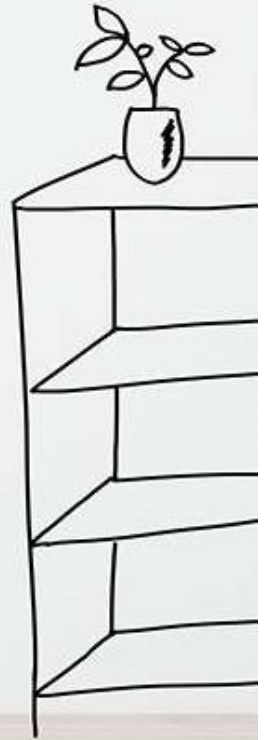




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## **Zurndorf** **Am Leithafeld** **Seniorenwohnungen**

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

Auf dem Grundstück der OSG in Zurndorf, direkt neben dem kürzlich fertig gestellten Pflegekompetenzzentrum, wird ein Wohnhaus für Senioren mit insgesamt 31 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum errichtet. Für jede Wohnung ist ein PKW-Stellplatz vorhanden. Für die Erreichbarkeit des 1. Obergeschosses ist ein Aufzug vorhanden. Das Gebäude wird über die vorhandene Gemeindestraße „Am Leithafeld“ erschlossen. Neben dem Pflegekompetenzzentrum befinden sich zwei Lebensmittelgeschäfte sowie ein Arzt im unmittelbaren fußläufigen Umfeld der Wohnhausanlage. Das Ortszentrum von Zurndorf ist ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Baudauer: ca. 18 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: 26,90 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,60

### AUFBAU DES WOHNHAUSES:

Das Gebäude besteht aus Erdgeschoß und 1. Obergeschoß. Die Einlagerungsräume (Kellerersatzräume) befinden sich in den Geschoßen aufgeteilt und sind vom Gang aus zugänglich - jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum zugeordnet. Es ist allerdings nicht gewährleistet, dass jede Wohnung den zugehörigen Einlagerungsraum im selben Geschoß zugewiesen bekommt. Im Erdgeschoß befindet sich der allgemein zugängliche Gemeinschaftsraum, Haustechnikräume, ein Fahrrad- bzw. Einstellraum und ein innenliegender Müllraum mit entsprechender Lüftung. Für die vertikale Erschließung ist ein zentraler Lift im Stiegenhaus vorhanden.

Es sind keine Eigengärten vorgesehen, die allgemeine Grünanlage wird mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen versehen.

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.

<u>Innenputz:</u>	Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz.
<u>Stiegenhaus:</u>	Die Ortbetonstufen und Gangflächen im Stiegenhaus werden mit keramischen Fliesen belegt. Zur Absturzsicherung wird ein Metall-Stieengeländer ausgeführt.
<u>Dämmung:</u>	
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.
<u>Dach:</u>	Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt bituminös samt Bekiesung.
<u>Hauseingangstür:</u>	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.
<u>Feuerlöscher:</u>	In jedem Geschoß ausreichend vorhanden.
<u>Außenanlage:</u>	Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.
<u>Gemeinschaftsraum</u>	Der im EG zugängliche Gemeinschaftsraum verfügt über eine Einbauküche sowie einfache Möblierung (Tische und Sessel, Kommode). Der Gemeinschaftsraum kann von jedem Mieter gem. Hausordnung benutzt werden.

## AUSSTATUNG DER WOHNUNG

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

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

Badezimmer: Marazzi bzw. Lasselsberger Fliesen, Bodenfliesen 33x33cm sandfarben, Wandfliesen 25x33cm weiß, Verfugung dazu passend. Die Wandflächen des Sanitärraums werden bis Deckenunterkante verflies.

Terrassen im EG bzw. Balkone im 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 mit außenliegender Aluschale, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas.

### **SONNENSCHUTZ**

Der Außenrollladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladenkasten aus Alu. E-Antrieb der Außenrollladen mit Bedienung über Taster.

### **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 Abstellraum (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**

**Bodengleiche Dusche** (barrierefrei), Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt in Hochgestänge mit Haltegriff im Duschbereich vorhanden, keine Duschwand vorhanden, Duschvorhang auf Anfrage möglich. Kein Duschklapsitz vorhanden.

**Kristallporzellan-Waschtisch** weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Steckdose für Waschmaschine und Trockner sowie Steckdose im Waschtischbereich.

**Hänge-WC** samt Sitzbrett mit Zweimengenspüler, Winkelgriff einseitig vorhanden.

## **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 Steckdosen 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.
Einlagerungsraum:	Allgemeinlicht und Allgemeinsteckdose.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind in der Wohnung vernetzt ausgeführt und können im Bereich der Wohnungseingangstüre zentral zurückgestellt werden.

## **KOCHBEREICH**

Einbauküche samt E-Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle vorhanden. Fronten in gebrochenem weiß, Arbeitsplatte und Nischenrückwand in Eiche-Optik (passend zum Fußbodenbelag). Griffe länglich aus Aluminium. Einbaugeräte der Marke BEKO oder vergleichbar.

## **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.

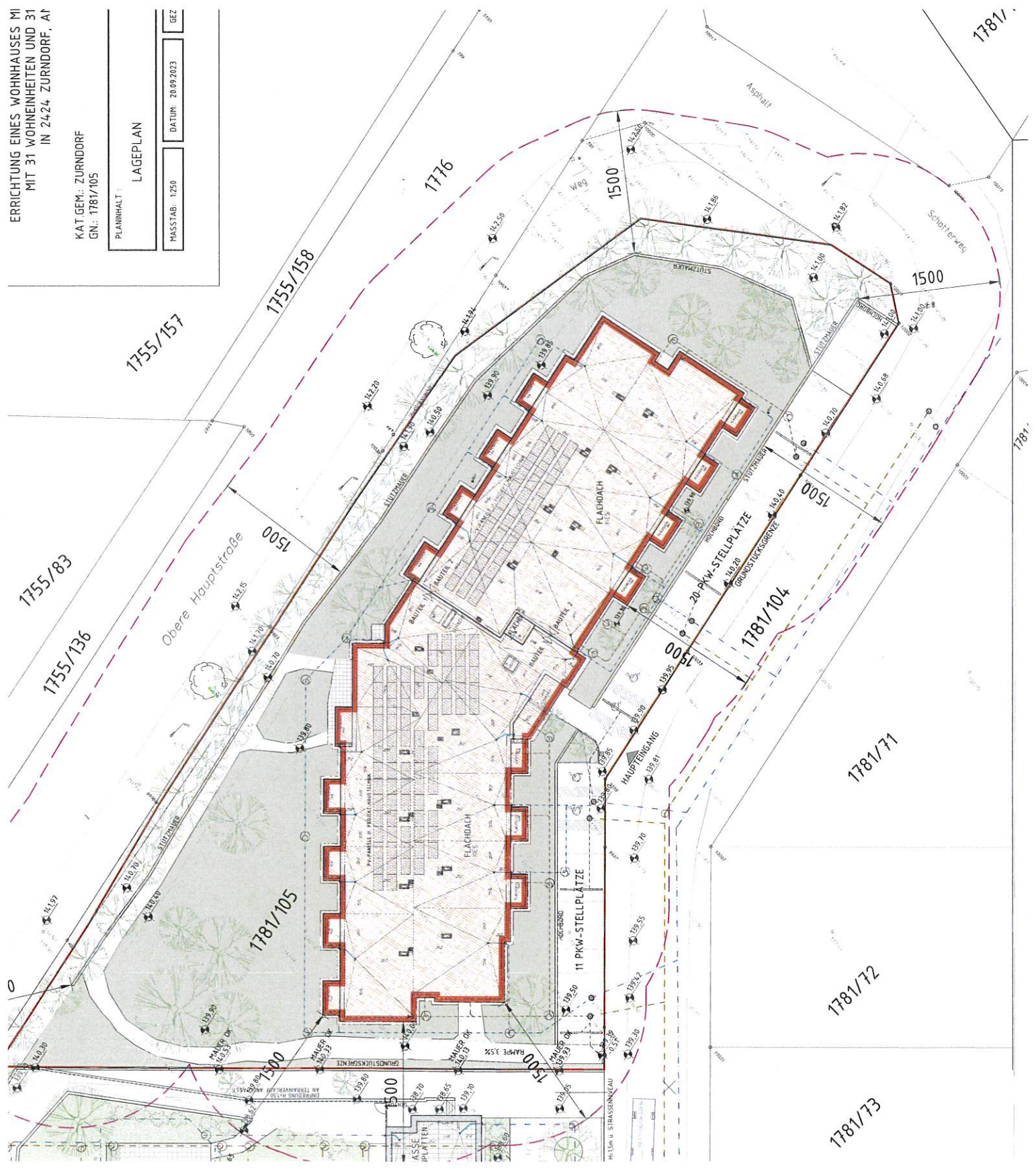
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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



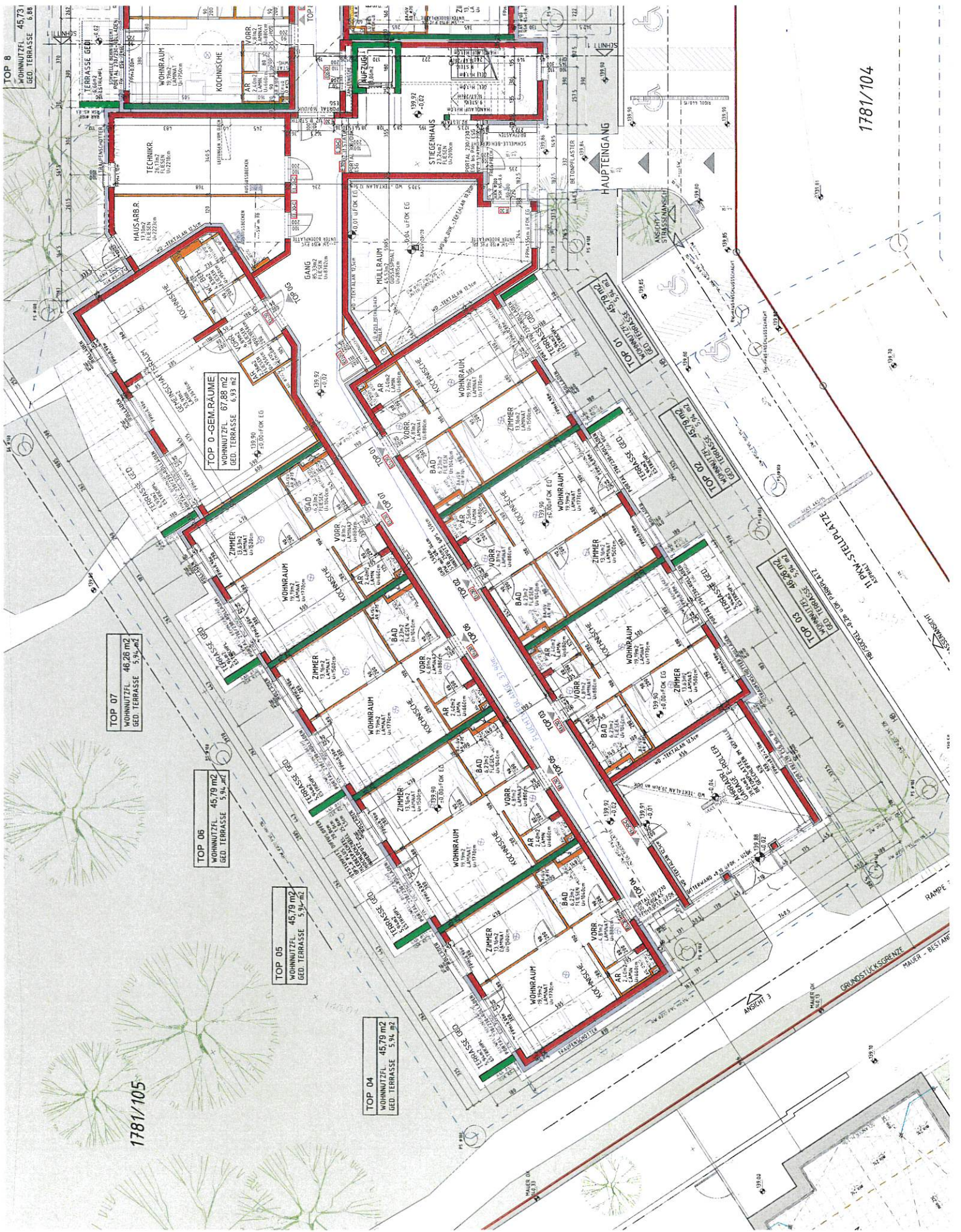
ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT  
MIT 31 WOHNHEITEN UND 31  
IN 2424 ZURDORF, AI

KAT.GEM.: ZURDORF  
GN.: 1781/105

PLANINHALT	LAGEPLAN
MASSTAB: 1:250	DATUM: 20.09.2023
GEZ	







TOP 8  
WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 6,88 m<sup>2</sup>

TOP 0 - GEMÄURME  
WOHNUTZFL. 67,89 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 0,23 m<sup>2</sup>

TOP 07  
WOHNUTZFL. 46,26 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,74 m<sup>2</sup>

TOP 06  
WOHNUTZFL. 45,79 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,74 m<sup>2</sup>

TOP 05  
WOHNUTZFL. 45,79 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,74 m<sup>2</sup>

TOP 04  
WOHNUTZFL. 45,79 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,74 m<sup>2</sup>

1781/104

1781/105

11. PAV. STELLPLATZ

TOP 01  
WOHNUTZFL. 49,79 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,92 m<sup>2</sup>

TOP 02  
WOHNUTZFL. 49,79 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,92 m<sup>2</sup>

TOP 03  
WOHNUTZFL. 49,79 m<sup>2</sup>  
GED. TERRASSE 5,92 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCKSGRENZE  
MAUER - BESTAND  
RAMPE

HAUPTINGANG

STIEGENHAUS

MULLRAUM

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer

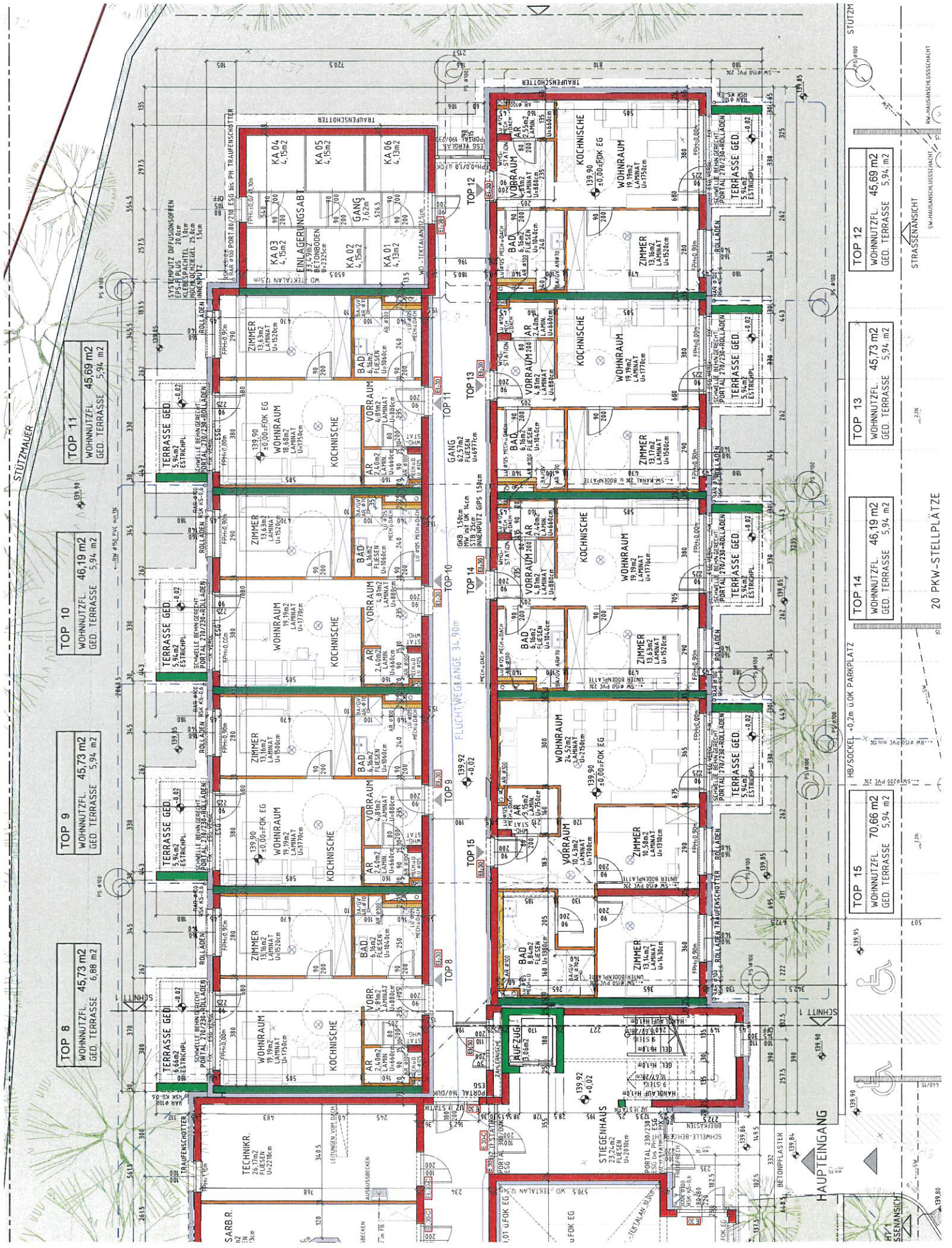
Bad

VORR.

KOCHENSITZ

Wohnraum

Zimmer



**TOP 11**  
 WOHNUTZFL. 45,69 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

**TOP 10**  
 WOHNUTZFL. 46,19 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

**TOP 9**  
 WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

**TOP 8**  
 WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 6,98 m<sup>2</sup>

**TOP 12**  
 WOHNUTZFL. 45,69 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

**TOP 13**  
 WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

**TOP 14**  
 WOHNUTZFL. 46,19 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

**TOP 15**  
 WOHNUTZFL. 70,66 m<sup>2</sup>  
 GED. TERRASSE 5,94 m<sup>2</sup>

20 PKW-STELLPLÄTZE

HB/SOCKEL -0,2m ÜÜK PARKPLATZ

STRASSENANSICHT

HAUPTINGANG

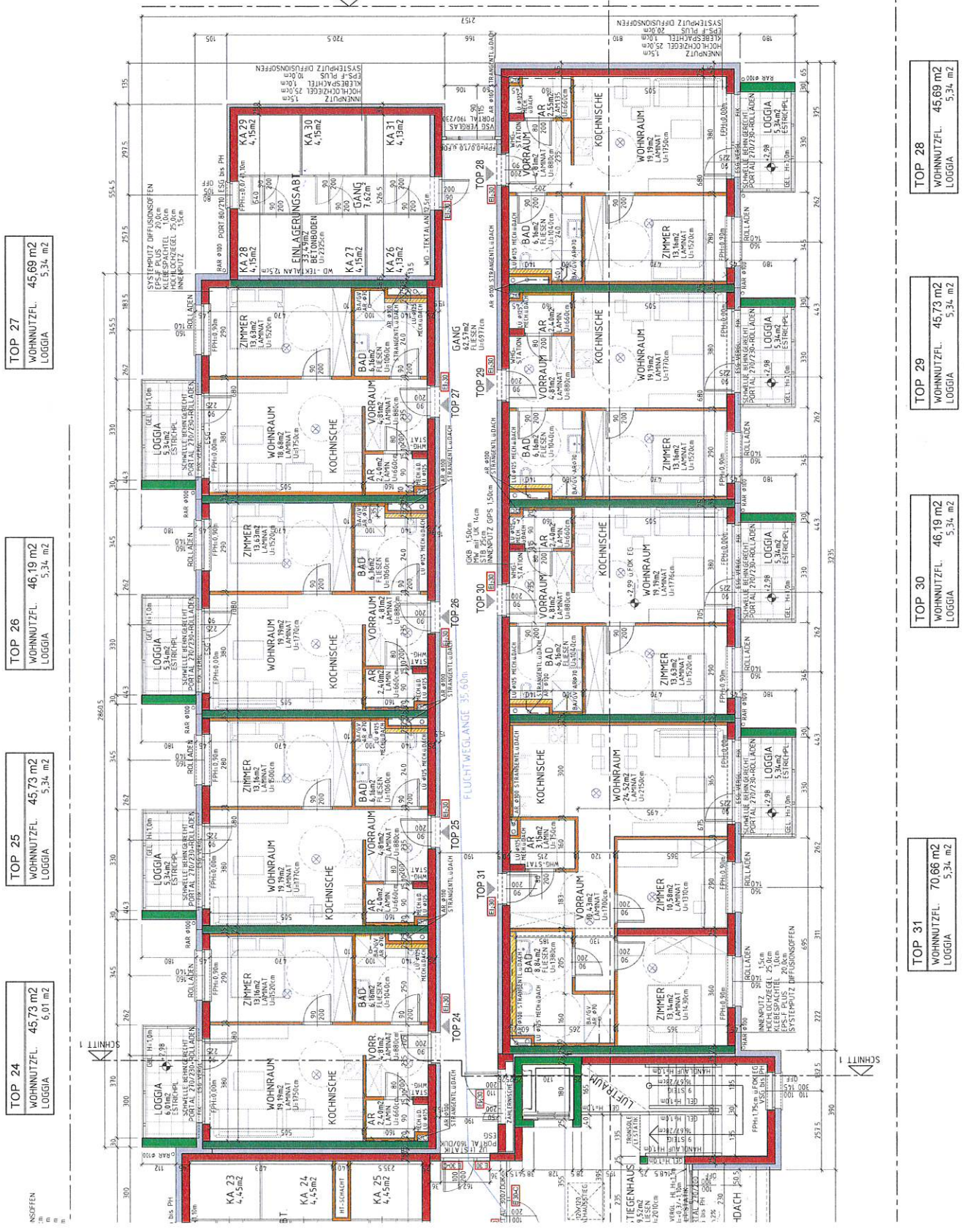
STÜTZM

GRUNDRISS OBERGESCHOSS





# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



**TOP 24**  
 WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 6,01 m<sup>2</sup>

**TOP 25**  
 WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

**TOP 26**  
 WOHNUTZFL. 46,19 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

**TOP 27**  
 WOHNUTZFL. 45,69 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

**TOP 31**  
 WOHNUTZFL. 70,66 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

**TOP 30**  
 WOHNUTZFL. 46,19 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

**TOP 29**  
 WOHNUTZFL. 45,73 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

**TOP 28**  
 WOHNUTZFL. 45,69 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA 5,34 m<sup>2</sup>

## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

Wo. Nr.	Nutzfläche inkl. Sonderfläche		Zahlung bei Baubeginn	Monatsvorschreibung inkl. MWSt.
	m <sup>2</sup> Nutzfläche:		82,51	
<b>EG: 1</b>	<b>47,57</b>		<b>3 925,00</b>	<b>541,52</b>
2	47,57		3 925,00	541,52
3	48,04		3 963,00	546,87
4	47,57		3 925,00	541,52
5	47,57		3 925,00	541,52
6	47,57		3 925,00	541,52
7	48,04		3 963,00	546,87
8	47,79		3 943,00	544,03
9	47,51		3 920,00	540,85
10	47,97		3 958,00	546,08
11	47,47		3 916,00	540,39
12	47,47		3 916,00	540,39
13	47,51		3 920,00	540,85
14	47,97		3 958,00	546,08
15	72,44		5 976,00	824,63
<b>OG: 16</b>	<b>47,39</b>		<b>3 910,00</b>	<b>539,47</b>
17	47,39		3 910,00	539,47
18	47,86		3 948,00	544,82
19	47,39		3 910,00	539,47
20	47,39		3 910,00	539,47
21	47,39		3 910,00	539,47
22	47,86		3 948,00	544,82



<b>23</b>	<b>68,26</b>		<b>5 631,00</b>	<b>777,06</b>
<b>24</b>	<b>47,53</b>		<b>3 921,00</b>	<b>541,07</b>
<b>25</b>	<b>47,33</b>		<b>3 905,00</b>	<b>538,79</b>
<b>26</b>	<b>47,79</b>		<b>3 943,00</b>	<b>544,03</b>
<b>27</b>	<b>47,29</b>		<b>3 901,00</b>	<b>538,34</b>
<b>28</b>	<b>47,29</b>		<b>3 901,00</b>	<b>538,34</b>
<b>29</b>	<b>47,33</b>		<b>3 905,00</b>	<b>538,79</b>
<b>30</b>	<b>47,79</b>		<b>3 943,00</b>	<b>544,03</b>
<b>31</b>	<b>72,26</b>		<b>5 961,00</b>	<b>822,60</b>

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
- 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.

## WIE KOMME ICH ZU EINER WOHNUNG?

### Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

#### **Während der Bauphase:**

Beratung und Verkauf:

Carina EISNER

Tel. 02167/20799 DW 611

Email: eisner@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) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma.
- b) Schlüsselübergabe
- c) Änderungen und Sonderwünsche sind bei dieser Wohnungsvariante nicht möglich.

### **2) Rücktritt:**

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 296,34) zu bezahlen.

### **3) Bauaufsicht:**

Die Bauaufsicht erfolgt während der Bauzeit durch den Bauleiter der OSG, der die Baustelle regelmäßig besucht.

### **4) Haftung:**

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.

Neusiedl, 2024-03-07  
KoAl-HaMt/EiCa – 10072