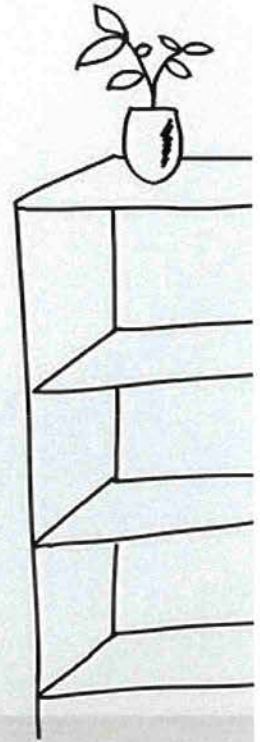




Bauen und Wohnen im Burgenland



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

EBERAU

Umbau ehemaliges Zollhaus

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 19.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1.000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERTWART**, 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, 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
- Nutzung von Alternativenergien
- 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

Das Projekt besteht aus der Sanierung des ehemaligen Zollhauses zu einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen.

Im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß befinden sich die einzelnen Wohnungen. Weiters stehen im Freibereich PKW-Abstellplätze zur Verfügung.

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2026

Voraussichtliche Fertigstellung: Spätsommer 2026

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro Schwartz Martin**, 7400 Oberwart, verantwortlich.

Aufbau des Wohnhauses:

Das **Wohngebäude** ist teilweise unterkellert und besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoß. Für jede Wohnung befindet sich ein Kellerabteil im Kellergeschoß.

Mauerwerk außen: bestehendes Ziegelmauerwerk.

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

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

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

Stiegenhaus: Ortbestonstufen sind mit keramischem Belag belegt. Ein Stiegeengeländer dient zur Absturzsicherung.

Dämmung:

a)Wärme: Die oberste Decke sowie die Dachschrägen sind mit Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste über das Dach.

b)Schall: Zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit zementgebundener Styroporschüttung eingebaut. Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.

Dach: Die Dachkonstruktion samt Eindeckung bleibt bestehen.

Hauseingangstür:

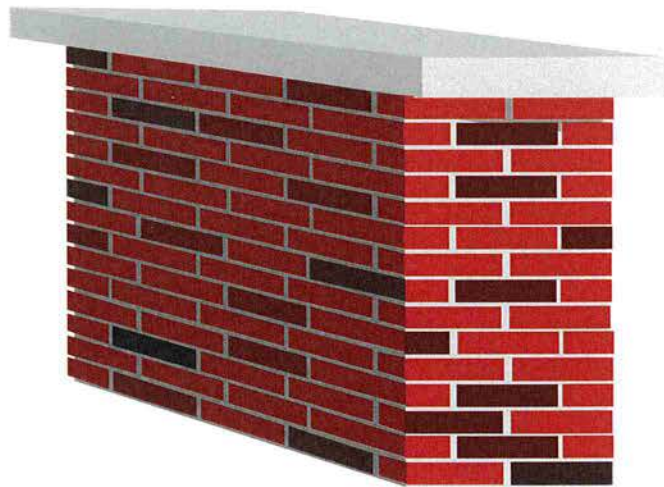
Aus Profilen mit Isolierglas, elektrischem Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Haustüre von der Wohnung aus geöffnet werden.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

Außenanlage:

Auf er Außenanlage befinden sich die notwendigen PKW-Abstellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, Müllstellfläche, wenn notwendig Fahrradständer. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.

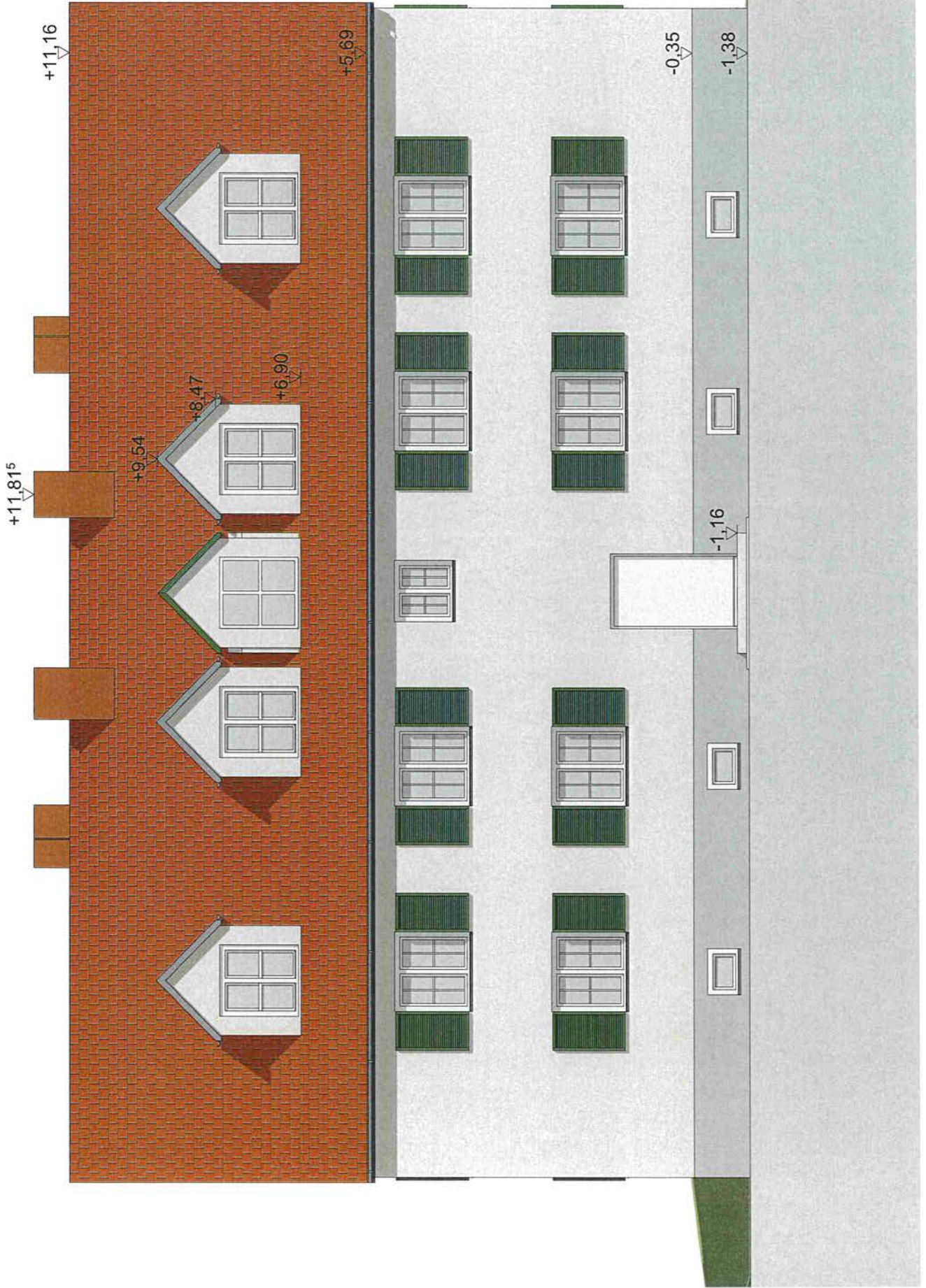


3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Küche, Vorraum, Gang, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafräume:</u>	Laminatböden, schwimmend verlegt, Oberfläche wählbar lt. Kollektion.
	<u>WC + Bad:</u>	Fliesenbeläge
	<u>Terrasse:</u>	frostsicherer Belag
<u>Türen:</u>	Türblätter samt Beschlag. Die Wohnungseingangstüre samt Zarge ist einbruchhemmend, Klimaklasse III, sowie schalldämmend, Wohnungszylinder und Beschlag ebenfalls einbruchshemmend ausgestattet, Visitenkartenhalter und Spion.	
<u>Fenster:</u>	Fenster in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas. Die Beschattung besteht aus Klappläden bzw. vereinzelt aus Rolläden.	
<u>Warmwasserver- sorgung u. Heizung:</u>	Alle Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt und mit Heizkörper mit Heizkörperthermostatkopf ausgestattet. Die Aufteilung der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten erfolgt im Verhältnis der Wohnnutzflächen.	
<u>Sanitäre Installation:</u>	<u>Badezimmereinrichtung:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Duschtasse inkl. Duschabtrennung (Bestand) sowie Einhand-Brausemischer samt Brauseset- Waschtisch weiß (Kristallporzellan) mit Einhebelarmatur- Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine
	<u>WC-Anlage:</u>	Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, einzelne Subzähler in der Zählernische im Stiegenhaus. Eine direkte Abrechnung über die Energie Burgenland mittels manueller Ablesung ist voraussichtlich möglich, aber noch nicht sicher. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen.	

<u>Küche:</u>	Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle & Geschirrspüler, jedoch ohne Küche.
<u>Malerarbeiten:</u>	Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.
<u>Fliesenlegerarbeiten:</u>	Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung (ca. 2,00 m) bis Oberkante Türstock, aus hellen 1. Wahl Fliesen. WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,25 m hoch.
<u>Anschlüsse:</u>	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
<u>Fernsehanschluß:</u>	Gemeinschafts-SAT-Anlage.

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.



ANSICHT NORD M 1:100



ANSICHT SÜD M 1:100

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2026

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
EG: 1	65,52	1 291,00	429,96
2	120,54	2 375,00	790,98
OG: 3	77,75	1 532,00	510,19
4	77,41	1 525,00	507,97

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

Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf: Variante 1

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2026

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
EG: 1	65,52	9 796,00	402,84
2	120,54	18 021,00	741,09
OG: 3	77,75	11 624,00	478,01
4	77,41	11 573,00	475,91

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

GESAMTKOSTENÜBERSICHT (beim Variante 2)

Whg. Nr.	Wohn- fläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag
EG: 1	65,52	65,52	99 496,00	7 298,00	88 054,00	11 442,00	7 298,00	18 740,00
2	114,01	120,54	183 046,00	13 426,00	161 996,00	21 050,00	13 426,00	34 476,00
OG: 3	77,75	77,75	118 067,00	8 660,00	104 489,00	13 578,00	8 660,00	22 238,00
4	77,41	77,41	117 551,00	8 622,00	104 033,00	13 518,00	8 622,00	22 140,00

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. 3,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 1,9%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

b) Die **Heiz- und Warmwasserkosten** sind nicht inkludiert, werden separat vorgeschrieben und im Verhältnis der Wohnnutzflächen aufgeteilt!

c) Die **Stromkosten** sind nicht inkludiert und werden voraussichtlich direkt über die Energie Burgenland vorgeschrieben und abgerechnet (ist jedoch noch nicht sicher).

4. Betriebskosten

Die Betriebskosten, das sind insbesondere

- Kaltwasser- und Kanalbenutzungsgebühr
- 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 nach der Wohnnutzfläche.

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 bei Miet-Kauf möglich)

Da Ihr Finanzierungsbeitrag höher ist als € 95,17 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. PLANK Dominik
Handy 0664/8488474
Email: d.plank@osg.at

Zahlung der
Finanzierungsbeiträge:

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

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Rafaela DEUTSCH
Tel. 03352/404 DW 202
Email: deutsch@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Ing. Florian FÜRST
Tel. 03352/404 DW 16
Email: fuerst@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@ost.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) 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 340,56) 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.