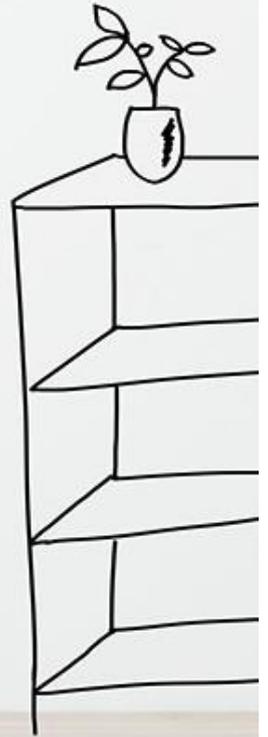




Bauen und Wohnen im Burgenland



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

Zurndorf **Friedrichshof, Römerstraße, Bauteil 5** **Wohnungen**

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 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

Die Wohnhausanlage, welche insgesamt 52 Wohnungen aufgeteilt auf 5 Bauteile beinhaltet, befindet sich am Friedrichshof, einem der Gemeinde Zurndorf zugehörigen, sehr ruhig gelegenen, ehemaligen Gutshof. Im Bauteil 5 werden 12 Wohnungen errichtet.

Auf dem Areal des Friedrichshofs befinden sich, neben den Wohnungen der OSG, unter anderem ein Seminarhotel, ein Restaurant, ein Museum, weitere Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie ausgedehnte Grün- und Freizeitanlagen unter Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft Friedrichshof.

Grün- und Freizeitanlagen werden gemeinschaftlich genutzt und stehen (teilweise) auch den Mietern der OSG zur Verfügung.

Die neu zu errichtende Wohnhausanlage besteht aus insgesamt 12 Wohneinheiten. Alle Wohnungen erhalten je einen PKW-Stellplatz.

Baubeginn: Frühjahr 2025

Baudauer: ca. 18 Monate

Für die Planung zeichnen die Architekten Halbritter & Halbritter ZT-GmbH, Untere Hauptstraße 5, 7100 Neusiedl/See verantwortlich.

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 30,50 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,73

AUFBAU DES WOHNHAUSES:

Die Wohnhausanlage besteht aus 2 Baukörpern, welche als Massiv – bzw. vorgesetzter Holzbauweise errichtet werden. Die einzelnen Wohnungen werden von außen durch Laubengänge erschlossen, der Eintritt in die Wohnung erfolgt demnach direkt von außen. Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß. Das Obergeschoß ist über ein offenes Stiegenhaus zu erreichen. Jeder Wohnung ist ein Kellerersatzabteil zugeordnet, welches sich im Bereich der Stellplätze befindet.

Die Wohnungen im Erdgeschoß haben einen Eigengarten, die Wohnungen im Erd- und Obergeschoß eine Loggia. Der Müllplatz befindet sich an der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Außenwand: 25 cm starkes Schallschutz-Ziegelmauerwerk mit Kalkzementmörtel gemauert. Innen verputzt, außen mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) gemäß Energieausweis versehen.

<u>Fußbodenaufbau:</u>	Der Bodenbelag samt schwimmendem Zement-Estrich wird auf entsprechender Trittschalldämmung und Folie sowie Ausgleichsschicht verlegt. Im Erdgeschoßboden wird eine zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt.
<u>Fassade:</u>	Vollwärmeschutzfassade (Wärmedämmverbundsystem) entsprechend Energieausweis, Endbeschichtung Silikatputz.
<u>Innenputz:</u>	Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz.
<u>Stiegenhaus:</u>	Die Stiege im offenen Stiegenhaus werden aus Sichtbeton hergestellt. Die Laubengangflächen erhalten einen Plattenbelag. Zur Absturzsicherung wird ein Metall-Stiegengeländer ausgeführt. Die Brieffachanlage wird im Zugangsbereich (außen) montiert.
<u>Balkone und Terrassen:</u>	Vorgesetzte Holzkonstruktion mit Holzlatten verkleidet. Bodenbelag aus Holzdielen auf Unterkonstruktion. Außenliegender, versperrbarer Abstellraum je Wohnung direkt an die Loggia angeschlossen.
<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 des Flachdachs erfolgt bituminös samt Bekiesung.
<u>Wohnungseingangstüren:</u>	Aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas und Zylinder.
<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>E-Mobilität:</u>	Bei jedem Stellplatz wird ein Leerrohr für die nachträgliche Montage einer E-Ladestelle vorgesehen. Der Anschluss der E-Ladestellen erfolgt nicht über das Hausnetz (Wohnungsstromzähler), sondern vom öffentlichen Netz über einen gemeinschaftlichen Messwandlerschrank. E-Ladestellen als Sonderwunsch in Kooperation mit der Burgenland Energie möglich.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

BODEN- UND WANDBELÄGE

Vorraum, Abstell-/Schrankraum, Schlafräume, Wohnküche: Laminatboden Meister, Kl. 32, Eiche

Badezimmer: Marazzi bzw. Lasselsberger Fliesen, Bodenfliesen 33x33cm grau/beige, Wandfliesen 25x33cm weiß/grau/beige matt, Verfugung dazu passend. Die Wandflächen des Sanitärraums werden bis Deckenunterkante verflieset.

WC: Marazzi bzw. Lasselsberger Fliesen, Bodenfliesen 33x33cm grau/beige, Wandfliesen 25x33cm weiß/grau/beige matt, Verfugung dazu passend. Die Wandflächen des WC's werden bis ca. 1,50m Höhe verflieset.

INNENTÜREN

Weißer Türblätter (Wabenkartontüre) samt Beschlag.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas. Wohnungseingangstüre aus wärmegeprägten Aluprofilen mit Isolierglas (satiniert) und Zylinder.

SONNENSCHUTZ

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

HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wärmeversorgung wird über das Fernwärmeheizwerk Friedrichshof sichergestellt. Der Energiebedarf wird für jede Wohnung getrennt gemessen und auch verrechnet. Kombinierte Erzeugung des Warmwassers über die Fernwärmeenergie.

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

Der Kaltwasserzähler befindet sich im Wohnungsverteiler – Verbrauch erfolgt über Betriebskostenverrechnung

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Badezimmer: Verfliesete Dusche mit einer Schwelle von ca. 1cm, Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt in Hochgestänge, keine Duschwand vorhanden (Einrichtungsgegenstand, als Sonderwunsch aber möglich), Duschvorhang auf Anfrage ohne Mehrkosten möglich. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromte Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluss für die Waschmaschine sowie Steckdose für Waschmaschine und Trockner sowie Steckdose im Waschtischbereich. WC: Hänge-WC samt Sitzbrett mit Zweimengenspüler

LÜFTUNG

Zentrallüftungsanlage. Feuchtegesteuerte Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung (Hygro-Star, Firma Krobath-Protect). Zuluftelemente bei den Fenstern.

ELEKTROINSTALLATION

Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler im Technikraum.

Die Standard-Elektroinstallation ist den Elektrop länen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten, zu entnehmen. Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerersatzabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerersatzabteil aus der eigenen Steckdose.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind in der Wohnung batteriebetrieben ausgeführt.

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.

EIGENGÄRTEN

Jede Wohnung im Erdgeschoß hat einen Eigengarten. Der Eigengarten ist in Form eines Maschendrahtzaun Höhe 1,25 m inkl. Gartentür eingezäunt.

Gartengröße:

Wohnung Top 1 ~ 46 m²

Wohnung Top 2 ~ 39 m²

Wohnung Top 3 ~ 31 m²

Wohnung Top 4 ~ 41 m²

Wohnung Top 5 ~ 39 m²

Wohnung Top 6 ~ 67 m²

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.

Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<u>Bauteil 5</u>				
EG: 1	79,08		6 524,00	858,75
2	68,98		5 691,00	749,05
3	53,41		4 406,00	579,98
4	69,53		5 736,00	755,05
5	68,98		5 691,00	749,05
6	78,83		6 503,00	856,02
OG: 7	78,43		6 470,00	851,68
8	68,50		5 651,00	743,85
9	52,41		4 324,00	569,12
10	68,98		5 691,00	749,05
11	68,50		5 651,00	743,85
12	78,15		6 447,00	848,64

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/m² **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:

Ramona PELZER
Tel. 02167/20799 DW 613
Email: pelzer@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. (FH) 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 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) 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

Bei Startwohnungen können keine Sonderwünsche bzw. Änderungen vorgenommen werden.

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) Rücktritt:

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 319,70) zu bezahlen.

4) Bauaufsicht:

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

5) Haftung:

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.

Neusiedl, 2024-08-21

KoAl-HaMt/PeRa – 10501