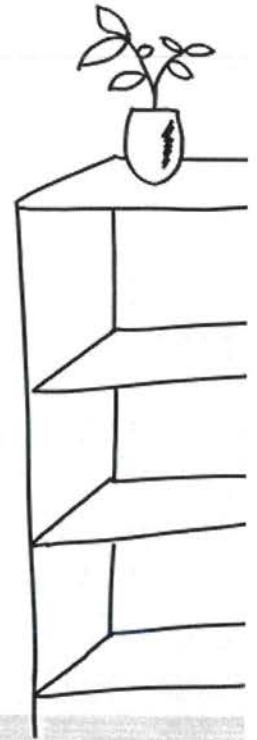




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## OBERWART

### Hochhaus H2

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 |

## 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 70-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 18.000 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](mailto:oberwart@osg.at)

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 514 (Außenstelle)  
Email: [eisenstadt@osg.at](mailto:eisenstadt@osg.at)

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, Fax: DW 614 (Außenstelle)  
Email: [neusiedl@osg.at](mailto: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 Gesamtprojekt besteht aus **zwei Gebäuden (Bauteil 1 = Hochhaus und Bauteil 2 = Geschäftshaus)** sowie PKW-Abstellplätzen im Freien auf dem Rotundenareal (siehe Lageplan). Jede kleine Wohnung erhält einen Stellplatz, die großen Wohnungen erhalten jeweils 2 Stellplätze.

Weiters wird beim Hochhaus auch **Carsharing (E-Auto)** und **Fahrradsharing (E-Bike)** zur Verfügung stehen.

**Begonnen wird mit dem Bauteil 1, einem Hochhaus mit 36 Wohnungen.**

Baubeginn Hochhaus: Winter 2021/22

Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2024

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

### Aufbau des Wohnhauses:

Das Hochhaus hat eine Unterkellerung, es besteht somit aus einem Keller-, Erd- und 10 Obergeschoßen. Im Keller- bzw. Erdgeschoß befinden sich die allgemein zugänglichen Räume. Die Kellerabteile (jede Wohnung ein Kellerabteil) befinden sich im Kellergeschoß.

Tragende Gebäudestruktur: Stahlbetonwände, -träger, -stützen & -decken.

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

Außenhülle: Kombination aus Aluminiumplattenfassade und Fensterbändern, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas.

Wände innen: Gipskarton-Ständerwände.

Stiegenhaus: Ortbetonstufen werden mit Fliesen belegt. Ein Stieengeländer dient zur Absturzsicherung, die Wände werden mit einem wasserabweisenden Anstrich versehen.  
Die Brieffachanlage wird im Stiegenhaus montiert.

### Dämmung:

a)Wärme: Der Fußboden im Erdgeschoß sowie die oberste Decke wird mit Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste über Keller bzw. Dach.

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



Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Vorsatzschale zusätzlich angebracht.

Dach:

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Flachdaches ausgeführt. Die Eindeckung erfolgt als Foliendach mit Kiesschüttung.

Foyerkonstruktion,  
Zugangstür:

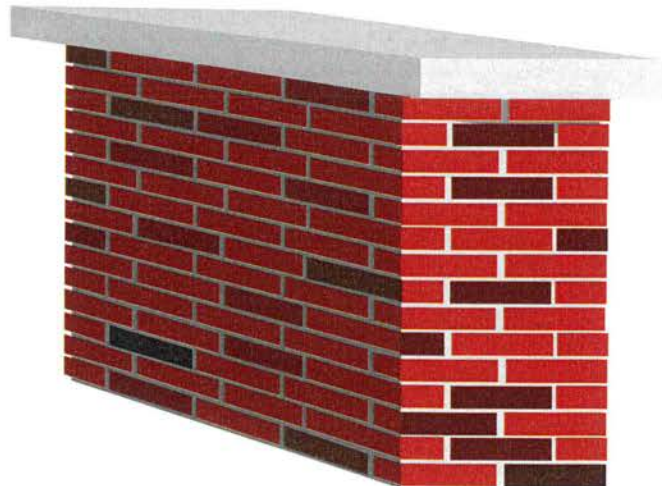
Aus einer Pfosten-Riegel-Fassade mit Zugangstür, Türöffner und Zylinder. Durch die in der Wohnung befindliche Gegensprechanlage kann die Zugangstür von der Wohnung aus geöffnet werden.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

Außenanlage:

Auf der vorhandenen Baufläche befinden sich allgemeinen PKW-Abstellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, Müllstellfläche, wenn notwendig Fahrradständer. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt. Die Hauptparkplätze befinden sich auf dem Rotundenareal (siehe Lageplan).



### 3. Ausstattung der Wohnungen

#### Fußbodenbeläge:

Küche, Vorraum,  
Gang, Abstellraum,  
Wohnzimmer und  
Schlafräume:

Parkettböden,  
Oberfläche wählbar.

WC + Bad:

Fliesenbeläge

Loggia:

frostsicherer Belag

#### Türen:

Türblätter samt Beschlag. Die Wohnungseingangstüre samt Zarge ist einbruchhemmend, Klimaklasse III, sowie schalldämmend, Wohnungszyylinder und Beschlag ebenfalls einbruchshemmend ausgestattet, Visitenkartenhalter und Spion.

#### Warmwasserversorgung u. Fernwärmeheizung:

Die Wärmelieferung in die Heizzentrale erfolgt über Fernwärme. In der Heizzentrale kommt eine Übergabestation zur Aufstellung. Aus der Heizzentrale führen die Heizungsleitungen zu den Wohnungen in sogenannte Wohnungsstationen. In diesen erfolgt dann die Warmwasserbereitung sowie die Heizung.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Wärmemengen- sowie Kaltwasserzähler. Weiters verfügt jede Wohnung über ein Raumthermostat zur Raumtemperaturregelung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Flächenheizung (Fußbodenheizung).

#### Kälteversorgung:

Falls eine Raumkühlung vom Mieter erwünscht ist, kann diese als **Sonderwunsch** beauftragt werden. Die Kälteabgabe erfolgt dann über Zwischendeckengebläsekonvektoren, welche von der Kältezentrale versorgt werden.

#### Sanitäre Installation:

##### Badezimmereinrichtung:

- Duschplatz bodeneben verfließt mit Duschrinne inkl. Duschtrennung sowie Einhand-Brausemischer samt Brauseset
- Waschtisch weiß (Kristallporzellan)  
Einhebel-Waschtischbatterie (verchromt)
- Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine
- Kalt-, Warmwasser- und Ablaufanschluss für die Abwäsche

##### WC-Anlage:

Unterputz-Spülkasten mit Wand-WC, Sitzbrett weiß.

#### Lüftungen:

Zentrallüftung für Bad/WC.

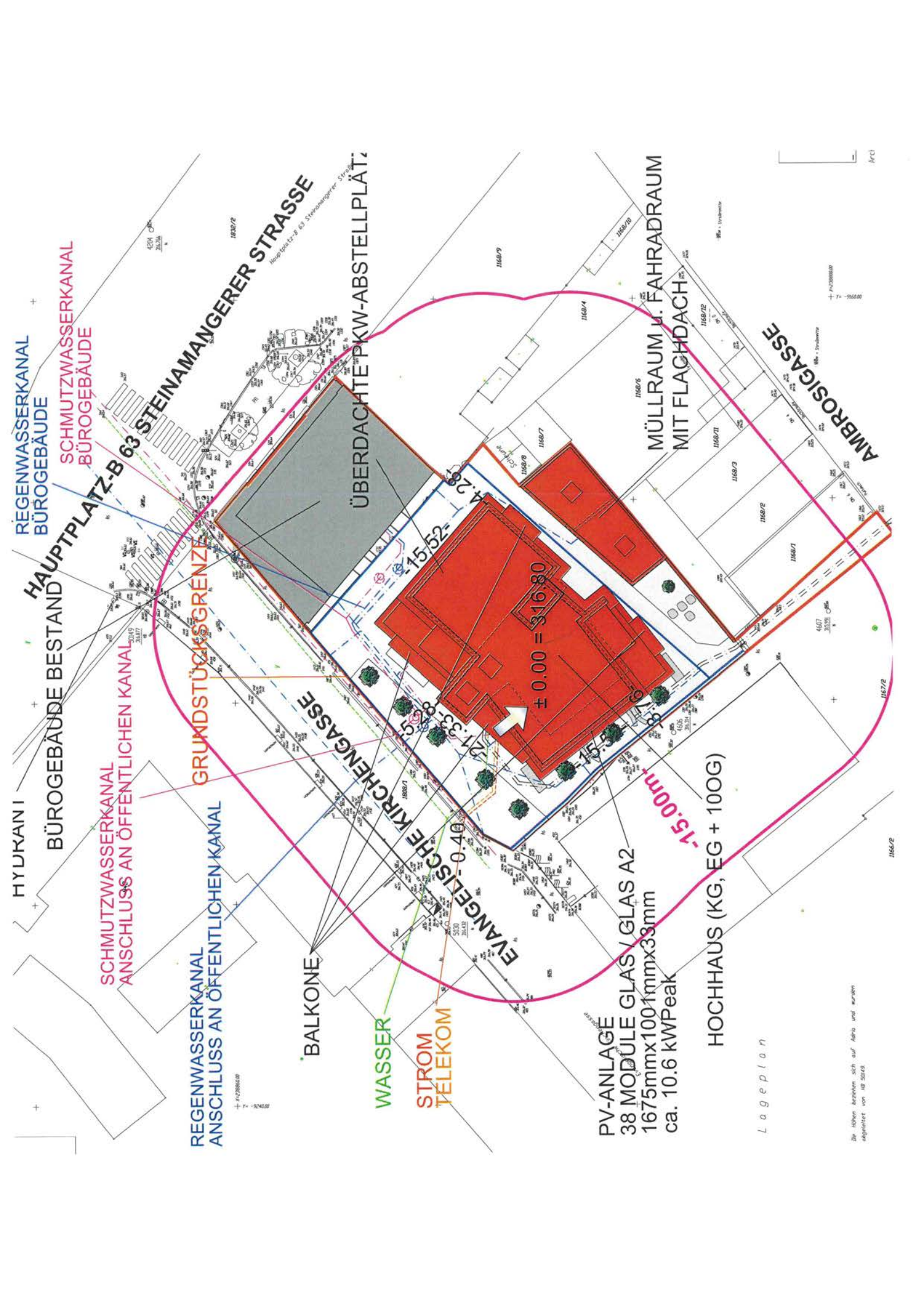
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus. Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Kellerersatzraum (mit Schukosteckdose, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.
<u>Photovoltaikanlage:</u>	Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass die Wohnhausanlage mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen erfolgt direkt mit dem Energieversorger (Energie Burgenland Vertrieb GmbH & Co KG), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit der OSG.
<u>Personenaufzug:</u>	Im Hochhaus werden 2 Personenaufzüge errichtet.
<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. Loggia – frostsicherer Belag.
<u>Anschlüsse:</u>	In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.
<u>Fernsehanschluß:</u>	Für das 1. und 2. ORF-Programm (stereo-tauglich) und ATVplus sowie 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.









REGENWASSERKANAL  
BÜROGEBÄUDE

SCHMUTZWASSERKANAL  
BÜROGEBÄUDE

HYUKANI  
BÜROGEBÄUDE BESTAND

SCHMUTZWASSERKANAL  
ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHEN KANAL

REGENWASSERKANAL  
ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHEN KANAL

GRUNDSTÜCKSGRENZE

BALKONE

WASSER

STROM  
TELEKOM

EVANGELISCHE KIRCHENGASSE

ÜBERDACHTE PKW-ABSTELLPLÄTZE

STEINAMANGERER STRASSE

PV-ANLAGE  
38 MODULE GLAS / GLAS A2  
1675mmx1001mmx33mm  
ca. 10.6 kWPeak

HOCHHAUS (KG, EG + 100G)

MÜLLRAUM U. FAHRRADRAUM  
MIT FLACHDACH

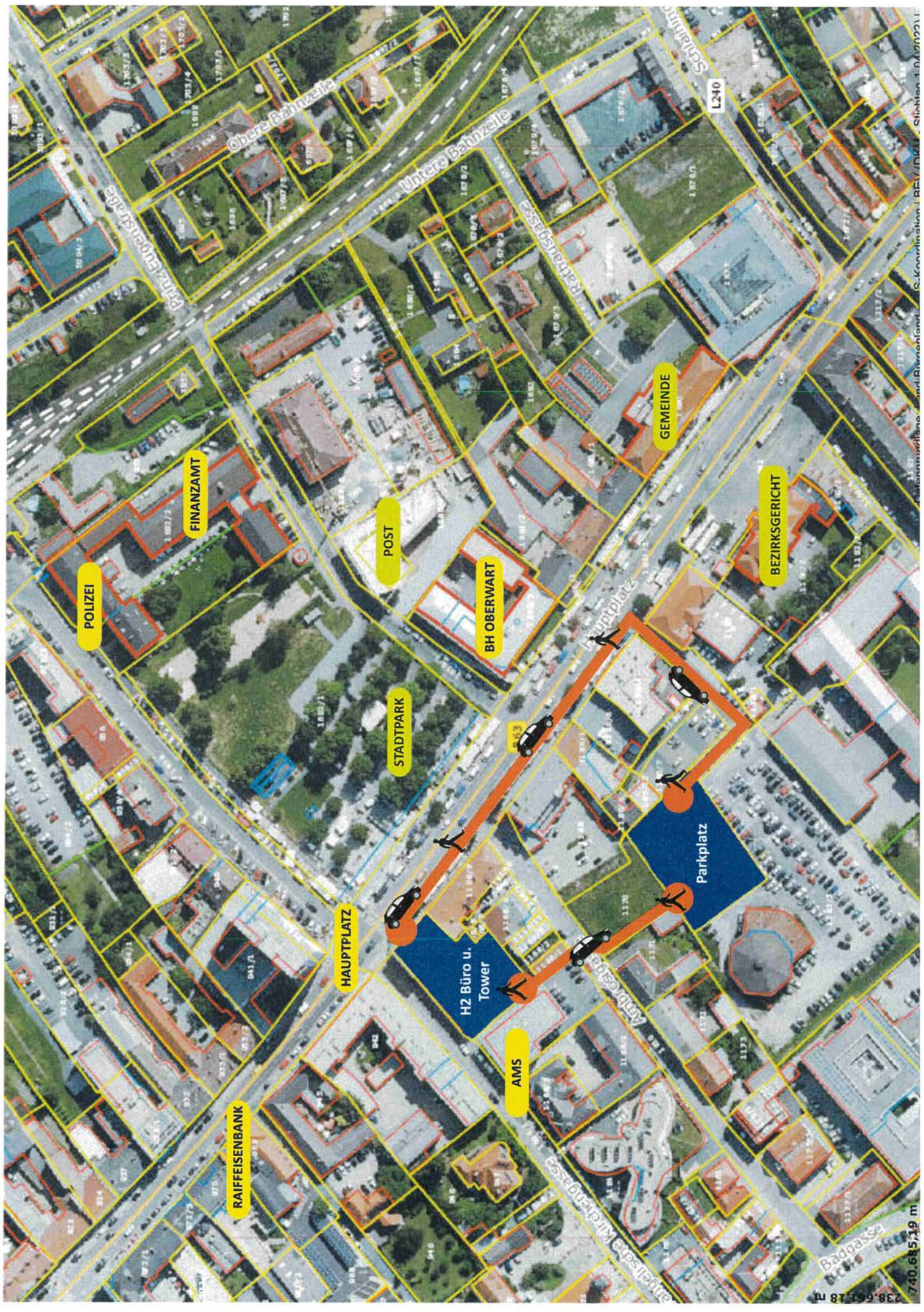
Lageplan

Die Höhen beziehen sich auf Alpha und wurden abgeleitet von 18.20145

1166/2

Archi





POLIZEI

FINANZAMT

POST

BH OBERWART

STADTPARK

HAUPTPLATZ

H2 Büro u.  
Tower

AMS

RAIFFEISENBANK

GEMEINDE

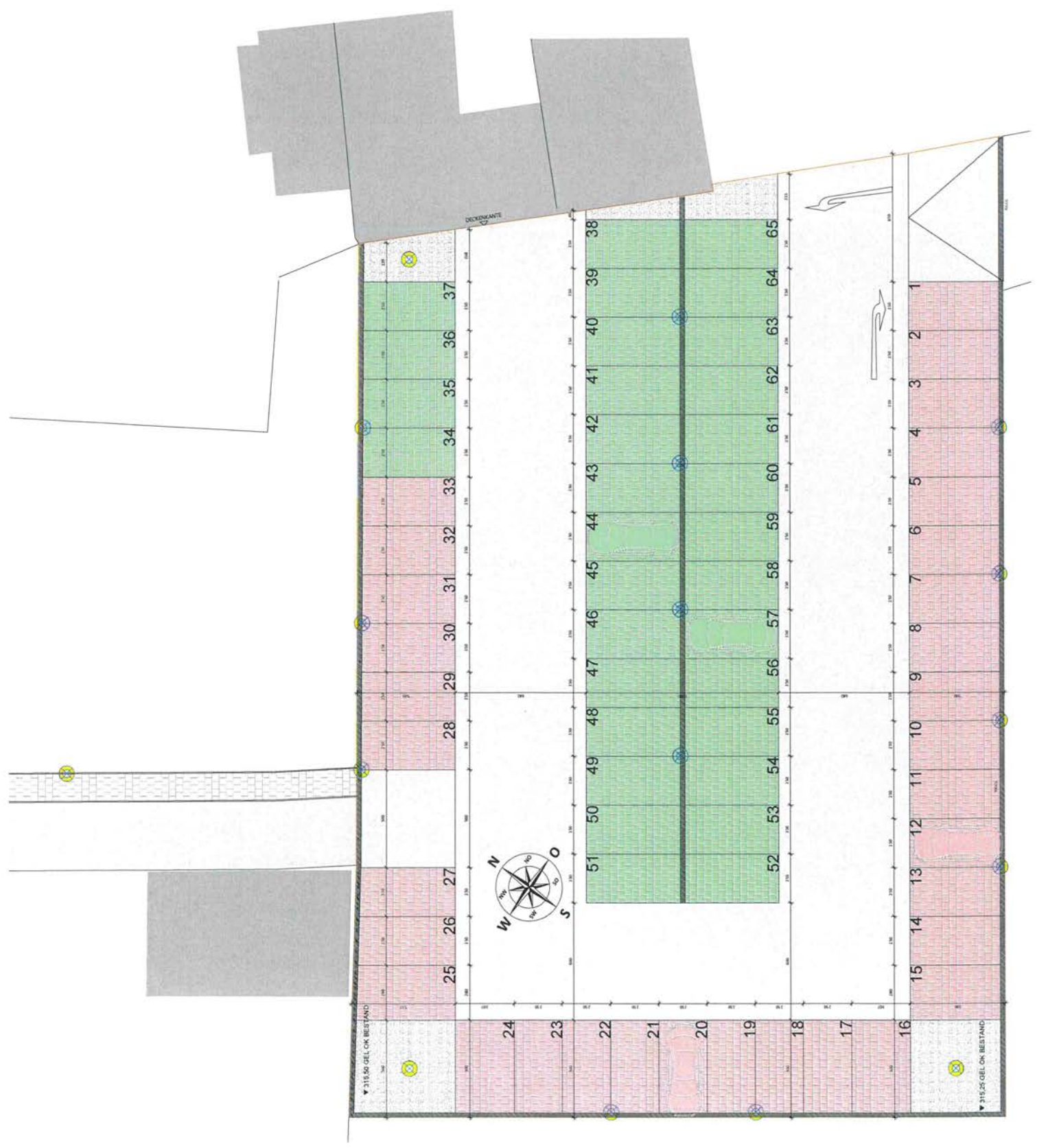
BEZIRKSGERICHT

Parkplatz

L240



- PARKPLÄTZE OSG
- PARKPLÄTZE BPM

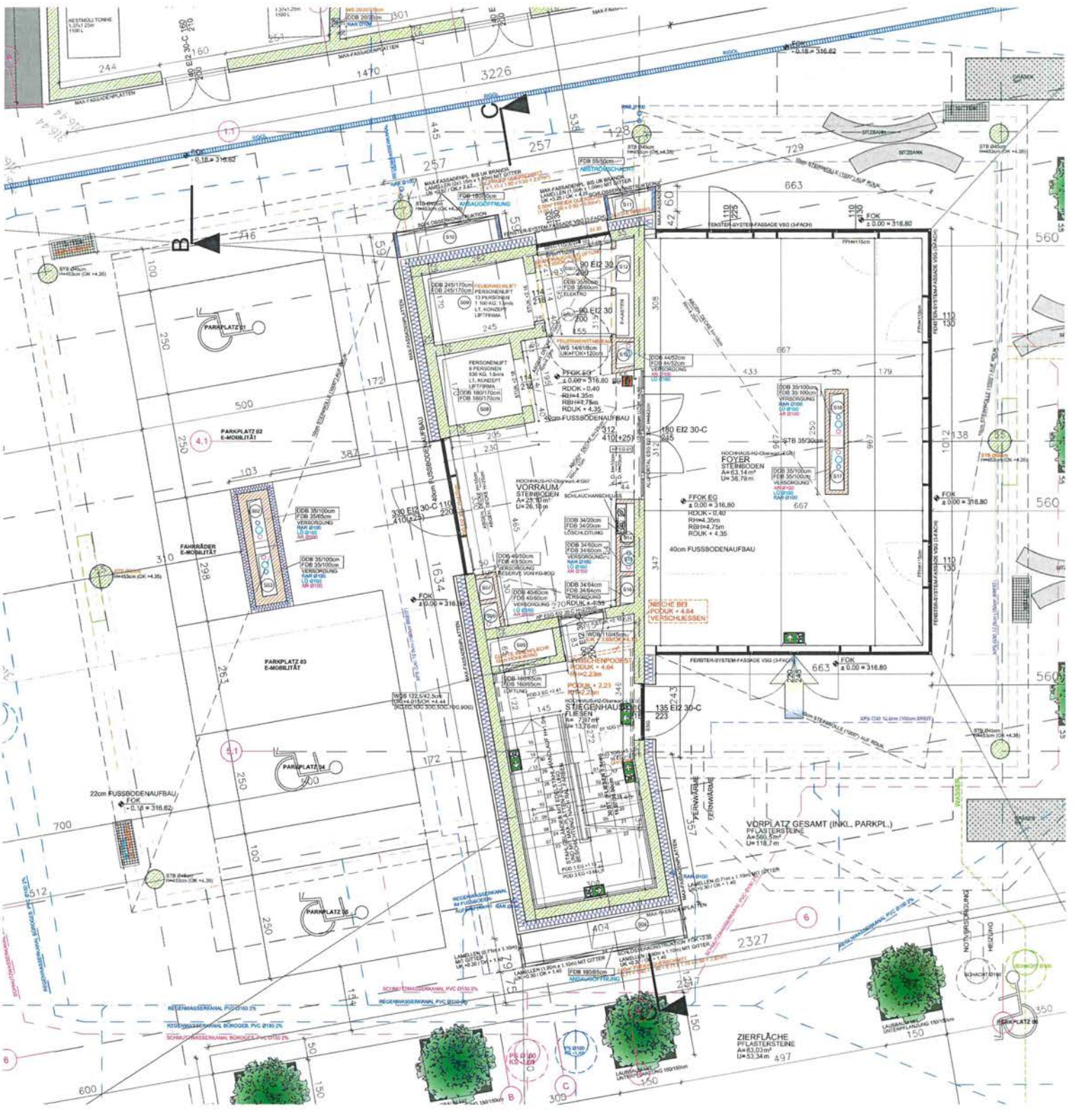








# ERDGESCHOSS



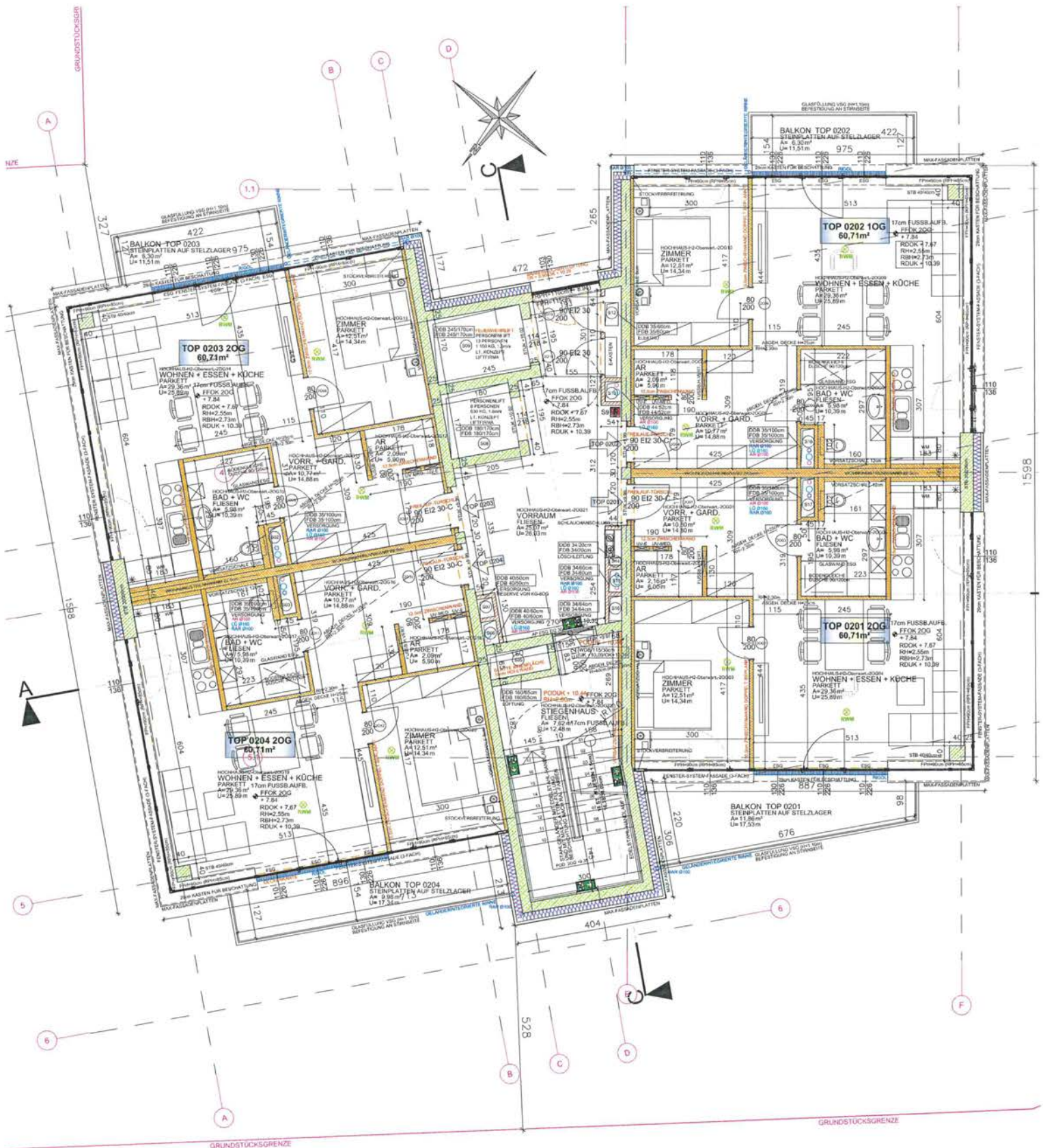


A. 06





2.06

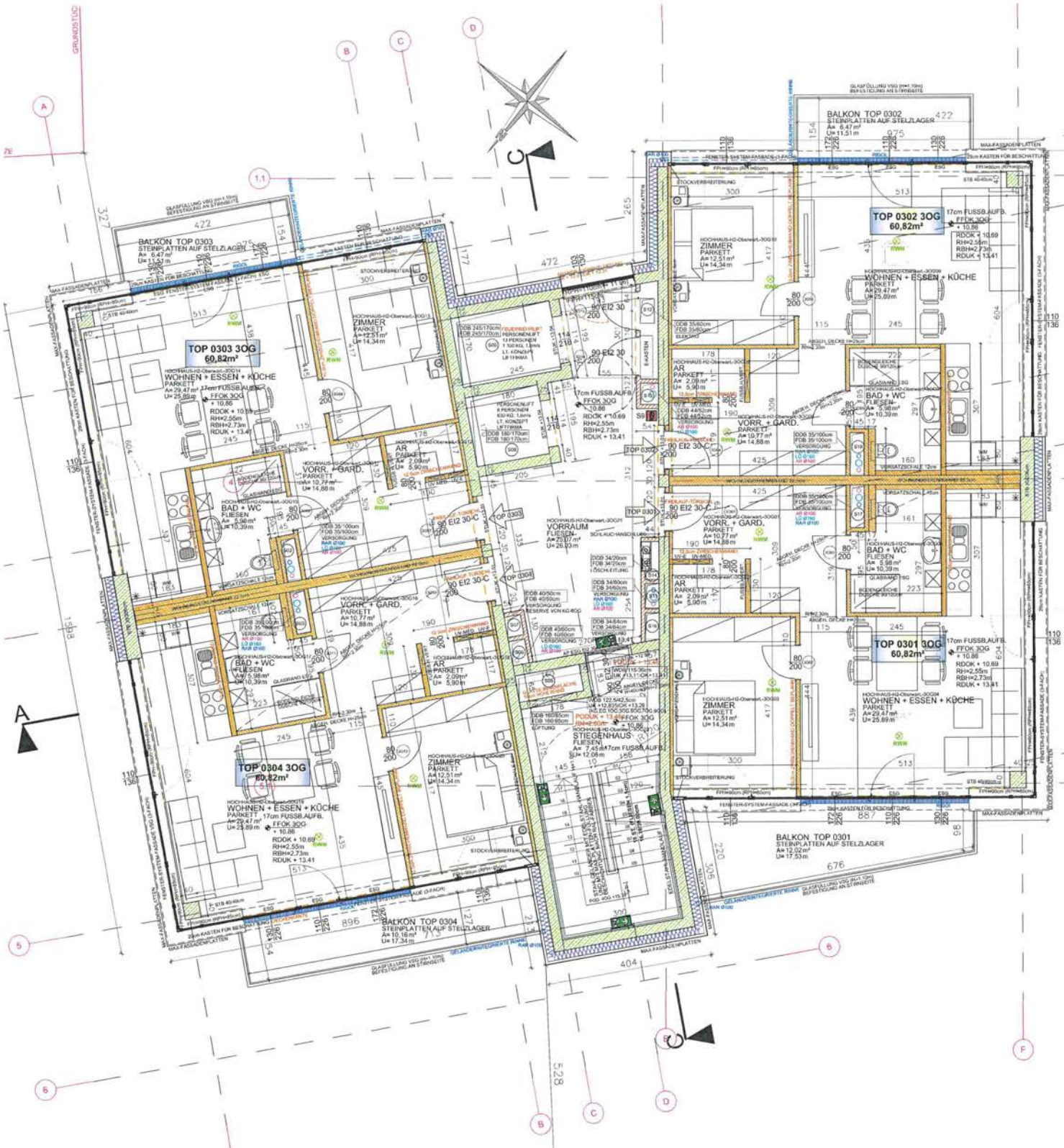


GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



3.06



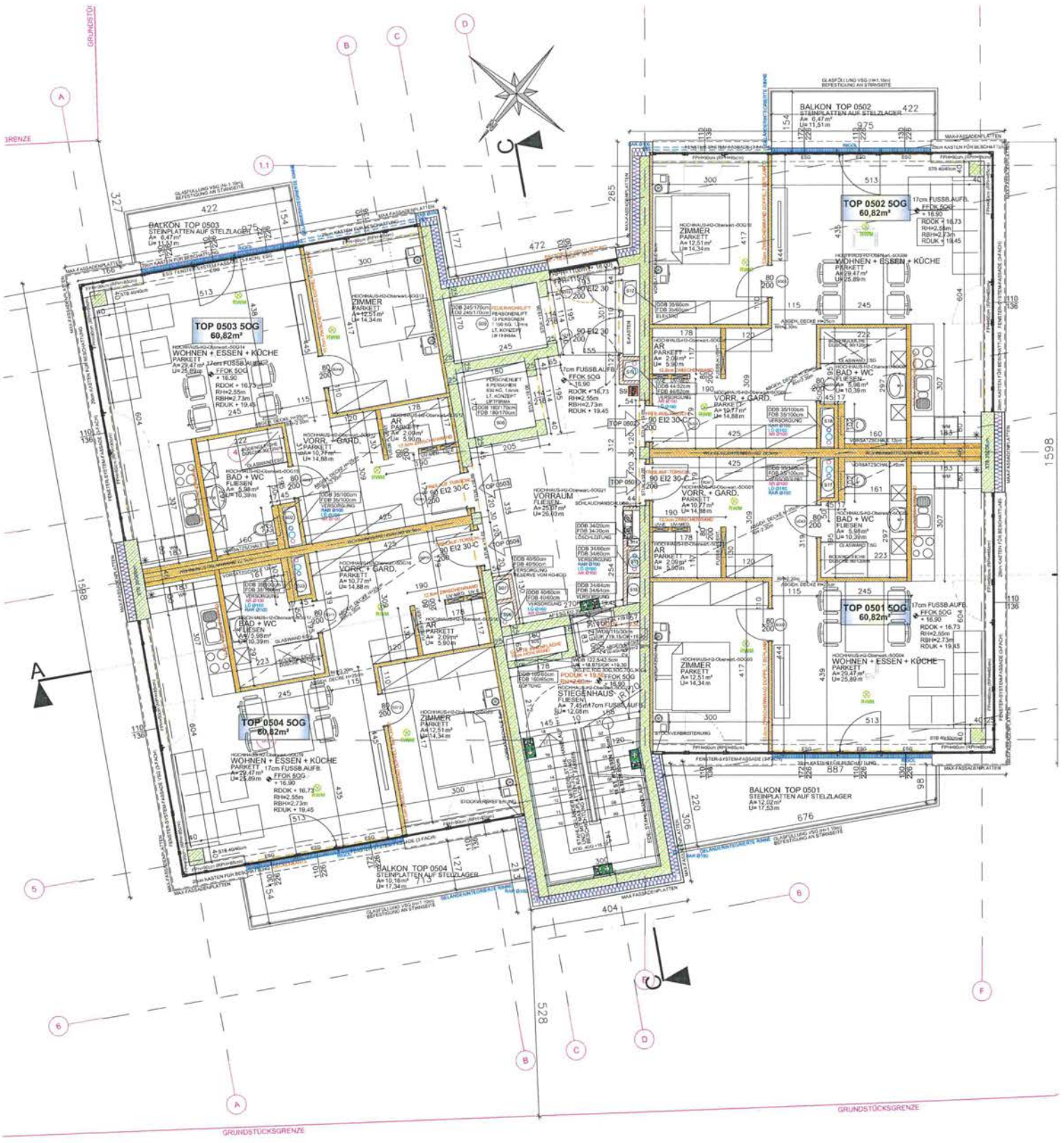


4. OG





# 5. OG





# 6. OG

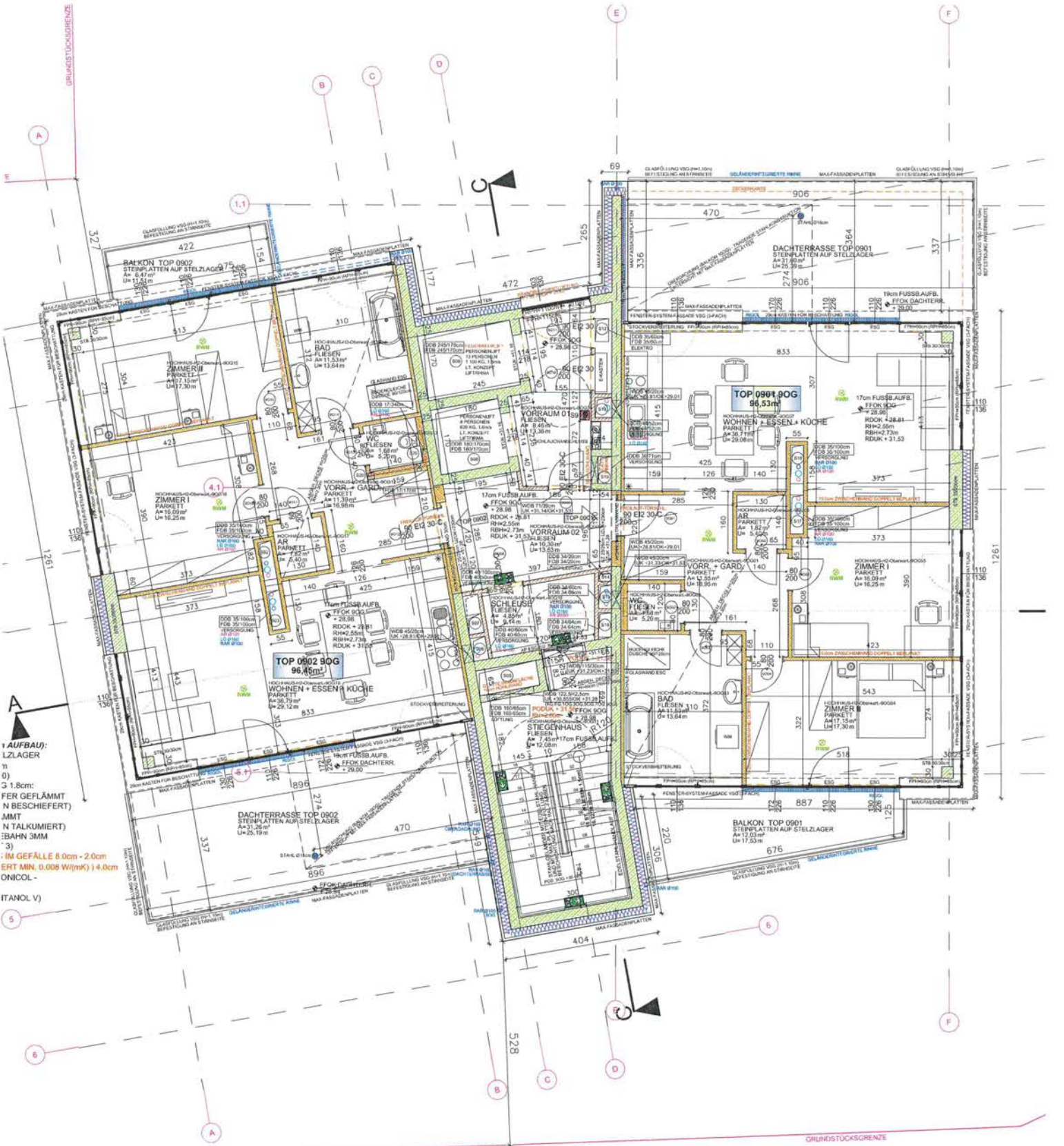


GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



9.06



- A AUFBAU:
  - LZLAGER
  - TI
  - D)
  - 3 1.8cm:
  - FER GEFLÄMMT N BESCHIEFERT)
  - MMT
  - N TALKUMIERT)
  - BAHN 3MM
  - 3)
  - IN GEFÄLLE 8.0cm - 2.0cm
  - ERT MIN. 0.008 W/(mK) | 4.0cm
  - ONICOL -
  - ITANOL V)

GRUNDSTÜCKSGRENZE

10. OG





## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Herbst 2021

Wo. Nr.	Nutz-werte	Nutz-fläche inkl. Sonder-fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats-vorschreibung inkl. MWSt.
1.OG: 0101	57,00	64,47	4 218,00	829,44
0102	58,00	62,76	4 292,00	853,56
0103	57,00	62,76	4 218,00	835,20
0104	55,00	63,87	4 070,00	794,74
2.OG: 0201	60,00	64,17	4 440,00	885,54
0202	62,00	62,60	4 588,00	927,54
0203	62,00	62,60	4 588,00	927,54
0204	59,00	63,70	4 366,00	868,76
3.OG: 0301	60,00	64,43	4 440,00	884,66
0302	62,00	62,76	4 588,00	927,00
0303	62,00	62,76	4 588,00	927,00
0304	59,00	63,87	4 366,00	868,18
4.OG: 0401	60,00	64,27	4 440,00	885,20
0402	62,00	62,60	4 588,00	927,54
0403	62,00	62,60	4 588,00	927,54
0404	59,00	63,70	4 366,00	868,76
5.OG: 0501	63,00	64,43	4 662,00	939,74
0502	64,00	62,76	4 736,00	963,70
0503	64,00	62,76	4 736,00	963,70
0504	62,00	63,87	4 588,00	923,27
6.OG: 0601	63,00	64,27	4 662,00	940,27
0602	64,00	62,60	4 736,00	964,24
0603	64,00	62,60	4 736,00	964,24
0604	62,00	63,70	4 588,00	923,84

In der obigen Nutzfläche ist auch die Terrasse bzw. der Balkon mit 30% berücksichtigt.



## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Baubeginn Herbst 2021

Wo. Nr.	Nutzwerte	Nutzfläche inkl. Sonderfläche	Anzahlung bei Baubeginn: 1. Teil Baukostenbeitrag	Zahlung mit Fertigstellung und Übergabe: Rest Baukostenbeitrag	Grundkostenbeitrag	Eigenmittel insgesamt (Grund- und Baukostenbeitrag)	Monatsvorschreibung inkl. MWSt.
1.OG: 0101	57,00	64,47	8 285,00	22 934,00	3 352,00	34 571,00	721,25
0102	58,00	62,76	8 430,00	23 336,00	3 410,00	35 176,00	743,46
0103	57,00	62,76	8 285,00	22 934,00	3 352,00	34 571,00	727,00
0104	55,00	63,87	7 994,00	22 129,00	3 234,00	33 357,00	690,35
2.OG: 0201	60,00	64,17	8 721,00	24 141,00	3 528,00	36 390,00	771,63
0202	62,00	62,60	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	809,83
0203	62,00	62,60	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	809,83
0204	59,00	63,70	8 576,00	23 738,00	3 469,00	35 783,00	756,74
3.OG: 0301	60,00	64,43	8 721,00	24 141,00	3 528,00	36 390,00	770,75
0302	62,00	62,76	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	809,29
0303	62,00	62,76	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	809,29
0304	59,00	63,87	8 576,00	23 738,00	3 469,00	35 783,00	756,17
4.OG: 0401	60,00	64,27	8 721,00	24 141,00	3 528,00	36 390,00	771,29
0402	62,00	62,60	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	809,83
0403	62,00	62,60	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	809,83
0404	59,00	63,70	8 576,00	23 738,00	3 469,00	35 783,00	756,74
5.OG: 0501	63,00	64,43	9 157,00	25 348,00	3 704,00	38 209,00	820,14
0502	64,00	62,76	9 302,00	25 751,00	3 763,00	38 816,00	842,21
0503	64,00	62,76	9 302,00	25 751,00	3 763,00	38 816,00	842,21
0504	62,00	63,87	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	805,56
6.OG: 0601	63,00	64,27	9 157,00	25 348,00	3 704,00	38 209,00	820,68
0602	64,00	62,60	9 302,00	25 751,00	3 763,00	38 816,00	842,75
0603	64,00	62,60	9 302,00	25 751,00	3 763,00	38 816,00	842,75
0604	62,00	63,70	9 012,00	24 945,00	3 646,00	37 603,00	806,13



9.OG: 0901	119,00	109,62	17 297,00	75 659,00	6 997,00	99 953,00	1 859,76
0902	118,00	107,77	17 151,00	75 257,00	6 939,00	99 347,00	1 843,30
10.OG: 1001	115,00	104,22	16 715,00	74 050,00	6 762,00	97 527,00	1 793,91
1002	114,00	102,27	16 570,00	73 647,00	6 703,00	96 920,00	1 777,46

In der obigen Nutzfläche ist auch die Terrasse bzw. der Balkon mit 30% berücksichtigt.

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

Whg. Nr.	WNFI. ink. Sond.	Nutz werte	Baukosten	Grundkosten	Darlehen Bank	Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag
1.OG: 0101	64,47	57,00	255 891,00	3 352,00	224 672,00	31 219,00	3 352,00	34 571,00
0102	62,76	58,00	260 380,00	3 410,00	228 614,00	31 766,00	3 410,00	35 176,00
0103	62,76	57,00	255 891,00	3 352,00	224 672,00	31 219,00	3 352,00	34 571,00
0104	63,87	55,00	246 912,00	3 234,00	216 789,00	30 123,00	3 234,00	33 357,00
2.OG: 0201	64,17	60,00	269 359,00	3 528,00	236 497,00	32 862,00	3 528,00	36 390,00
0202	62,60	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
0203	62,60	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
0204	63,70	59,00	264 870,00	3 469,00	232 556,00	32 314,00	3 469,00	35 783,00
3.OG: 0301	64,43	60,00	269 359,00	3 528,00	236 497,00	32 862,00	3 528,00	36 390,00
0302	62,76	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
0303	62,76	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
0304	63,87	59,00	264 870,00	3 469,00	232 556,00	32 314,00	3 469,00	35 783,00
4.OG: 0401	64,27	60,00	269 359,00	3 528,00	236 497,00	32 862,00	3 528,00	36 390,00
0402	62,60	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
0403	62,60	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00



0404	63,70	59,00	264 870,00	3 469,00	232 556,00	32 314,00	3 469,00	35 783,00
5.OG: 0501	64,43	63,00	282 827,00	3 704,00	248 322,00	34 505,00	3 704,00	38 209,00
0502	62,76	64,00	287 316,00	3 763,00	252 263,00	35 053,00	3 763,00	38 816,00
0503	62,76	64,00	287 316,00	3 763,00	252 263,00	35 053,00	3 763,00	38 816,00
0504	63,87	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
6.OG: 0601	64,27	63,00	282 827,00	3 704,00	248 322,00	34 505,00	3 704,00	38 209,00
0602	62,60	64,00	287 316,00	3 763,00	252 263,00	35 053,00	3 763,00	38 816,00
0603	62,60	64,00	287 316,00	3 763,00	252 263,00	35 053,00	3 763,00	38 816,00
0604	63,70	62,00	278 338,00	3 646,00	244 381,00	33 957,00	3 646,00	37 603,00
9.OG: 0901	109,62	119,00	534 229,00	6 997,00	441 273,00	92 956,00	6 997,00	99 953,00
0902	107,77	118,00	529 739,00	6 939,00	437 331,00	92 408,00	6 939,00	99 347,00
10.OG: 1001	104,22	115,00	516 271,00	6 762,00	425 506,00	90 765,00	6 762,00	97 527,00
1002	102,27	114,00	511 782,00	6 703,00	421 565,00	90 217,00	6 703,00	96 920,00

## 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 Nutzwert 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.

#### Anmerkung:

#### 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**

Die kleinen 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. Dies betrifft die Wohnungen in 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, 5.OG und 6.OG.



#### 4. Betriebskosten

Die Betriebskosten, das sind insbesondere

- Wasser- und Kanalbenützungsgebühr
- Versicherung (nicht enthalten: Wohnungseinrichtung)
- Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen  
(z.B. Außenanlage, Lift)
- 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 dem Nutzwert - 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. 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.

#### 7. 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.

## 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:

Bmstr. DI. Jörg RINGHOFER  
Tel. 03352/404 DW 150  
Handy 0664/4447351  
Email: ringhofer@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

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

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres KROJER  
Tel. 03352/404 DW 203  
Email: krojer@osg.at

#### *Nach Bezug der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Ing. Martin Laschober  
Tel. 0664/88624517  
Email: laschober@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@osg.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 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.