



Bauen und Wohnen im Burgenland



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

ST.MARGARETHEN **Zollhaus – Triftgasse** **4 Wohnungen und 2 Maisonetten** **Stiege 2**

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 |

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 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit 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 514, (Außenstelle), Email:
eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL AM SEE**, Rochustraße 5/1, 02167/20799, Fax: DW 614, 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 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 120 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: Zufriedene Kunden

durch **günstiges** Wohnen
zum **Wohlfühlen**

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Am Gelände, wo das Zollhaus in St. Margarethen, Ödenburger Straße 1 steht, wird im ersten Bauabschnitt ein neues Wohnhaus mit 4 Maisonetten, einer Praxis und den dazugehörigen Parkplätzen auf dem Grundstück 3144/neu errichtet. Im 2. Bauabschnitt sind 4 Kleinwohnungen und 2 Maisonetten geplant.

BAUDAUER

Baubeginn: Sommer 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn

ARCHITEKTEN

Für die **Planung** zeichnet das **Architektenbüro Halbritter ZT GmbH**, 7100 Neusiedl am See, Unter Hauptstraße 5, verantwortlich.

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: ~29 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizient-Faktor fGEE: 0,65

AUFBAU DES WOHNHAUSES

Das Wohnhaus besteht aus, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil sowie ein PKW- Stellplatz zugeordnet.

Im Erdgeschoß befindet sich 4 Kleinwohnungen Die Maisonetten mit Zugang im 1. Obergeschoß erstrecken sich über das ausgebaute Dachgeschoß. Die Wohnungseingangstüren befinden sich im Erdgeschoß bzw. 1. Obergeschoß. Die Kellerabteile befinden sich in der Stiege 1.

Die Heizzentrale (Pellets-Zentralheizung) wird im Keller des bestehenden Zollwohnhauses eingebaut. Das Heizhaus versorgt das Wohnhaus 1 und 2, sowie das Erdgeschoß im Zollwohnhaus, mit geplanter Bibliothek und Versammlungsräumen der Gemeinde.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Triftgasse. Im Innenhof befinden sind die PKW-Stellplätze und Müllraum. Die Freiflächen werden begrünt, gestaltet und sind für die Bewohner frei zugänglich.

WÄNDE

Die Außenwände und tragende Innenwände werden mit 25 cm Ziegelwänden hergestellt. Nicht tragende Innenwände sind aus 10 cm keramischen Ziegeln gemauert. Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände erhalten eine Gipskartonvorsatzschale, die restlichen Ziegelwände werden mit einem Innenputz versehen. Die Fassade wird mit einem 20 cm Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

WÄRMEDÄMMUNG

Die Bodenplatte und die oberste Decke erhalten eine zusätzliche Wärmedämmung gemäß Energieausweis.

SCHALL

Zwischen den Wohnungen werden im Boden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

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

DACH

Die Dachkonstruktion wird in Form eines Satteldaches ausgeführt.

INNENPUTZ

Gipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz verrieben.

STIEGENHAUS – LAUBENGANG

Die Hauptstiegen werden in Stahlbeton ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Fliesen versehen.

Die Brieffachanlage wird im Eingangsbereich montiert.

HAUSEINGANGSTÜRE

Aus wärmegeämmten Aluprofilen 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 Geschöß.

AUSSENANLAGE

Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, Müllraum, Fahrradabstellraum, Gehwege mit Betonverbundsteinen belegt. Die Zufahrtsstraße wird asphaltiert. Die Freiflächen werden begrünt, bepflanzt und entsprechend gestaltet.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

BODEN- UND WANDBELÄGE

Badezimmer – keramischer Bodenbelag mit Wandverfliesung raumhoch bis Deckenunterkante.

WC – Wandfliesen circa 1,5m hoch.

Wohnen/ Essen, Schlafräume, Abstellraum, Vorraum und Gang: Laminat - Eiche

Balkon: Betonplatten

MALERARBEITEN

Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen mit Dispersion.

INNENTÜREN

Weißer Innentüren samt Beschlag.

Die Wohnungseingangstür samt Beschlag auf Stahlzarge ist einbruchhemmend (Widerstandsklasse 2) sowie schall- und wärmedämmend ausgeführt, Visitenkartenhalter und Spion.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas und Zuluftelementen für die Raumlüftung.

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

HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über die Pellets-Zentralheizung.

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

Die Übergabestation befindet sich in der WC-Rückwand.

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

Der Kaltwasserzähler befindet sich in der Wohnungsübergabestation – Die Verrechnung des Verbrauchs erfolgt über Betriebskostenverrechnung.

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Es kommt im Standard eine Badewanne zur Ausführung. Als Sonderwunsch ist eine Dusche möglich.

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

WC-Anlage: Schale weiß samt Sitzbrett und Tiefspüler.

LÜFTUNG

Zentralentlüftungsanlage, Feuchtegesteuerte Abluftanlage (Hygro-Star, Firma Protech).

ELEKTROINSTALLATION

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

Alle erforderlichen Schalter, Taster und Stecker (z.B. in der Küche und im Wohnzimmer 4 Stück, in den Schlafräumen 3 Stück, 1 Stück Terrassenlicht und 1 Stück Feuchtraumsteckdose im Bereich der Freifläche (Balkon/Terrasse) der Wohnung. 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.

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in den dazugehörigen Kellerersatzraum (1 Steckdose, ein Ausschalter samt Gitterleuchte).

Versorgung TV erfolgt über Kabelplus-Anschluss, Anschluss im Wohnzimmer vorhanden, Betriebskosten werden direkt mit Kabelplus verrechnet.

Batteriebetriebene Rauchwarnmelder an der Decke montiert, dort wo erforderlich.

Die Beleuchtungskörper sind von den Mietern selbst beizustellen und zu montieren.

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.

Um den erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeisen zu können, muss ein Netzzugangsvertrag vom Netzbetreiber ausgestellt sein.

Seitdem immer mehr private Haushalte ihren erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeisen, kann es lokal zu Netzüberlastungen kommen und eine Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz ist nicht mehr möglich. Ist kein Netzzugangsvertrag ausgestellt, kann der erzeugte Strom nur im eigenen Haushalt verbraucht bzw. mit einem Solarstromspeicher gespeichert werden.

KOCHBEREICH

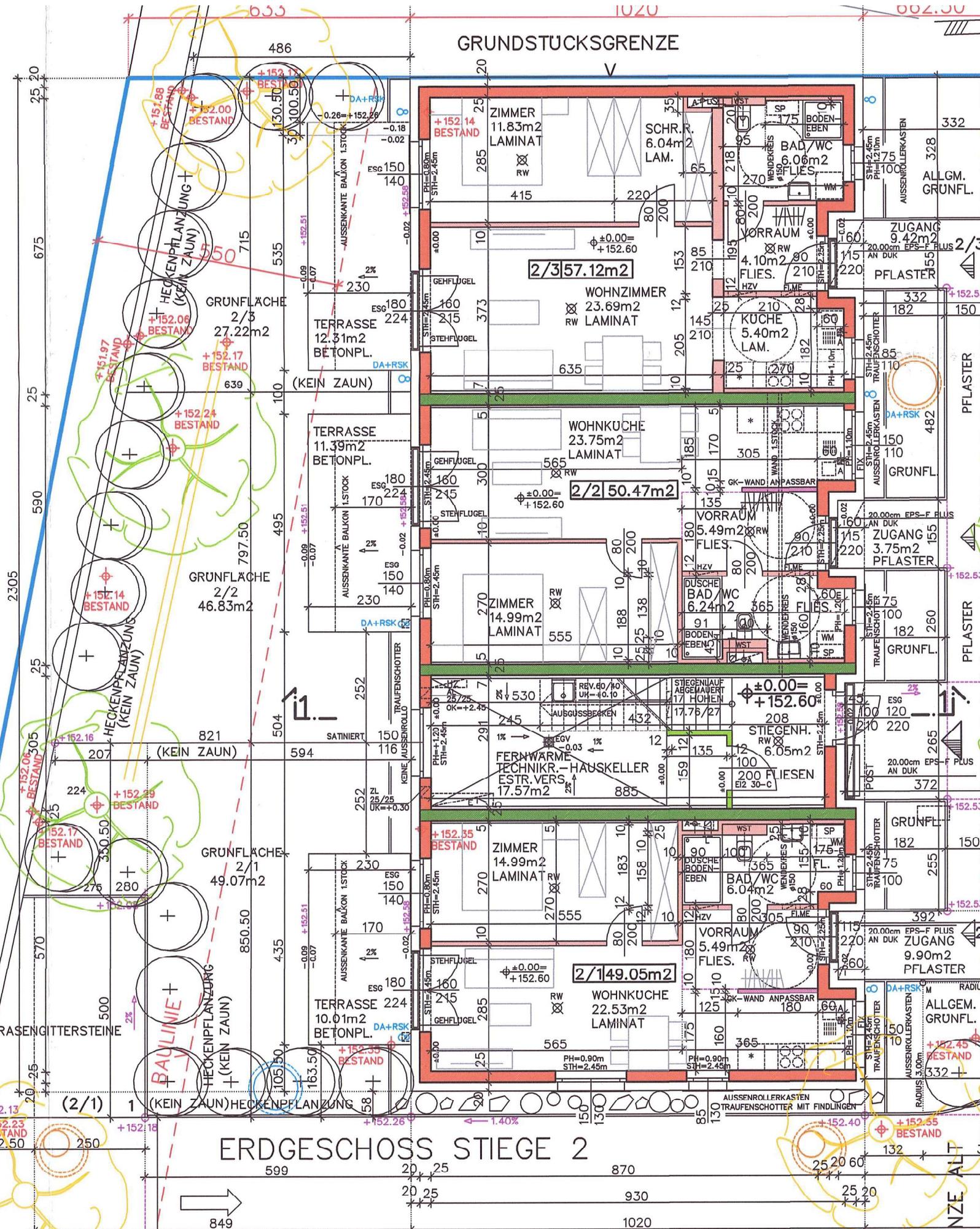
Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd. Aus feuer- und lüftungstechnischen Gründen dürfen nur Umluftdunstabzüge eingebaut werden.

FERNSEHANSCHLUSS

Kabelplus- Anschluss

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.

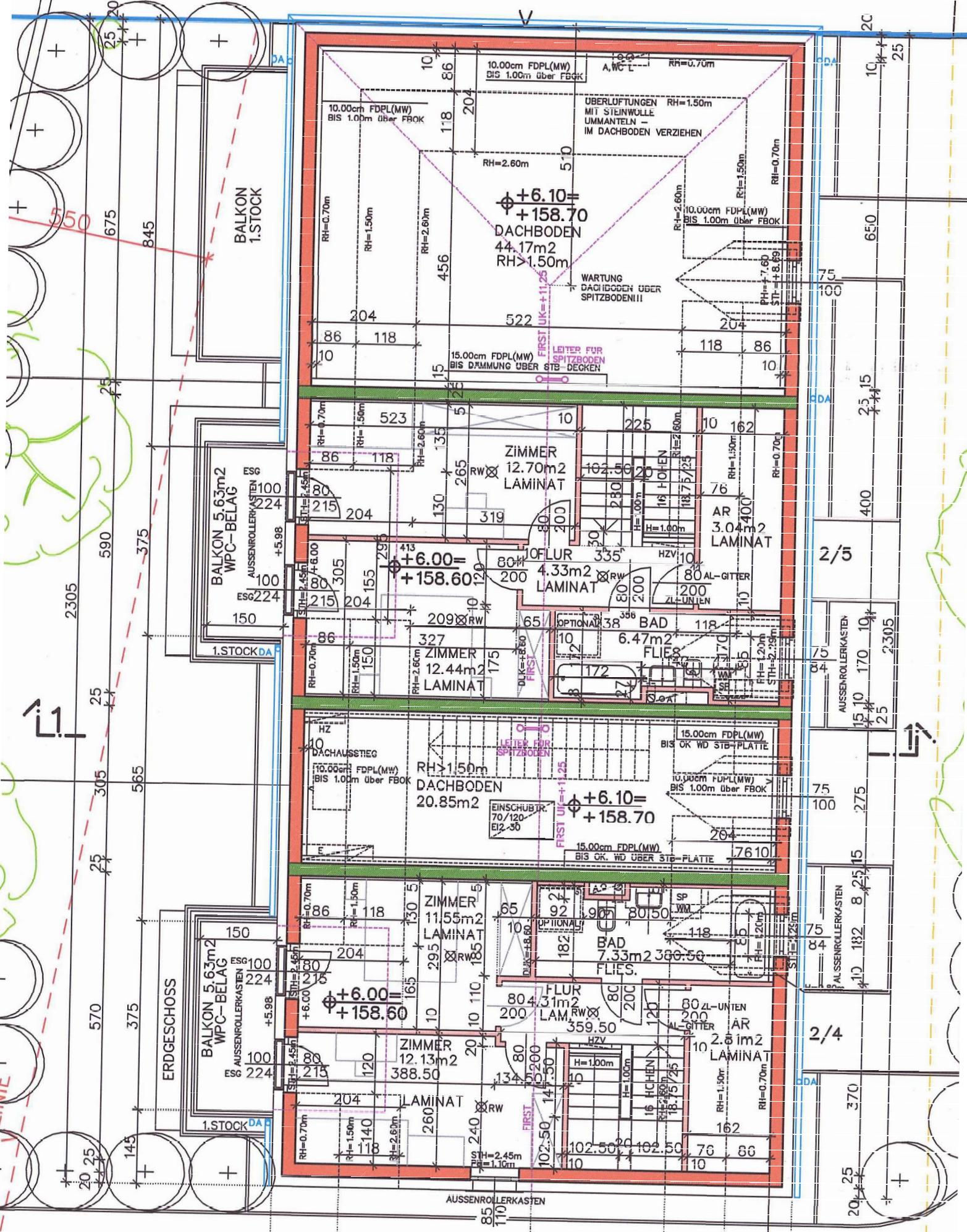
GRUNDSTUCKSGRENZE



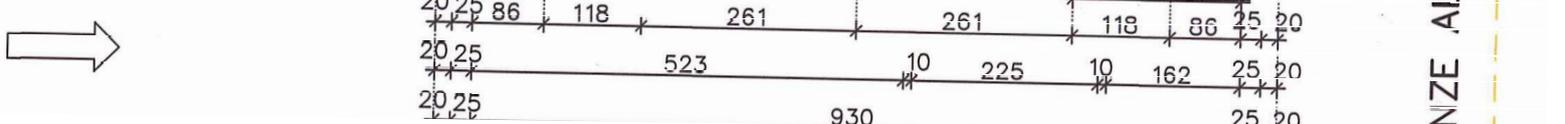
ERDGESCHOSS STIEGE 2

ENZE ALT

GRUNDSTÜCKSGRENZE



DACHGESCHOSS STIEGE 2



NIZE ALT

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Sommer 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<u>Stiege 2</u>				
EG: 1	52,05		4 294,00	579,37
2	53,89		4 446,00	599,85
3	60,81		5 017,00	676,90
1.OG/DG: 4	89,81		7 409,00	999,68
1.OG/DG: 5	82,59		6 814,00	919,30
1.OG: 6	61,39		5 065,00	683,33

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 € 3,20/m² **auf die Dauer von 2 Jahren** gefördert. **Danach endet dieser Zuschuss automatisch.**

4. Betriebskosten

Die Betriebskosten, das sind insbesondere

- Wasser- und Kanalbenutzungsgebühr
- 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:

Maria SCHWARZ
Tel. 02682/62354 DW 519
Email: schwarz@osg.at

Bauleitung und
technische Abwicklung:

BM Hans-Jörg HOMBAUER
Tel. 02682/62354 DW 533
Email: hombauers@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: schwarz@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Karin TIEDL
Tel. 02682/62354 DW 537
Email: tiedl@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
- 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) Schlüsselübergabe

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 319,70) 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, 2024-05-06

Dir.Dr. KoAl-HoHa/ScMa – 10571