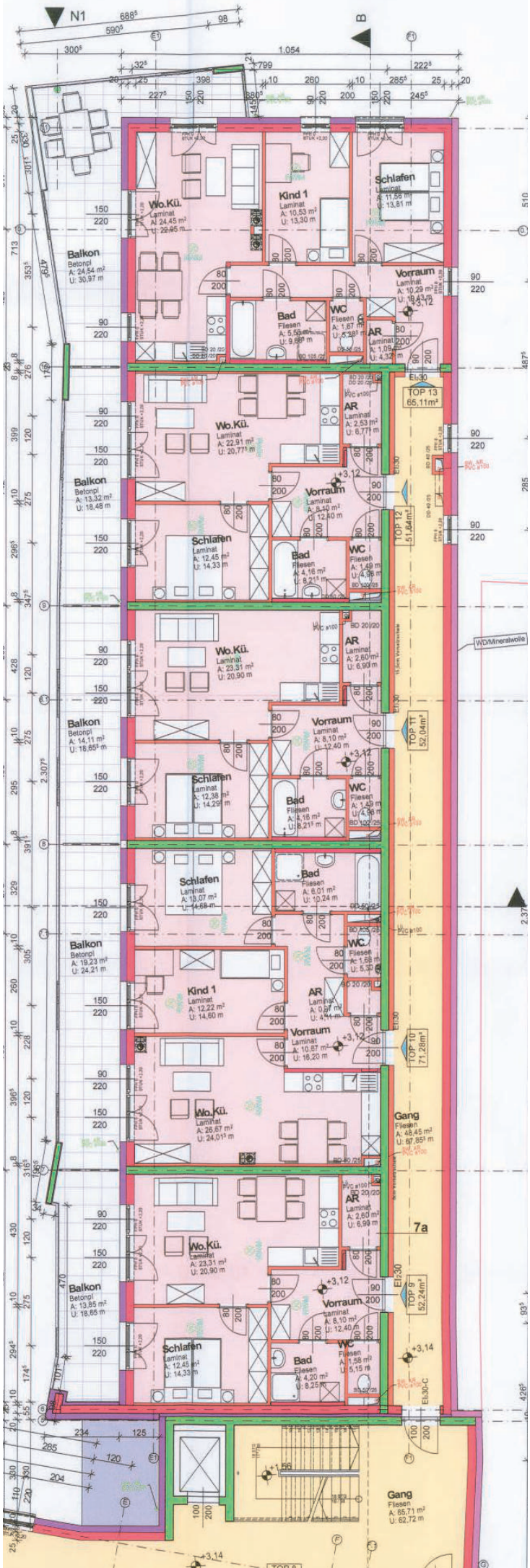
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.

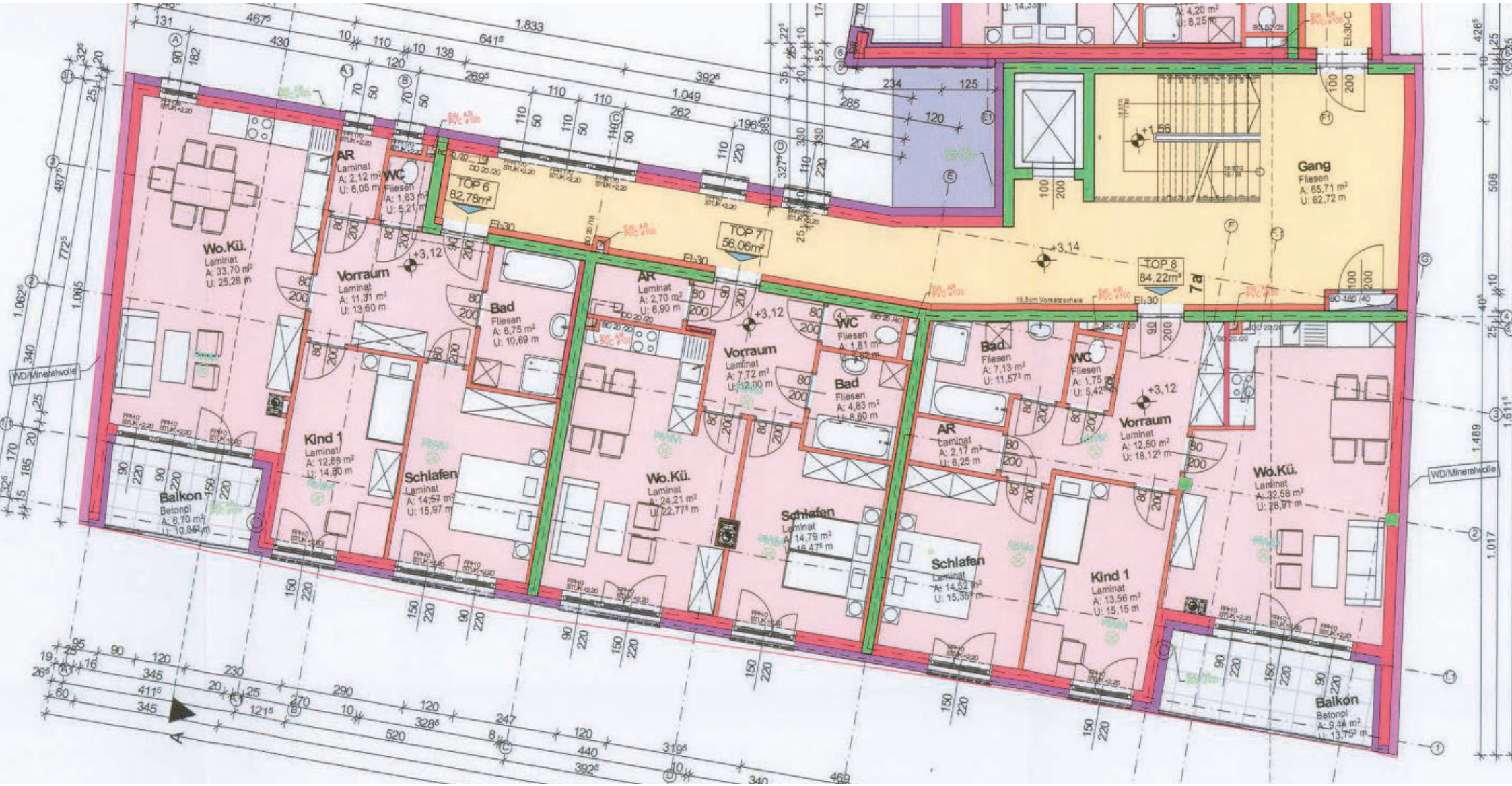
Anschlüsse/pro WE. an best. örtl. Netz -RW Kanal
Anschlüsse/pro WE. an best. örtl. Netz -Trinkwasser -Telekom -Strom -Gas
Anschlüsse/pro WE. an best. örtl. Netz -SW Kanal
GRUNDST.GRENZE
3.082
618⁵
923⁵
1.110
8 PKW-Ppl.
639
extensives Gründach
+6,50 OK Attika
1.060
RH 1
RH 2
RH3
RH 4
2.984
302⁵
336⁵
BAUTEIL 2.
REIHENHAUS
4 WOHNUNGEN
+-0,00=227,68 ü. Adria
3.564⁵
3.514⁵
KINDERSPIELPLATZ
GRUNDST.GRENZE
1.357
575⁵
39 PKW-Ppl.
GRUNDST.GRENZE
BAUTEIL 1.
WOHNHAUSANL.
19 WOHNUNGEN
+-0,00=223,87 ü. Adria
5.029
5.876⁵
extensives Gründach
+9,87 OK Attika
+9,87 OK Attika
1.065
SW Kanalanschluss an best. örtl. Netz
SW Kanalanschluss an best. örtl. Netz
3.152
Hauptstraße
TW-Anschluss an best. örtl. Netz
GRUNDST.GRENZE
Strom-, Telekomanschl. an best. örtl. Netz



50
20
401,25 m²
788,26 m²
BAUTEIL 1
EG+OG+DG=5+8+6=19WG
Müllraum
Haustechnik
Schleuse
Abstellraum
Fahrrad, Kinderwagen
Wasserzähler
Gang
Terrasse
Schlafen
Wo.Kü.
Kind 1
Vorraum
Bad
WC
AR
Vergleichschacht
TOP 1
52,33m²
TOP 2
70,29m²
TOP 3
52,41m²
TOP 4
52,14m²
TOP 5
55,38m²
mehrere Glasbausteinfenster
Maschendrahtzaun
Eigengarten
ON 47

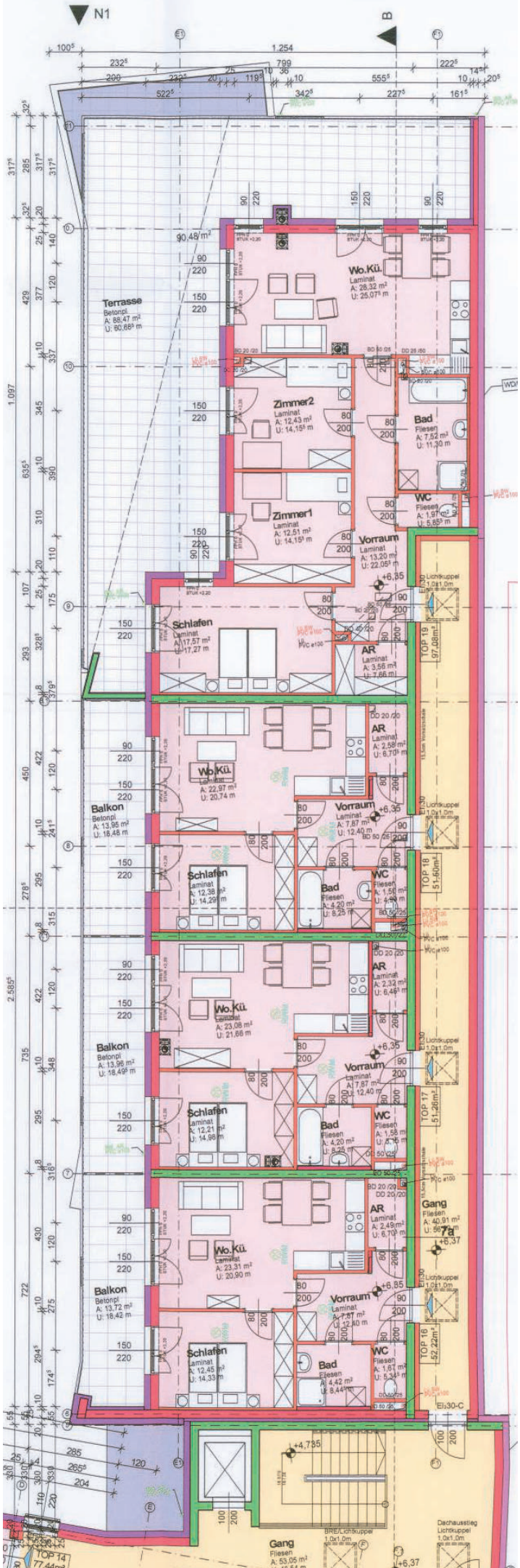
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS M1/100

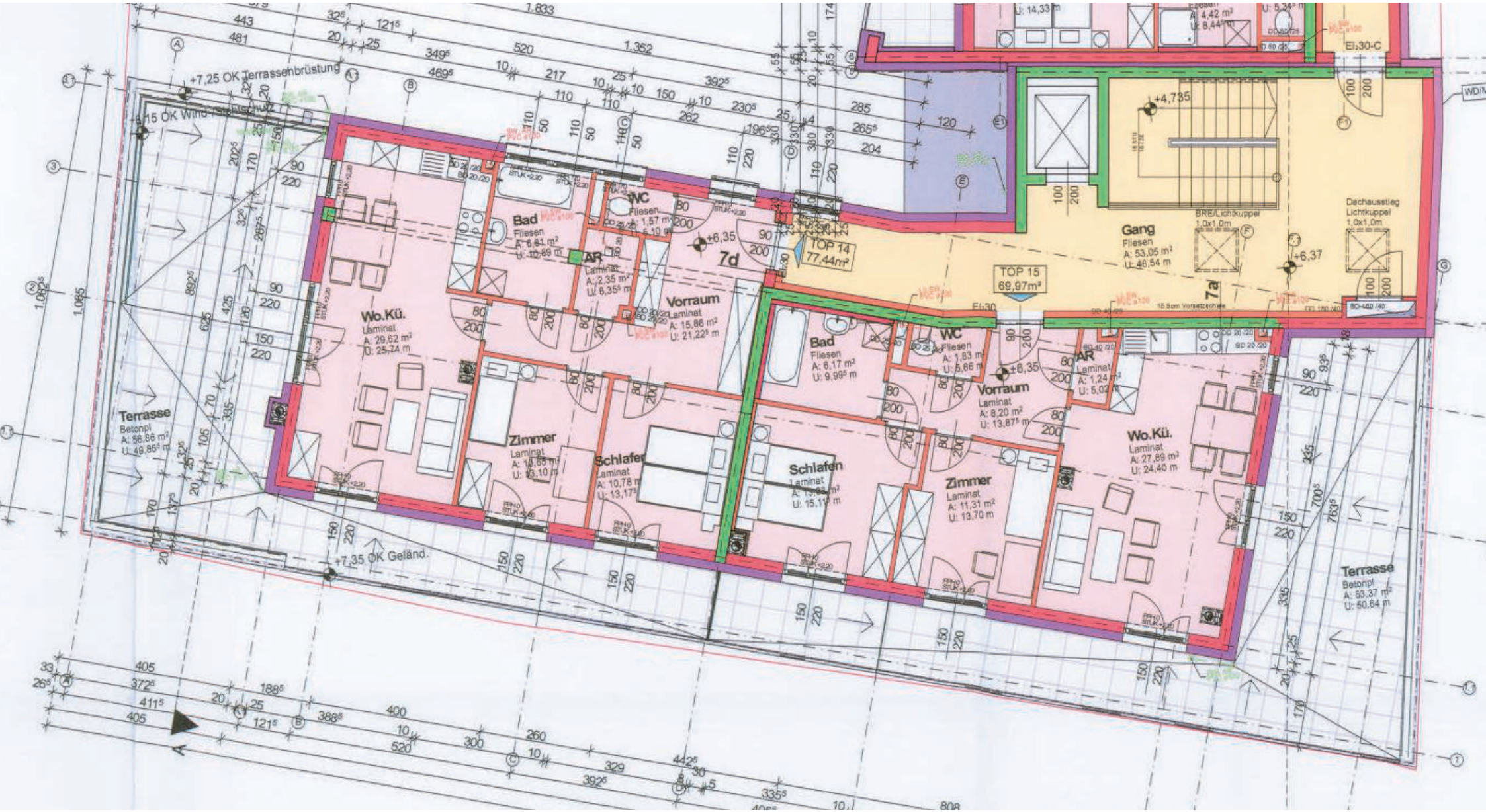




Wo.Kü.
Laminat
A: 33,70 m²
U: 25,28 m
AR
Laminat
A: 2,12 m²
U: 6,05 m
WC
Fliesen
A: 1,63 m²
U: 5,21 m
TOP 6
82,78m²
Vorraum
Laminat
A: 11,31 m²
U: 13,60 m
Bad
Fliesen
A: 6,75 m²
U: 10,69 m
Kind 1
Laminat
A: 12,69 m²
U: 14,80 m
Schlafen
Laminat
A: 14,57 m²
U: 15,97 m
Balkon
Betonpl
A: 6,70 m²
U: 10,86 m
WD/Mineralwolle
AR
Laminat
A: 2,70 m²
U: 6,90 m
TOP 7
56,06m²
Vorraum
Laminat
A: 7,72 m²
U: 12,00 m
WC
Fliesen
A: 1,81 m²
Bad
Fliesen
A: 4,83 m²
U: 8,80 m
Wo.Kü.
Laminat
A: 24,21 m²
U: 22,77 m
Schlafen
Laminat
A: 14,79 m²
U: 16,47 m
Bad
Fliesen
A: 7,13 m²
U: 11,57 m
WC
Fliesen
A: 1,75 m²
U: 5,42 m
AR
Laminat
A: 2,17 m²
U: 6,25 m
Vorraum
Laminat
A: 12,50 m²
U: 18,12 m
Schlafen
Laminat
A: 14,52 m²
U: 15,35 m
Kind 1
Laminat
A: 13,56 m²
U: 15,15 m
Wo.Kü.
Laminat
A: 32,58 m²
U: 28,91 m
Balkon
Betonpl
A: 9,44 m²
U: 13,75 m
TOP 8
84,22m²
Gang
Fliesen
A: 65,71 m²
U: 62,72 m
WD/Mineralwolle

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS M1/100





+7,25 OK Terrassenbrüstung
+6,15 OK Wind-/Sichtschutz
Terrasse
Betonpl
A: 56,86 m²
U: 49,85⁵ m
Wo.Kü.
Laminat
A: 29,62 m²
U: 25,74 m
Bad
Fliesen
A: 6,61 m²
U: 10,89 m
WC
Fliesen
A: 1,57 m²
U: 6,10 m
AR
Laminat
A: 2,35 m²
U: 6,35⁵ m
Vorraum
Laminat
A: 15,86 m²
U: 21,22⁵ m
Zimmer
Laminat
Schlafen
Laminat
A: 10,78 m²
U: 13,17⁵
+6,35
7d
TOP 14
77,44m²
TOP 15
69,97m²
Bad
Fliesen
A: 6,17 m²
U: 9,99⁵ m
WC
Fliesen
A: 1,83 m²
U: 5,66 m
Vorraum
Laminat
A: 8,20 m²
U: 13,87⁵ m
AR
Laminat
A: 1,24 m²
U: 5,02 m
Schlafen
Laminat
Zimmer
Laminat
A: 11,31 m²
U: 13,70 m
Wo.Kü.
Laminat
A: 27,89 m²
U: 24,40 m
Gang
Fliesen
A: 53,05 m²
U: 46,54 m
+4,735
+6,37
7a
BRE/Lichtkuppel
1,0x1,0m
Dachausstieg
Lichtkuppel
1,0x1,0m
15,5cm Vorsetzschale
El₂30-C
+7,35 OK Geländ.
Terrasse
Betonpl
A: 53,37 m²
U: 50,64 m

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2018

Wo. Nr.	Nutz-fläche inkl. Sonder-fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats-vorschreibung inkl. MWSt.
Kosten pro m² Nutzfläche:			70,65	8,25
EG: 1	57,64		4.072,00	475,78
2	77,89		5.503,00	643,56
3	57,98		4.096,00	478,93
4	57,71		4.077,00	476,74
5	71,07		5.021,00	585,41
1.OG: 6	84,79		5.990,00	691,60
7	56,06		3.961,00	455,33
8	87,05		6.150,00	711,13
9	56,40		3.985,00	464,07
10	77,05		5.444,00	634,12
11	56,27		3.975,00	463,11
12	55,64		3.931,00	457,67
13	72,47		5.120,00	599,18
2.OG: 14	94,50		6.676,00	792,05
15	85,98		6.074,00	721,32
16	56,33		3.980,00	463,43
17	55,45		3.918,00	456,40
18	55,69		3.934,00	458,35
19	123,62		8.734,00	1.042,14

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.

Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2018

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	53,52	218,10	416,97	7,45
EG: 1	**57,64**	8.378,00	3.085,00	12.571,00	**24.034,00**	**429,24**
2	**77,89**	11.321,00	4.169,00	16.988,00	**32.478,00**	**580,68**
3	**57,98**	8.427,00	3.103,00	12.645,00	**24.175,00**	**432,11**
4	**57,71**	8.388,00	3.089,00	12.586,00	**24.063,00**	**430,15**
5	**71,07**	10.330,00	3.803,00	15.500,00	**29.633,00**	**528,03**
1.OG: 6	**84,79**	12.324,00	4.538,00	18.492,00	**35.354,00**	**623,14**
7	**56,06**	8.148,00	3.000,00	12.226,00	**23.374,00**	**410,07**
8	**87,05**	12.653,00	4.658,00	18.985,00	**36.296,00**	**640,84**
9	**56,40**	8.198,00	3.018,00	12.301,00	**23.517,00**	**418,54**
10	**77,05**	11.199,00	4.124,00	16.804,00	**32.127,00**	**571,91**
11	**56,27**	8.179,00	3.011,00	12.272,00	**23.462,00**	**417,68**
12	**55,64**	8.087,00	2.978,00	12.135,00	**23.200,00**	**412,73**
13	**72,47**	10.534,00	3.878,00	15.805,00	**30.217,00**	**540,67**
2.OG: 14	**94,50**	13.736,00	5.057,00	20.610,00	**39.403,00**	**715,74**
15	**85,98**	12.497,00	4.601,00	18.752,00	**35.850,00**	**651,91**
16	**56,33**	8.188,00	3.014,00	12.285,00	**23.487,00**	**417,96**
17	**55,45**	8.060,00	2.967,00	12.093,00	**23.120,00**	**411,64**
18	**55,69**	8.095,00	2.980,00	12.146,00	**23.221,00**	**413,38**
19	**123,62**	17.968,00	6.616,00	26.961,00	**51.545,00**	**942,35**

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.

GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Miet-Kauf-Modell)

Whg. Nr.	Förder-fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	anteilige Darlehen		Baukosten-beitrag	Grundkosten-beitrag	Finanzierungs-beitrag
					WBF	Bank			
Stiege 1									
EG: 1	52,33	57,64	123.920,00	12.571,00	37.220,00	75.237,00	11.463,00	12.571,00	24.034,00
2	70,29	77,89	167.456,00	16.988,00	49.994,00	101.972,00	15.490,00	16.988,00	32.478,00
3	52,41	57,98	124.651,00	12.645,00	37.277,00	75.844,00	11.530,00	12.645,00	24.175,00
4	52,14	57,71	124.071,00	12.586,00	37.085,00	75.509,00	11.477,00	12.586,00	24.063,00
5	65,38	71,07	152.793,00	15.500,00	46.502,00	92.158,00	14.133,00	15.500,00	29.633,00
1.OG: 6	82,78	84,79	182.290,00	18.492,00	58.877,00	106.551,00	16.862,00	18.492,00	35.354,00
7	56,06	56,06	120.523,00	12.226,00	39.873,00	69.502,00	11.148,00	12.226,00	23.374,00
8	84,22	87,05	187.149,00	18.985,00	59.901,00	109.937,00	17.311,00	18.985,00	36.296,00
9	52,24	56,40	121.254,00	12.301,00	37.156,00	72.882,00	11.216,00	12.301,00	23.517,00
10	71,28	77,05	165.650,00	16.804,00	50.698,00	99.629,00	15.323,00	16.804,00	32.127,00
11	52,04	56,27	120.975,00	12.272,00	37.013,00	72.772,00	11.190,00	12.272,00	23.462,00
12	51,64	55,64	119.620,00	12.135,00	36.729,00	71.826,00	11.065,00	12.135,00	23.200,00
13	65,11	72,47	155.803,00	15.805,00	46.309,00	95.082,00	14.412,00	15.805,00	30.217,00
2.OG: 14	77,44	94,50	203.166,00	20.610,00	55.079,00	129.294,00	18.793,00	20.610,00	39.403,00
15	69,97	85,98	184.848,00	18.752,00	49.766,00	117.984,00	17.098,00	18.752,00	35.850,00
16	52,22	56,33	121.104,00	12.285,00	37.141,00	72.761,00	11.202,00	12.285,00	23.487,00
17	51,26	55,45	119.212,00	12.093,00	36.459,00	71.726,00	11.027,00	12.093,00	23.120,00
18	51,50	55,69	119.728,00	12.146,00	36.629,00	72.024,00	11.075,00	12.146,00	23.221,00
19	97,08	123,62	265.771,00	26.961,00	69.048,00	172.139,00	24.584,00	26.961,00	51.545,00

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 Energieversorger 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 € 70,66 pro m² Nutzfläche, haben Sie das Recht, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§15b Abs. 1WGG) an Ihrer Wohnung Wohnungs-

Wie komme ich zu einer Wohnung?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

Während der Bauphase:

Beratung und Verkauf:
Maria SCHWARZ
Tel. 02682/62354 DW 19
Email: schwarz @osg.at

Bauleitung und
technische Abwicklung:
BM Fritz HOFFMANN
Tel. 0664/5285230
Email: bmstr.hoffmann@gmx.at

Zahlung der
Finanzierungsbeiträge:
Raphael TAMEDL
Tel. 03352/404 DW 895
Email: tamedl@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:
Mag. Petra BENCSICS
Tel. 03352/404 DW 58
Email: bencsics@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:
Dieter DORFMEISTER
Tel. 02682/62354 DW 10
Email: dorfmeister@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.
- ⇨ Das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:

Jahreseinkommen netto	**Haushaltsgröße**
€ 38.000,00	1 Person
€ 65.000,00	2 Personen
€ 66.500,00	3 Personen
€ 68.000,00	4 Personen
€ 70.000,00	5 und mehr Personen

- ⇨ Begründung des Hauptwohnsitzes in der neuen Wohnung.
- ⇨ Aktuelles Einkommen in Österreich
- ⇨ Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren in Österreich

1) Bauabwicklung:

a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Einreichung beim Amt der Burgenländischen 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) 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.

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 bei **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 EUR 252,91) 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.

Eisenstadt, 2018-12-13
Dr.AK-FH/MaS - 5971