



Bauen und Wohnen im Burgenland



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

KLINGENBACH

Am Graben

Betreubares Wohnen und Startwohnungen

interessieren und danken schon jetzt für
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Die Gemeinde Klingenbach übernimmt die Generalmieterschaft des gesamten Komplexes
Am Graben 2

Die Vergabe der Wohneinheiten erfolgt durch den Gemeinderat.
Erstvergabe frühestens März 2025

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 knapp 18.000 Wohnungen und Reihenhäuser im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zurzeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, 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

- Übergabe von bezugsfertigen Wohnungen und Reihenhäusern mit hohem Ausstattungsstandard
- Umweltfreundliches Bauen mit dem Naturbaustein Ziegel
- Vermehrte Nutzung von Alternativenenergien
- Die OSG beauftragt überwiegend Unternehmen der Region, wodurch jährlich mehr als 120 Mio Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

UNER ZIEL Zufriedene Kunden

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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Das Gesamtprojekt besteht aus 2 Ordinationen, 1 Gemeinschaftsraum und 16 Wohneinheiten, 8 Seniorenwohnungen und 8 Startwohnungen.

Die Wohnhausanlage wird über die nördlich vorbeiführende Gemeindestraße – Am Graben und die östlich angrenzende Gemeindestraße – Bachgasse, erschlossen.

BAUDAUER

Baubeginn: Sommer 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn.

ARCHITEKTEN

Für die Planung zeichnet die Klemenschitz planungsbüro + baumanagement, Grenzgasse 3, 7013 Klingenbach, verantwortlich.

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB: 32,8 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,57

AUFBAU DES WOHNHAUSES

Das Wohnhaus besteht aus Unter.-Erd.- und Obergeschoß. Die Kellerersatzräume befinden sich im Untergeschoß – jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum zugeordnet. Die Heiztechnik, Fahrrad- und Kinderwagenraum befinden sich im Untergeschoß.

MAUERWERK

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

FUSSBODENAUFBAU

Der Bodenbelag samt schwimmendem Zement-Estrich wird auf entsprechender Trittschalldämmung und Folie sowie Ausgleichsschicht verlegt. Im Erdgeschoßboden wird eine zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt.

AUSSENPUTZ

Vollwärmeschutzfassade (Wärmedämmverbundsystem) entsprechend Energieausweis, Endbeschichtung Silikatputz.

INNENWÄNDE/ DECKEN

Kalkgipsputz geglättet, in den Bädern Kalkzement-Putz.

STIEGENHAUS

Die Ort betonstufen und Gangflächen im Stiegenhaus werden mit keramischen Fliesen belegt. Zur Absturzsicherung wird ein Metall-Stiegegeländer ausgeführt.

DÄMMUNG

Wärme:

Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoß erhält eine zusätzliche Wärmedämmung.

Die oberste Decke (Flachdach/Satteldach) wird gemäß Energieausweis mit Dämmmaterial ausgestattet.

Schall:

Im Boden zwischen den Wohnungen werden Trittschalldämmplatten mit Ausgleichsschüttung eingebaut.

Bei den Wohnungstrennwänden wird aus schalltechnischen Gründen eine Gipskarton-Vorsatzschale angebracht.

DACH

Es kommt ein Flachdach, kombiniert mit einem Satteldach zur Ausführung.

HAUSEINGANGSTÜR

Aus wärmedämmten 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 Geschoß des Stiegenhauses.

AUSSENANLAGE

Auf der nicht bebauten Fläche befinden sich PKW-Stellplätze, jeder Wohnung wird ein PKW-Stellplatz zugeordnet. Fahrbahnen und Gehwege - asphaltiert bzw. mit Betonverbundsteinen belegt - Müllstellflächen, falls notwendig Fahrradständer. Nach Erfordernis wären Sitzgelegenheiten möglich. Die Freiflächen werden begrünt und bepflanzt.

EIGENGARTEN

Der Eigengarten wird mit einem Doppelstabmattenzaun, Zaunhöhe 1,25m eingezäunt inkl. Gehtüre.

Stiege 1

Top 1	19 m ²
Top 2	16 m ²

Stiege 2

Top 1	18 m ²
Top 4	18 m ²

Die monatlichen Kosten für den Eigengarten betragen EUR 0,33 inkl. MwSt. je m² Nutzfläche

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

BODEN- UND WANDBELÄGE

Vorraum, Abstellraum, Schlafräume, Wohnzimmer, Küche – Laminatboden Eiche

Bad/WC – Fliesen, Bodenfliesen grau, Wandfliesen weiß-grau

Im Badezimmer Wandverkleidung raumhoch bis Deckenunterkante.

Loggia, Terrasse - Betonplatten

INNENTÜREN

Weißer Türblätter samt Beschlag. Die Wohnungseingangstür, samt Beschlag und Stahlzarge, ist einbruchhemmend (WK 2) sowie schalldämmend ausgeführt, Visitenkartenhalter und Spion.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

PVC-Fenster mit Außenrollladen, in Dreh-Kippausführung, 3-fach Verglasung mit Wärmeschutz-Glas.

SONNENSCHUTZ

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

HEIZUNG- UND SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe.

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

Im WC bzw. Bad befindet sich die Wohnungsübergabestation.

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

Der Kaltwasserzähler befindet sich in der Wohnungsübergabestation – Verbrauch erfolgt über Betriebskostenverrechnung.

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Bodengleiche Dusche (barrierefrei), Ablauf und Einhebel-Batterie, Brauseschlauch verchromt in Hochgestänge im Duschbereich vorhanden, Duschwand "WALK IN" vorhanden.

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

Hänge-WC samt Sitzbrett mit Zweimengenspüler.

LÜFTUNG

Zentrallüftungsanlage. Feuchtegesteuerte Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung (Hygro-Star, Firma Protech).

ELEKTROINSTALLATION

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

Schlafzimmer: 1 x Ein – Aus, 3 Steckdosen, Leerrohr für TV

Wohnbereich: Wechselschalter, 3 Steckdosen, TV-Steckdose

Ein – Aus für Deckenauslass, Steckdose für E-Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie 2 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich und ein Wandauslass für Arbeitsplattenbeleuchtung.

Bad/WC: 1 x Steckdose im Bereich Waschtisch, 1 x Ein – Ausschalter für Wand- und Deckenauslass.

Einlagerungsraum: Allgemeinlicht und Allgemeinsteckdose.

Vorraum: Wird mit Wechselschalter bzw. Taster versehen inkl. Deckenauslässe, im Vorraum befindet sich die Verrohrungen für Telefon, die Klingel sowie eine Steckdose.

KOCHBEREICH

Einbauküche samt E-Herd, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle vorhanden.

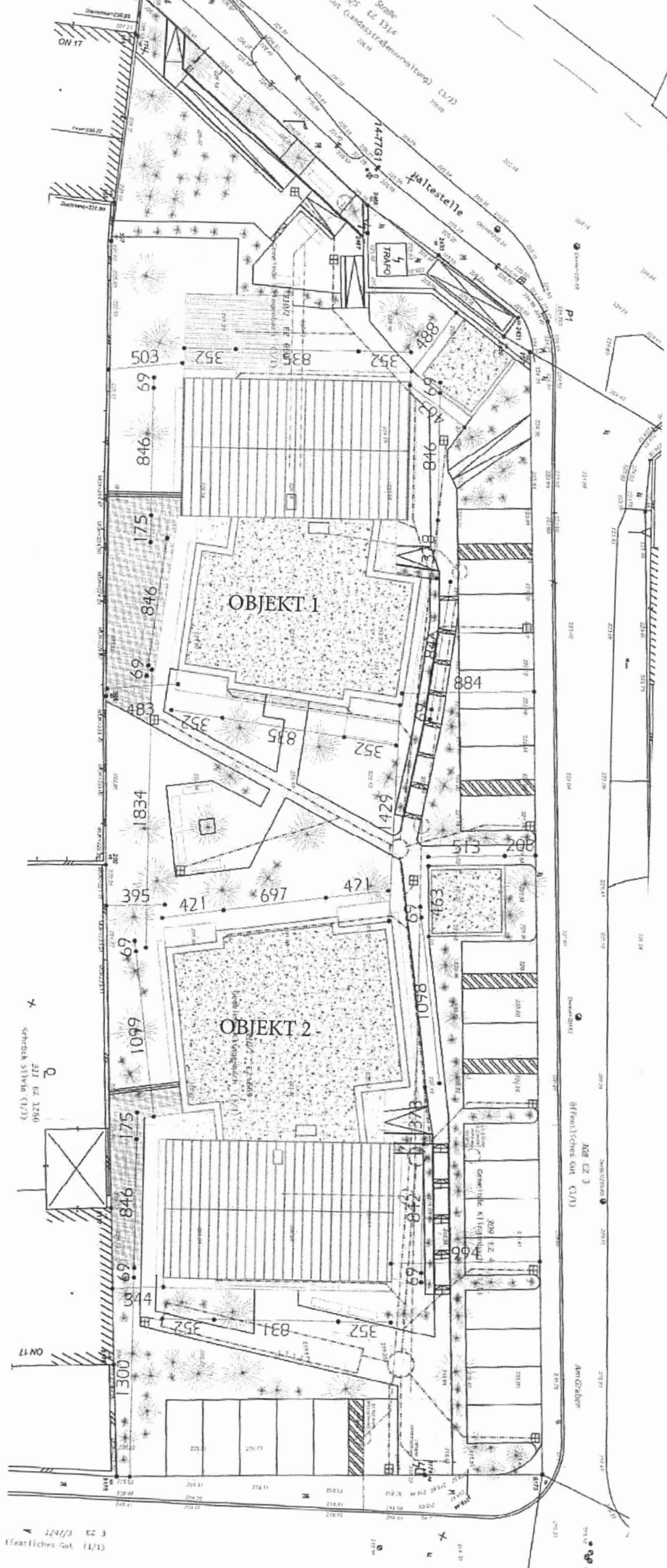
PHOTOVOLTAIKANLAGE

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

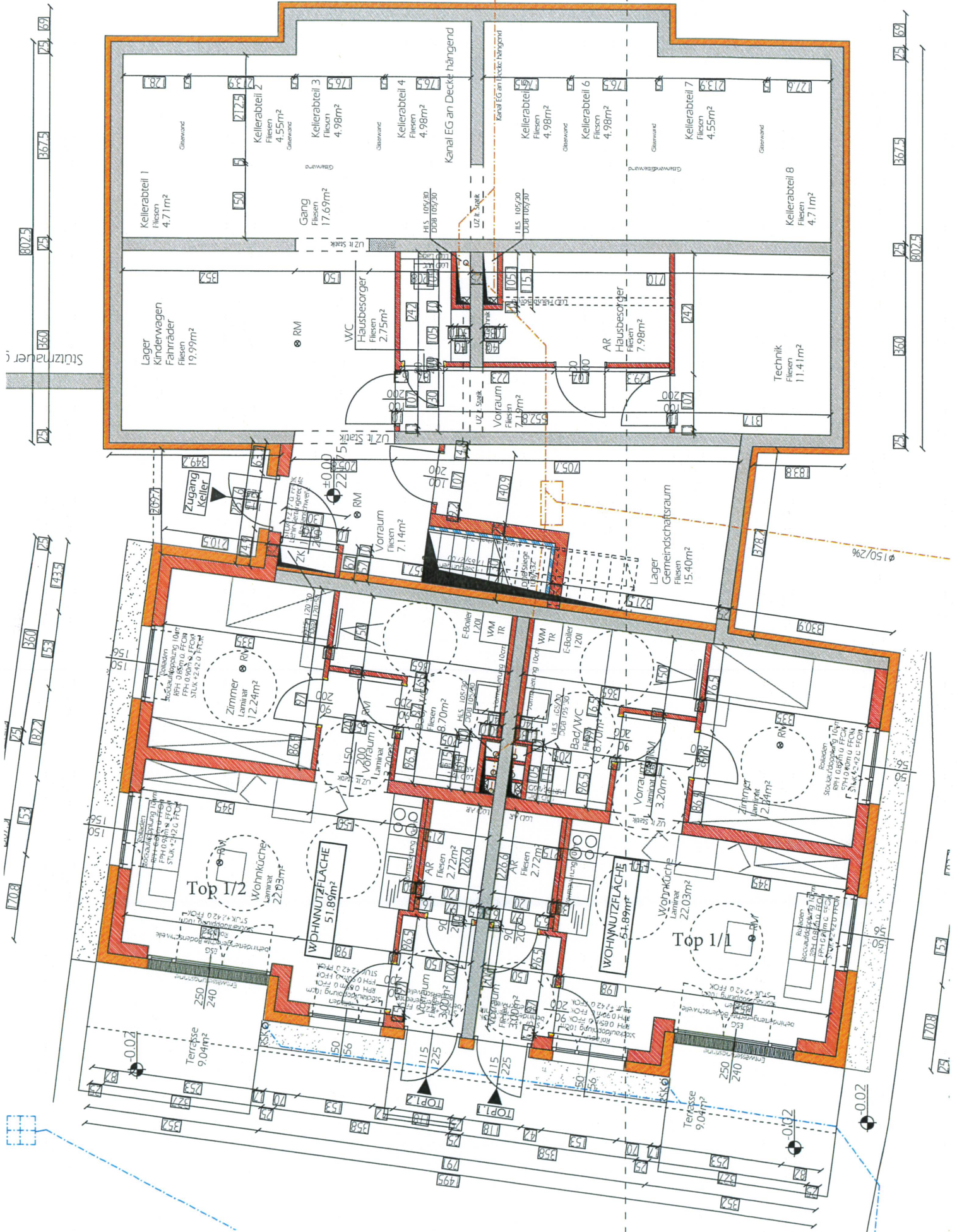
Kabelplus-Anschluss.

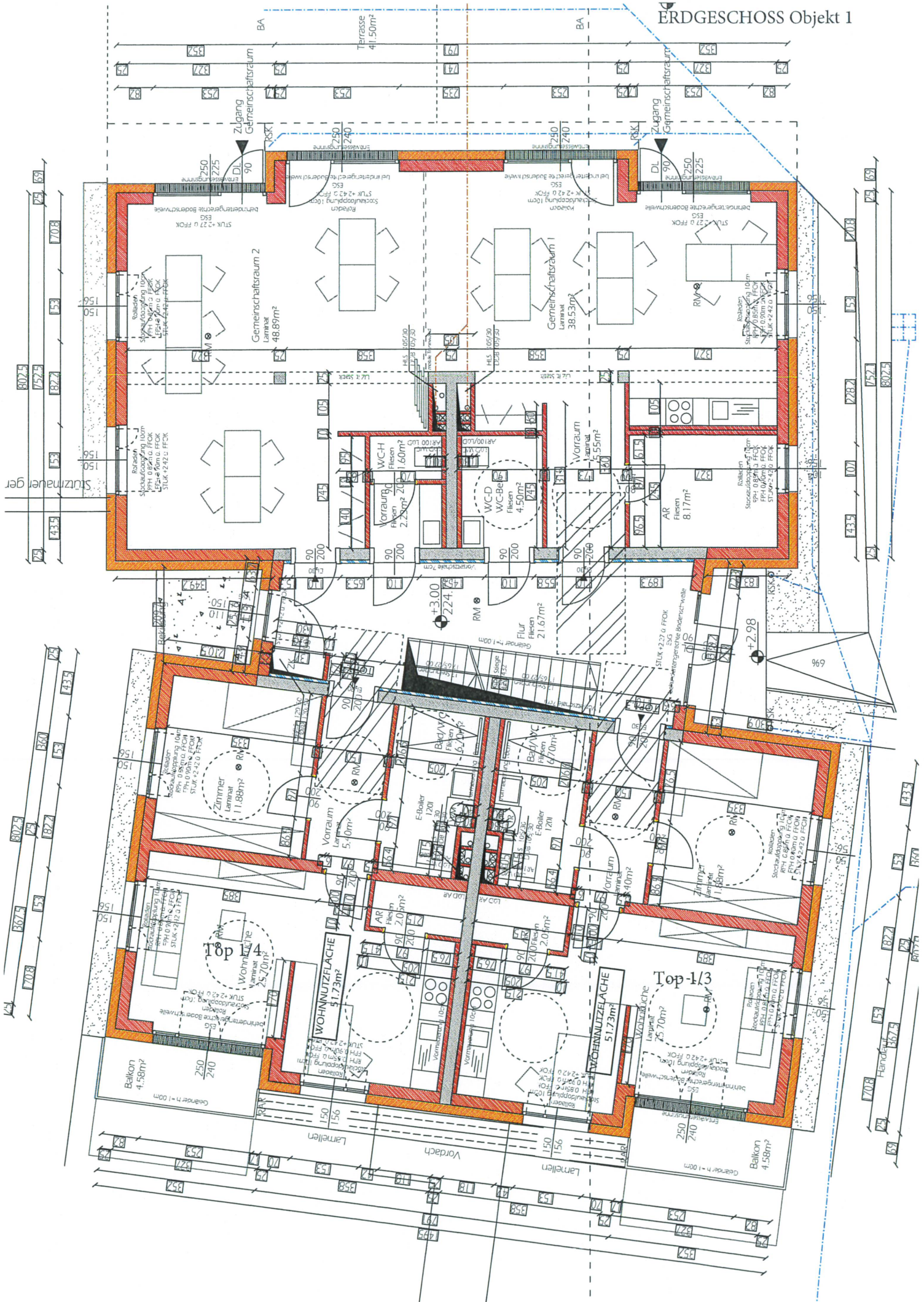
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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



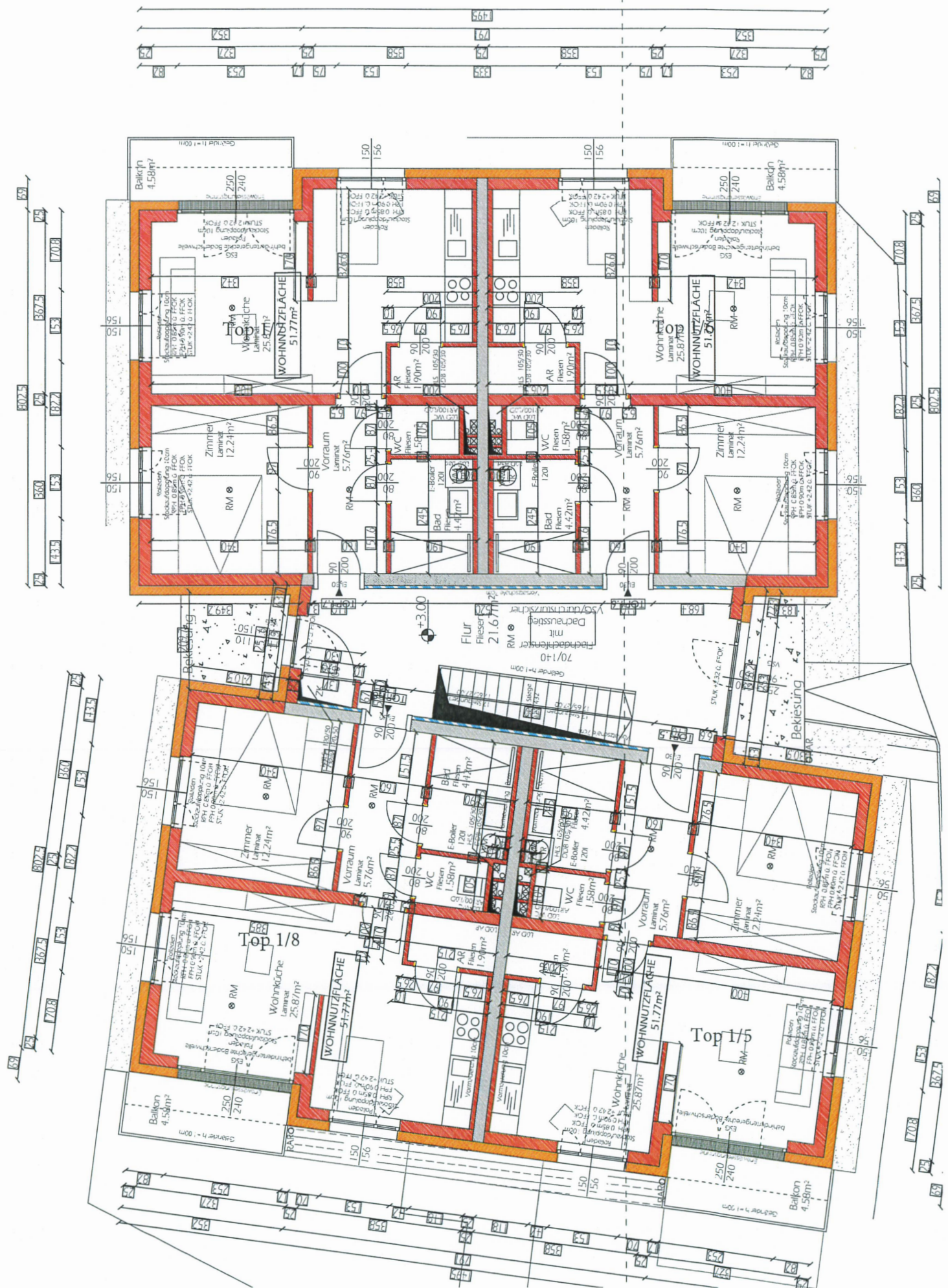
1/1/1 (m. 1/1/1)
1/1/1 (m. 1/1/1)

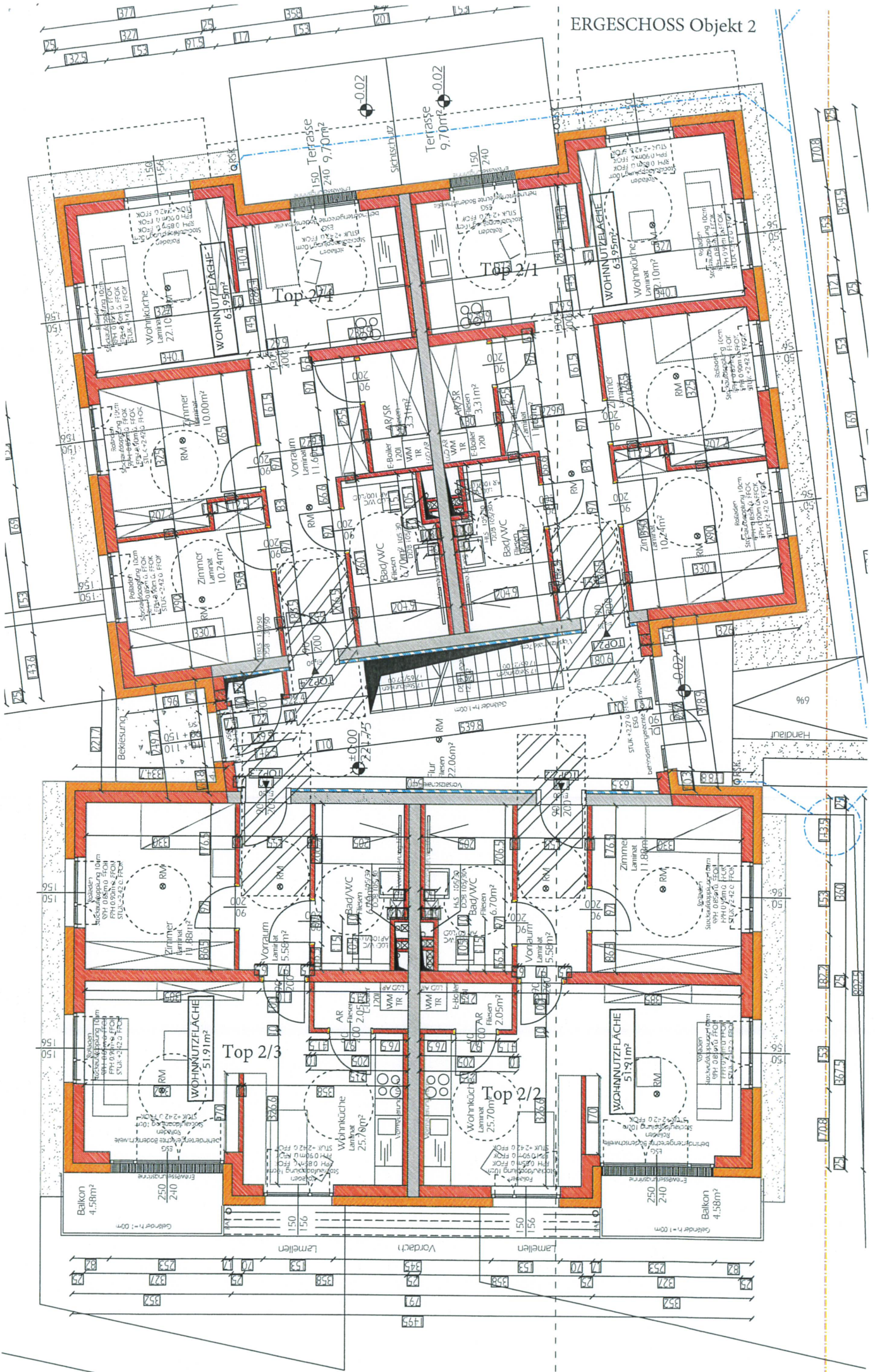
$\frac{1}{25}$ $\frac{3}{25}$ $\frac{5}{25}$ $\frac{7}{25}$ $\frac{9}{25}$ $\frac{11}{25}$ $\frac{13}{25}$ $\frac{15}{25}$ $\frac{17}{25}$ $\frac{19}{25}$ $\frac{21}{25}$ $\frac{23}{25}$ $\frac{24}{25}$



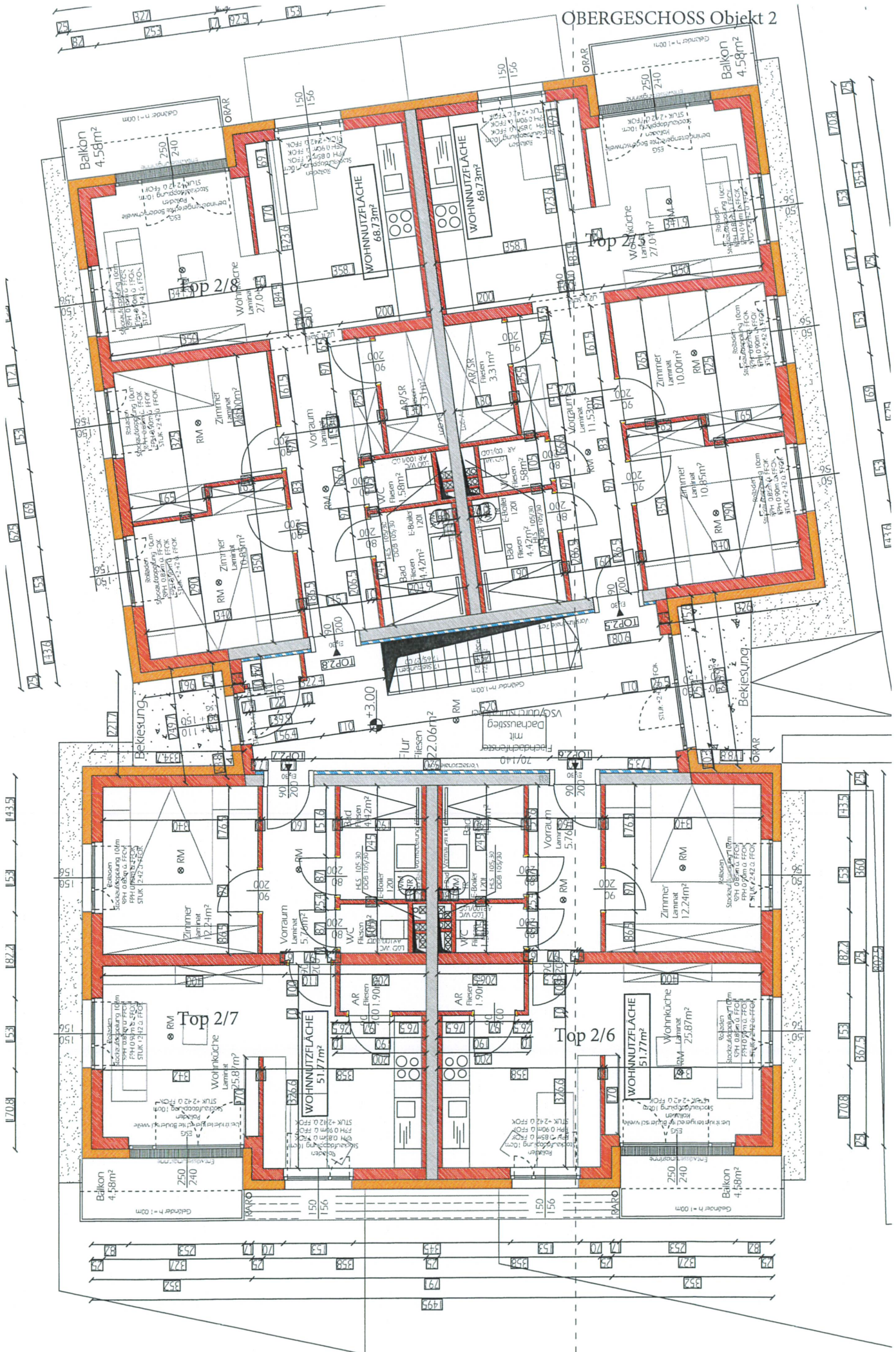


OBERGESCHOSS Objekt 1





OBERGESCHOSS Objekt 2



Kosten/Finanzierung - Miet-Modell

Preisbasis: Baubeginn Sommer/Herbst 2024

Wo. Nr.	Nutz- fläche inkl. Sonder- fläche		Anmietung durch die Gemeinde	Monats- vorschreibung inkl. MWSt.
			Anzahlung durch Mieter	
<u>Objekt 1</u>				
UG: 1.1	54,60	Seniorenwohnungen	4 859,00	574,24
1.2	54,60		4 859,00	574,24
EG: 1.3	53,10		4 726,00	558,49
1.4	53,10		4 726,00	558,49
OG: 1.5	53,14	Startwohnungen	4 729,00	558,89
1.6	53,14		4 729,00	558,89
1.7	53,14		4 729,00	558,89
1.8	53,14		4 729,00	558,89
<u>Objekt 2</u>				
EG: 2.1	66,86	Seniorenwohnungen	5 951,00	703,20
2.2	53,28		4 742,00	560,37
2.3	53,28		4 742,00	560,37
2.4	66,86		5 951,00	703,20
OG: 2.5	70,10	Startwohnungen	6 239,00	737,28
2.6	53,14		4 729,00	558,89
2.7	53,14		4 729,00	558,89
2.8	70,10		6 239,00	737,28

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 Annuitätenanpassungen 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?

Vergabe der Wohnungen erfolgt durch den Gemeinderat

Ihre Ansprechpartner bei der Gemeinde Klingenbach:

Während der Bauphase:

Amtfrau Jennifer Frank
Leiterin des Gemeindeamtes Klingenbach
Tel. 02687/48129 DW 11
Email: jennifer.frank@klingenbach.bgld.gv.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 – Vergabe der Wohnungen.
- b) Zuweisung der Wohnung mit Polierplan.
- c) Schlüsselübergabe

2) Änderungen:

Bei dieser Wohnform sind bauliche Änderungen / Sonderwünsche nicht möglich.

3) Bauaufsicht:

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

4) Haftung:

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Wohnungsübergabe.