



# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## KÖNIGSDORF

### Stiege 1 (Bauteil 2)

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 mehr als 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 **OBERWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404-0, Fax: DW 20 (Hauptsitz)  
Email: [oberwart@osg.at](mailto:oberwart@osg.at)

7000 **EISENSTADT**, Bahnstraße 45, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)  
Email: [eisenstadt@osg.at](mailto:eisenstadt@osg.at)

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, Fax: DW 14 (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 und Eisenstadt, 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

Die gesamte Anlage besteht aus 3 Stiegen mit insgesamt 14 Wohnungen. Als 2. Bauabschnitt wird die Stiege 1 mit 6 Wohnungen errichtet.

Müllraum und Kinderwagenraum sind im freistehenden Gebäudetrakt untergebracht. Die Kellerersatzräume befinden sich im Bereich der Carports, für jede Wohnung wird ein Carport errichtet.

Baubeginn: April 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Juli 2025

Für die **Planung** zeichnet **Arch. Richter**, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, verantwortlich.

### Aufbau des Wohnhauses:

Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoß und 1. Obergeschoß. Der Müll- und Fahrradraum werden in einem separaten Gebäudetrakt untergebracht. Die Kellerersatzräume werden den Carports vorgelagert.

Mauerwerk außen: 25 cm starkes Ziegelmauerwerk, mit Mörtel gemauert.

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

Außenputz: Vollwärmeschutzfassade 20 cm stark, Endbeschichtung Strukturputz.

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

Freitreppe u. Podeste: Frostsicherer Granitbelag, geflammt (Ortbetonstiege).

### Dämmung:

a)Wärme: Die oberste Decke zum Dachboden hin sowie die Fundamentplatte werden mit 20 cm Dämmmaterial ausgestattet. Daher keine übermäßigen Energieverluste über Dachboden bzw. Bodenplatte.

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

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

Dach: Die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit Betondachsteindeckung ausgeführt.

Wohnungs-  
eingangstür:

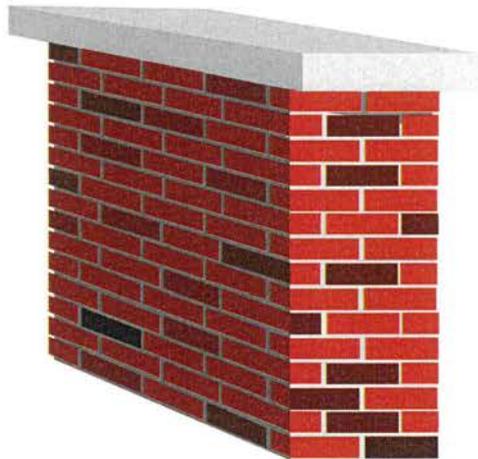
Aus wärmegeämmten Aluprofilen mit Isolierglas.

Feuerlöscher:

In jedem Geschoß des Stiegenhauses.

Außenanlage:

Die vorhandene Baufläche ist bis maximal 30 % verbaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich PKW-Abstellplätze, Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt, freistehender Gebäudetrakt, Wäschetrocknungsmöglichkeit, Kinderspielplatz mit Sandkiste und Spielgeräten, wenn notwendig Fahrradständer. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.



### 3. Ausstattung der Wohnungen

<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>Küche, Vorraum, Gang,</u> <u>Abstellraum, Wohnzimmer,</u> <u>und Schlafräume</u> Laminat <u>WC + Bad</u> Fliesenbeläge <u>Loggia</u> Betonplatten
<u>Türen:</u>	Edelfurnierte Türblätter samt Beschlag (Furnier Buche), 1 Tür mit Glasausschnitt je Wohnung. Die Wohnungseingangstüre samt Zarge in Alu, Wohnungszylinder und Beschlag.
<u>Fenster:</u>	PVC-Fenster mit Außenrolladen, in Dreh-Kippausführung, Verglasung mit Wärmeschutz-Glas k-Wert 0,6 W/m <sup>2</sup> k. Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.
<u>Warmwasserversorgung u. Heizung mit Fernwärme:</u>	Die zentrale Übergabestation samt Warmwasserspeicher befindet sich im Technikraum. Von diesem Raum führen die Leitungen weiter in die Wohnungen. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler für Heizung, Kalt- und Warmwasser. Die Regelung erfolgt witterungsgeführt, d.h. Regelgerät in der Übergabestation (Vorlauffühler und Außenfühler) und in jeder Wohnung ein eigener Raumregler. Die Radiatoren befinden sich unter den Fenstern.
<u>Sanitäre Installation:</u>	Einbau eines Kaltwasserzählers in jeder Wohnung, um den genauen Verbrauch jährlich abrechnen zu können.  <u>Badezimmereinrichtung:</u> Alle Wohnungen werden mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet. Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Ablaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur. Kaltwasser- und Ablaufanschluß für die Waschmaschine sowie Elektroschukosteckdose. <u>WC:</u> Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten.
<u>Lüftungen:</u>	Einzellüftung für Bad, WC und Abstellraum.
<u>Elektroinstallation:</u>	Wohnungsverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter für mehrere Stromkreise, Zähler in der Zählernische im Stiegenhaus.

Die Standard-Elektrounstallation ist den Elektroplänen, welche Sie bei Wohnungszuweisung erhalten, zu entnehmen.

Von der Wohnung führt eine Elektroleitung in das dazugehörige Kellerabteil (mit Schukosteckdosen, Schalter und Beleuchtung) – somit Strom im Kellerabteil aus der eigenen Steckdose.

Photovoltaik-Anlage:

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 (Energie Burgenland Vertrieb GmbH & Co KG), die Verrechnung der Erträge erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit der OSG. Bei Übergabe der Wohnung ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen.

Anmerkung:

*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.*

Küche:

Ablauf und Zulauf (Kalt-Warmwasser) für Spüle, Geschirrspüler, jedoch ohne Spüle und ohne E-Herd.

Malerarbeiten:

Einfache Färbelung in hellem Farbton in allen Räumen, Bad und WC Dispersion.

Fliesenlegerarbeiten:

Im Badezimmer - keramischer Bodenbelag mit Wandverkleidung 2,60 m hoch, aus hellen 1. Wahl Fliesen.

WC - keramischer Bodenbelag - Wandverfliesung 1,25 m hoch.

Anschlüsse:

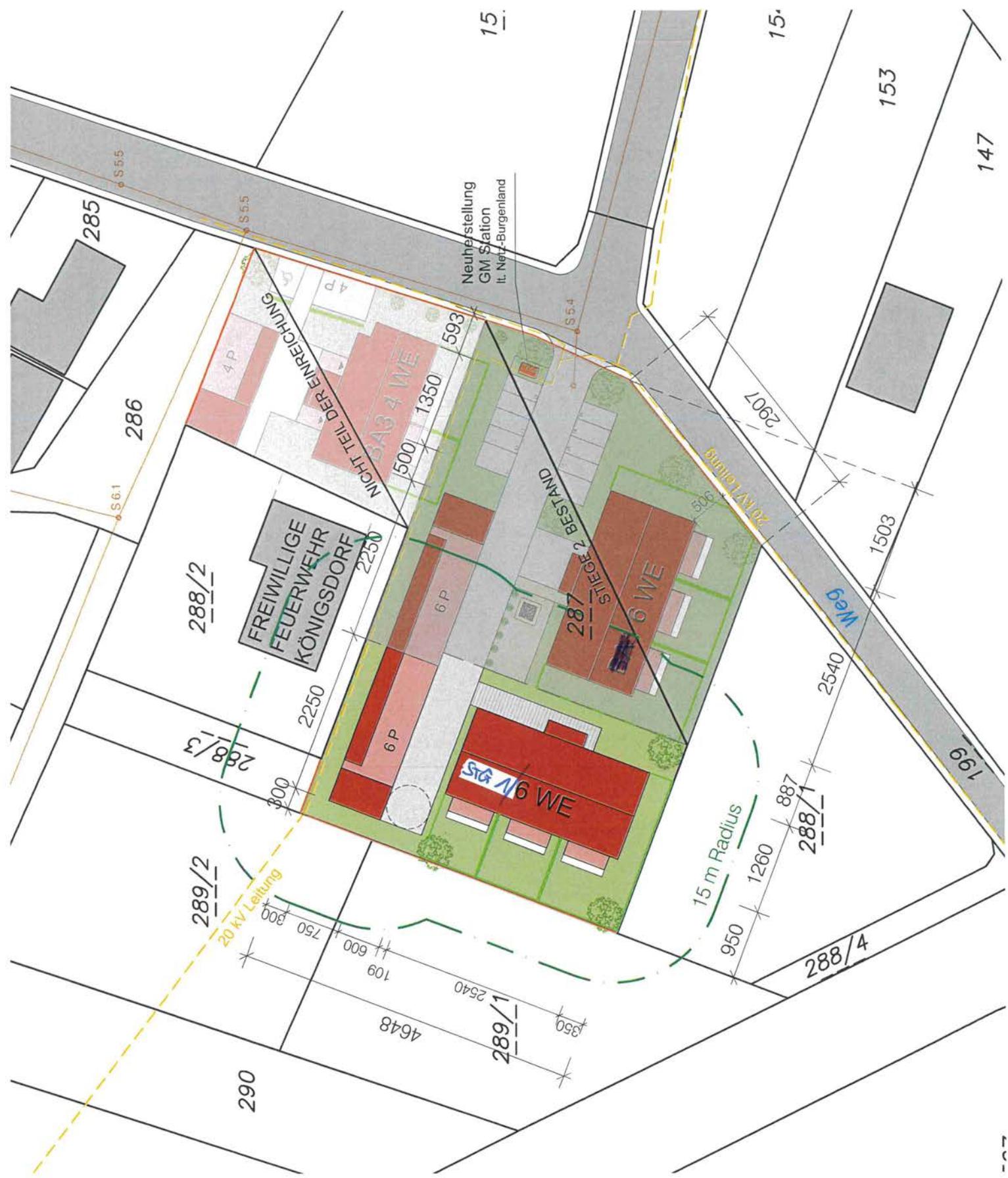
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

Fernsehanschluß:

Die Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage ist vorgesehen.

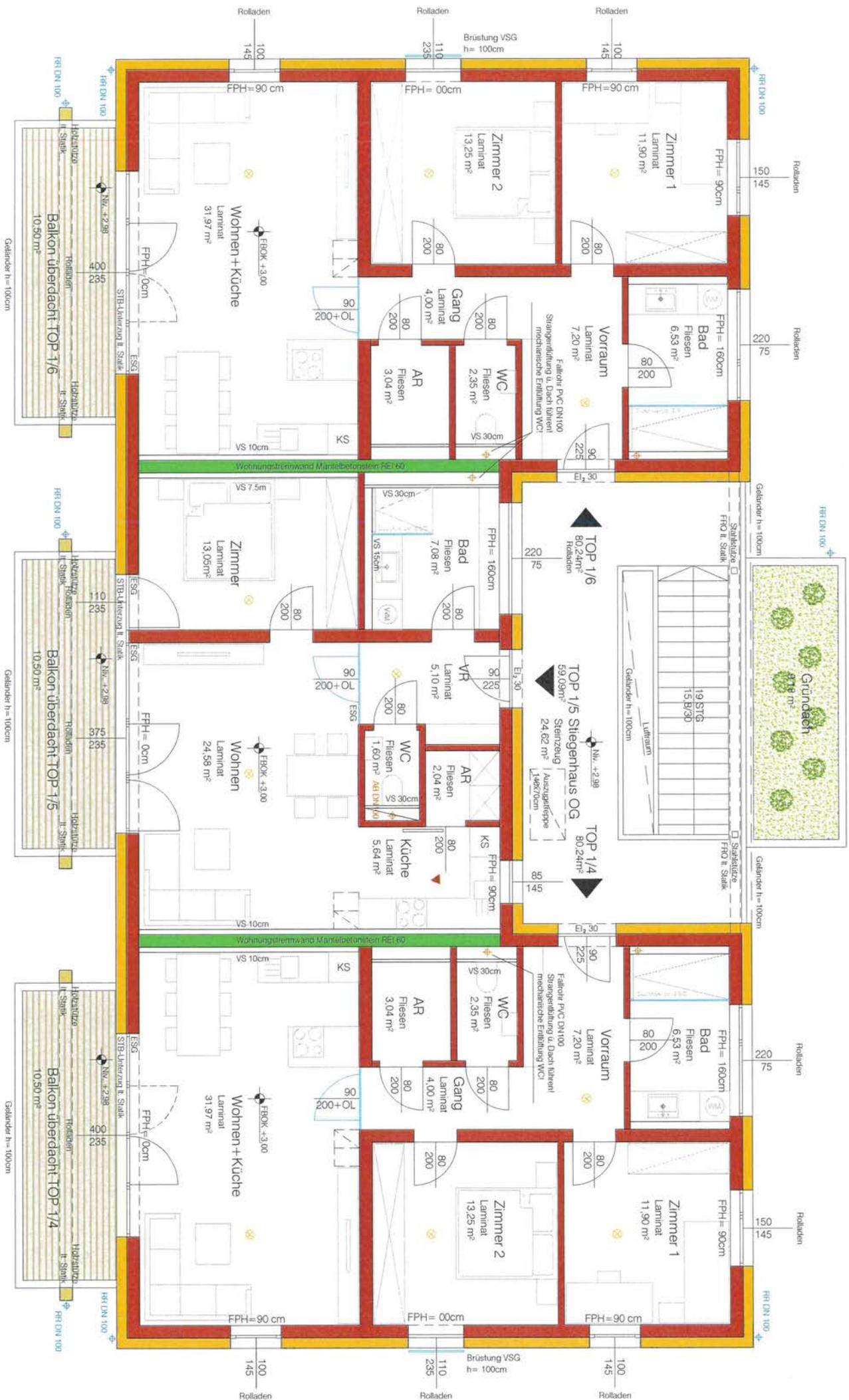
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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











## Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Zahlung bei Baubeginn	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b>Stiege 1</b>			
EG: 1	85,64	7 065,00	721,51
2	64,49	5 321,00	543,30
3	85,64	7 065,00	721,51
OG: 4	83,39	6 880,00	702,56
5	62,24	5 135,00	524,37
6	83,39	6 880,00	702,56

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

Für jede Wohnung wird ein **Carport** errichtet.

Monatsmiete pro Carport: € 19,28

## Kosten/Finanzierung - Miet-Kauf-Modell

Preisbasis: Voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche	Anzahlung bei Baubeginn: 1. Teil Bau- kostenbeitrag	Zahlung mit Fertigstellung und Übergabe: Rest Bau- kostenbeitrag	Zahlung mit Fertigstellung und Übergabe: Grundkosten- beitrag	Eigenmittel insgesamt (Grund- und Baukosten- beitrag)	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
<b><u>Stiege 1</u></b>						
EG: 1	85,64	12 448,00	12 325,00	4 410,00	29 183,00	642,64
2	64,49	9 374,00	9 281,00	3 321,00	21 976,00	483,94
3	85,64	12 448,00	12 325,00	4 410,00	29 183,00	642,64
OG: 4	83,39	12 121,00	12 002,00	4 294,00	28 417,00	625,77
5	62,24	9 047,00	8 957,00	3 205,00	21 209,00	467,07
6	83,39	12 121,00	12 002,00	4 294,00	28 417,00	625,77

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

Für jede Wohnung wird ein **Carport** errichtet.

Die Kosten für ein Carport betragen **€ 3.200,00**. Diese werden in Form eines einmaligen Finanzierungsbeitrages, welcher mit Fertigstellung fällig ist, eingehoben.

Monatsmiete pro Carport:

**€ 7,07**

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

Whg. Nr.	Wohnfläche	Nutzfl. gesamt	Baukosten	Grundkosten	Bankdarlehen	Baukostenbeitrag	Grundkostenbeitrag	Finanzierungsbeitrag
<b>Stiege 1</b>								
EG: 1	80,24	85,64	247 735,00	4 410,00	222 962,00	24 773,00	4 410,00	29 183,00
2	59,09	64,49	186 553,00	3 321,00	167 898,00	18 655,00	3 321,00	21 976,00
3	80,24	85,64	247 735,00	4 410,00	222 962,00	24 773,00	4 410,00	29 183,00
OG: 4	80,24	83,39	241 226,00	4 294,00	217 103,00	24 123,00	4 294,00	28 417,00
5	59,09	62,24	180 045,00	3 205,00	162 041,00	18 004,00	3 205,00	21 209,00
6	80,24	83,39	241 226,00	4 294,00	217 103,00	24 123,00	4 294,00	28 417,00

## 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. 3,70% 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 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 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.

#### 8. 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:

Ing. Andreas FLECK  
Tel. 03352/404 DW 33  
Mobil: 0664/9641110  
Email: fleck@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:

Armin KULOVITS  
Tel. 03352/404 DW 28  
Email: kulovits@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 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 Übergabe der Wohnung 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.

Oberwart, am 11.03.2024

Dir.Dr.AK/FA-MW - 10420