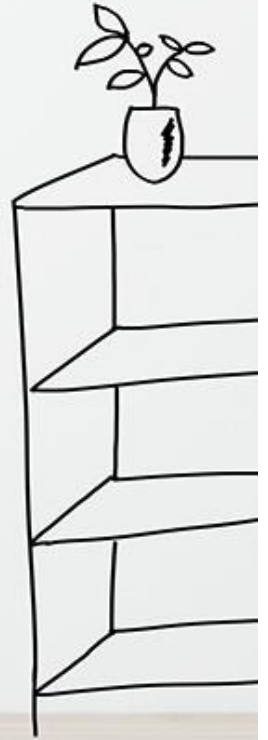




Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

Gattendorf

Leithagasse, RH 1-6

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 Reihenhauses | 5 Kosten/Finanzierung |
| 3 Ausstattung des Reihenhauses | 6 Anmerkungen |
| | 7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus?
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 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404, Fax: DW 20,
Email: oberwart@osg.at

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

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel. 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 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**

Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Reihenhauses

In Gattendorf in der Leithagasse werden auf einem in einem Wohn-Dorfgebiet gelegenen Grundstück eine Reihenanlage mit 6 Reihenhäusern errichtet. Alle Häuser verfügen über einen Garten, einen überdachten Stellplatz (Carport) sowie einen freien Stellplatz direkt beim eigenen Haus. Die Häuser werden über die Gemeindestraße „Leithagasse“ sowie eine neu zu errichtende Privatstraße, welche sich vor den Reihenhäusern befindet, erschlossen. Das Bauvorhaben ist eine Lückenverbauung innerhalb einer bestehenden typischen Einfamilienhaus-Dorfstruktur in geschlossener Bauweise. Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken befinden sich Wohnhäuser, Nebengebäude, alte Stallungen, Einfriedungsmauern, etc. welche direkt an die Grundgrenze angebaut sind. Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen der Gemeinde Gattendorf (z.B. Nahversorger, Bahnhof, Arzt, Kindergarten, etc.) gut fußläufig zu erreichen.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung wird eine moderne, umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut, am Dach wird eine PV-Anlage errichtet. Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt in Form eines ca. 1,25m hohen Zaunes bzw. ist durch die umliegende Bebauung der Nachbargrundstücke gegeben, der Bereich vor den Häusern (Vorgarten-Zufahrtsbereich) erhält keine Einfriedung.

Der **HWB-Wert** laut eingereichtem Energieausweis für Wohngebäude beträgt für

RH 1 – HWB: 43,70 kWh/m²a; fGEE: 0,64

RH 2 – HWB: 42,10 kWh/m²a; fGEE: 0,63

RH 3 – HWB: 35,00 kWh/m²a; fGEE: 0,61

RH 4 – HWB: 34,90 kWh/m²a; fGEE: 0,60

RH 5 – HWB: 42,20 kWh/m²a; fGEE: 0,63

RH 6 – HWB: 42,20 kWh/m²a; fGEE: 0,63

Voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn.

Für die Planung zeichnet die Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH, Untere Hauptstraße 144, 7100 Neusiedl am See verantwortlich.

Erdgeschoß und Obergeschoß:

Außenwandmauerwerk aus 25cm starken Ziegeln, tragende Innenmauern 25cm stark, Zwischenwände 10cm stark.

Reihenhaustrennwände: 2 x 25cm starkes Ziegelmauerwerk mit dazwischenliegender Dämmeinlage.

Fassade als 20cm starke Vollwärmeschutzfassade mit Silikat- oder Silikonputz, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung 35/30mm verlegt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit Holzauflagen ausgeführt, Handläufe sind vorhanden.

Auf Sonderwunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

Weiters ist ein dreischaliger Kamin (einzügig mit Lüftung) mit einem Querschnitt von DM 16 cm vorgesehen, welcher im Erdgeschoß angesetzt wird.

Der Hauszugang und Bereich der PKW-Stellplätze sind mit Pflastersteinen befestigt. Versperrbare Stellfläche für Mülltonnen vorhanden.

Die Terrassenflächen im Erdgeschoß werden mit Betonplatten (estrichgrau) in Splittbett belegt.

Die Grundstücke erhalten entlang der hinteren und seitlichen Grundgrenze (Gartenbereich) eine Einfriedung in Form eines Zaunes Höhe 1,25m (Punktfundamente). Die vordere Grundgrenze (straßenseitig) erhält keine Einfriedung, bis auf die Abtrennung zwischen Vorgarten- und Gartenbereich. Wenn bereits vorhandene Einfriedungen auf Fremdgrund (Einfriedungen, Gartenmauern oder Außenwände von Gebäuden) vorhanden sind, wird keine zusätzliche Einfriedung auf Eigengrund ausgeführt.

Technikraum:

Fliesenbelag, Wände verputzt, Decke als Rohbetondecke gespachtelt, alles ohne Färbelung. Haustechnische Anlage (Wärmepumpe, Elektroverteiler) sowie Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine/Trockner und ein Ausgussbecken.

Ersatzkeller:

Estrich roh, Wände verputzt, Decke als Rohbetondecke verspachtelt, alles ohne Färbelung.

Zimmermannarbeiten:

Hauptdach des Reihenhauses 1 als Holzkonstruktion in Satteldachbauweise.

Spenglerarbeiten und Schwarzdeckerarbeiten:

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Alublech hergestellt. Die Dächer der Reihenhäuser 2-6 werden als Flachdach mit bituminöser Abdichtung und Bekiesung hergestellt. Das Steildach des Reihenhauses 1 (Satteldach) wird mit Betonsteindeckung hergestellt.

Gärtnerarbeiten:

Besämgung, jedoch ohne Bepflanzung. Es wird nach Möglichkeit der vor Ort vorhandene Oberboden wieder aufgebracht (kein gesiebter Humus, kleinere Steine können vorhanden sein). Ausführung des Zaunes inkl. Gartentür. Die allgemeinen Grünflächen, welche sich entlang der Privatstraße befinden, werden gärtnerisch gestaltet.

Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Schlafzimmer sowie Flur mit Laminatboden in Eiche.
Vorraum (im EG), Technikraum, WC's und Bad mit Fliesen.
Ersatzkeller ohne Belag.

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter (Wabenkartontür) sind in edelfurnierter Ausführung (weiß), wobei für die Wohnzimmertür (sofern vorhanden) ein Türblatt mit Glasausschnitt vorgesehen ist.

Sollten als Sonderwunsch anstelle der Stahlzargen Holzzargen zum Einbau gelangen, ist hierfür mit einem Aufpreis zu rechnen.

Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Weißer PVC-Fenster mit außenliegender Aluschale in Dreh-Kippausführung, mit 3-Scheiben-Verglasung.

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder (gesperrte Schließanlage je Haus).
Eingangstüren mit matter Glaslichte, außen Stange, innen Drücker.

Nebentüre Ersatzkeller als Nebeneingangstüre ohne Glaslichte.

Minirolläden mit Kunststoff- oder Alu-Behang für alle Fenster (außer Kellerersatzraum).

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Innenfensterbank aus Werzalit, weiß.
Außenfensterbank aus Alublech, beschichtet.

Wasser-Sanitärinstallation:

Standardausstattung:

WC EG:	WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken Breite ca. 45 cm
WC OG:	WC mit Einbauspülkasten
Badezimmer:	Waschtisch Breite ca. 60 cm, Einbaubadewanne ca. 170 x 70 cm (Polyester), Dusche ca. 90 x 90 cm (verflies mit Duschrinne oder Duscha Ablauf, keine Duschtasse), Anschluss für eine Waschmaschine.

Technikraum: Einbau eines Wasserzählers (WLVB), um den Verbrauch des Kaltwassers feststellen zu können sowie haustechnisch notwendige Anschlüsse.

In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (kein Herd, keine Abwäsche).

Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraum- Be- und -entlüftung ohne Wärmerückgewinnung. Zuluftelemente im Sturzbereich der Fenster. System Krobath Protech Hygrostar.

Heizungsanlage:

Im Technikraum befindet sich die Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, das dazugehörige Außengerät befindet sich am Flachdach des Hauses (Reihenhaus 2 bis 6) bzw. im Garten hinter dem Carport (Reihenhaus 1). Vom Technikraum ausgehend wird die Küche und das Bad sowie beide WC's mit Warmwasser versorgt. Enthärtungsanlage ist nicht vorhanden, ist als Sonderwunsch aber möglich.

Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels mehrerer Heizkreise über eine Fußbodenheizung.

Elektroarbeiten:

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler für vier Zählerbretter ausgelegt ist. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter, einer Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Deckenauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluss aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

Die Elektroausstattung wird Ihnen im Laufe des Baufortschrittes mittels Rundschreiben und Elektroinstallationsplan bekanntgegeben.

Die Elektroinstallation im Technikraum und Kellerersatzraum erfolgt Aufputz, in den Wohnräumen Unterputz.

Im Bereich des Carports wird die Leerverrohrung für die Herstellung einer Elektroladestation vorgerichtet.

Photovoltaikanlage

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass jedes Reihenhaus mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt direkt mit dem Energieversorger (Energie Burgenland Wärme und Service GmbH). Bei Übergabe des Reihenhauses ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen. Die Anlagenleistung je Reihenhaus beträgt ca. 3,52 kWp

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 (möglicher Sonderwunsch) gespeichert werden.

Vergrößerung der PV-Anlage als Sonderwunsch und abhängig von der technischen Machbarkeit sowie dem Platz am Dach möglich.

Maler- und Anstreicherarbeiten:

Weißer Färbelung aller Flächen samt Lackierung der Zargen. Der Technikraum und der Ersatzkeller erhält keine Färbelung.

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne sowie Herstellung der Dusche. WC Wände auf ca. 1,5 m Höhe samt Fußboden. Vorraum und Technikraum Fußboden mit Sockelleisten.

Anschlüsse:

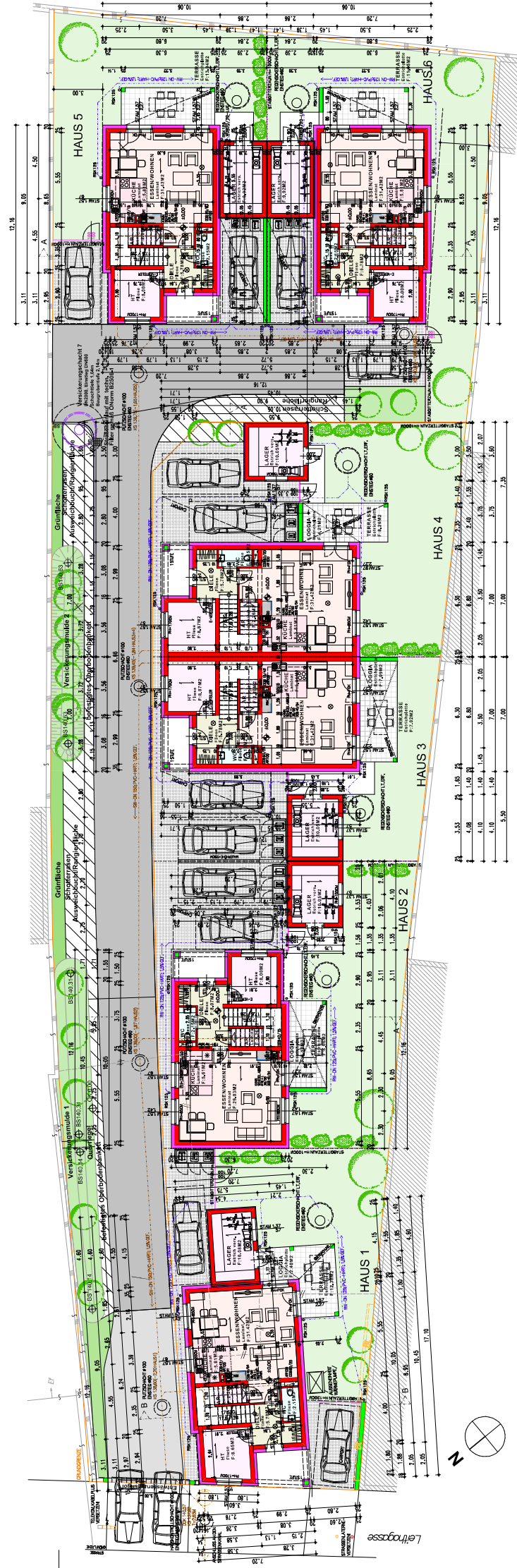
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten (Kanalanschlussgebühr, Aufschließungskosten für Strom, Wasser, Gas, Telefon und TV sowie Anliegerleistung für Straße, Beleuchtung, usw).

Fernsehanschluss:

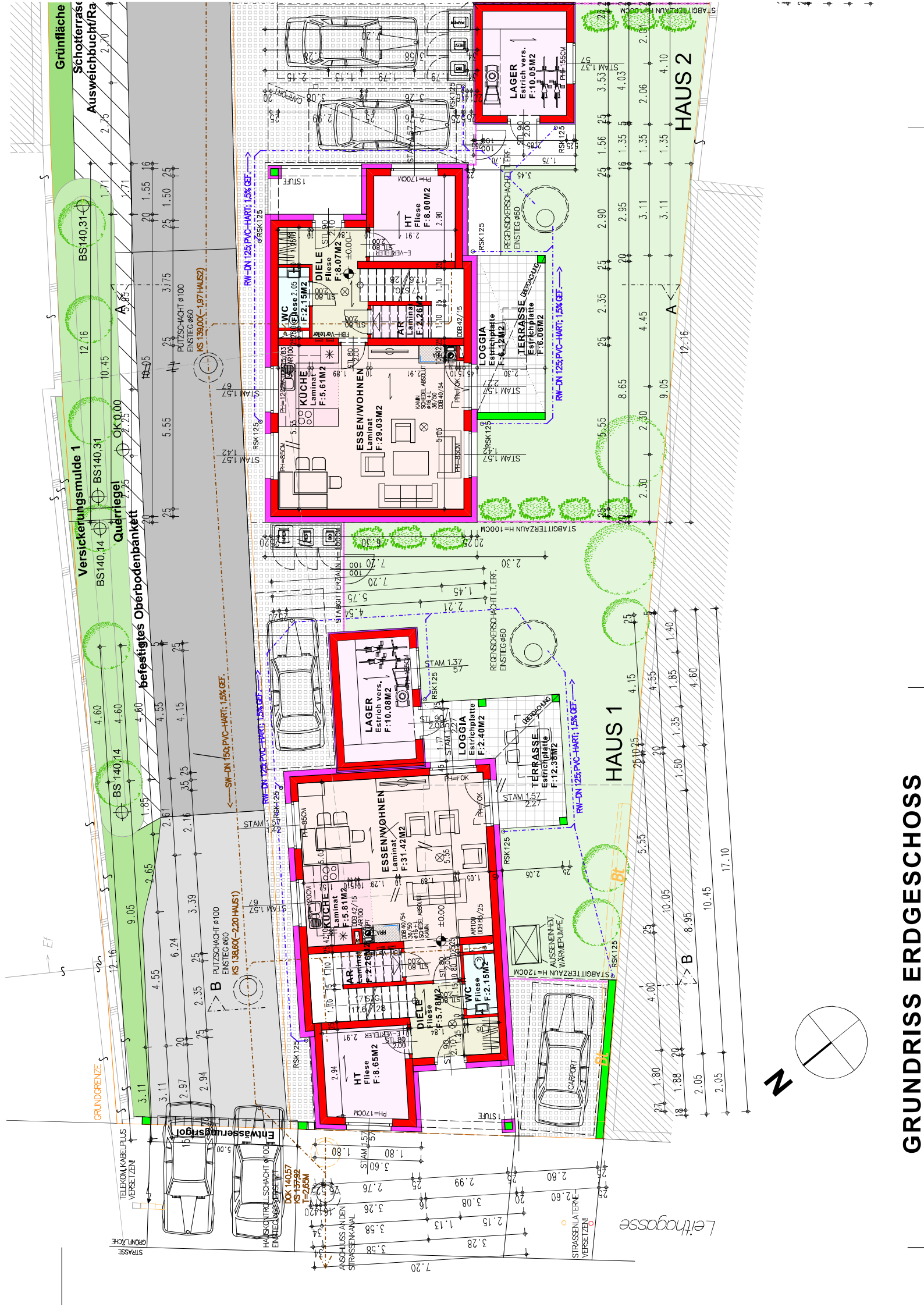
Kabelplus – Anschluss vorhanden.

A1-Telekom – Anschluss nach Möglichkeit vorhanden.

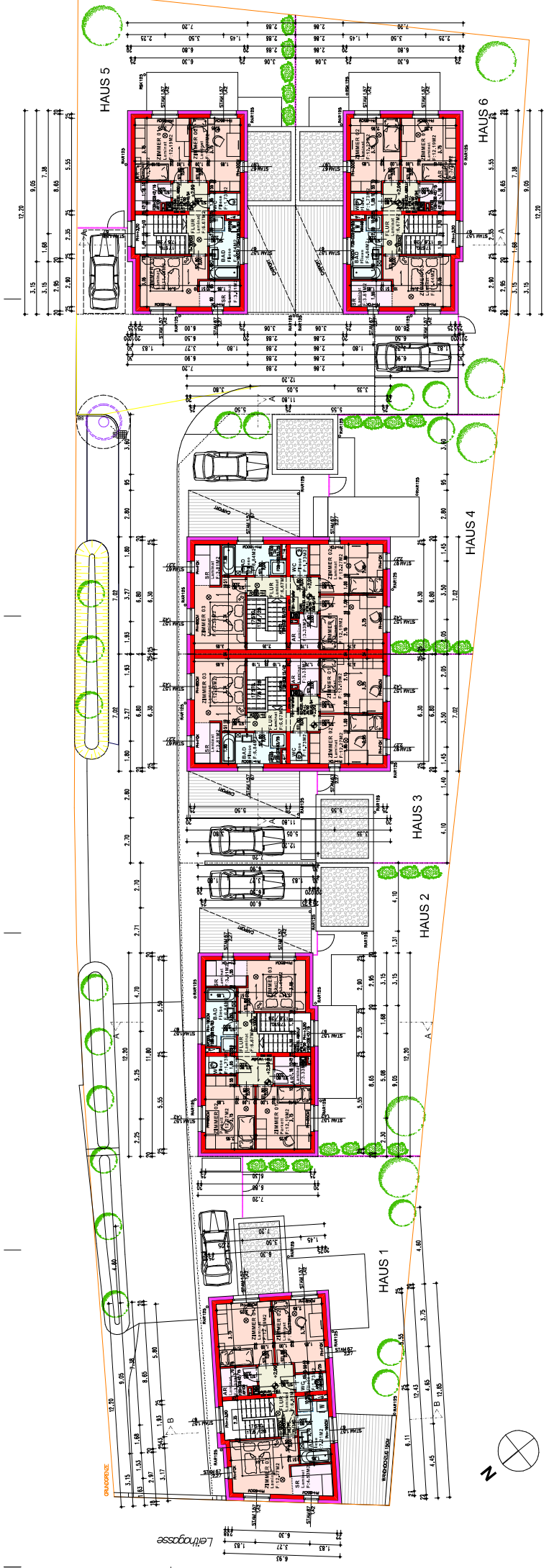
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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



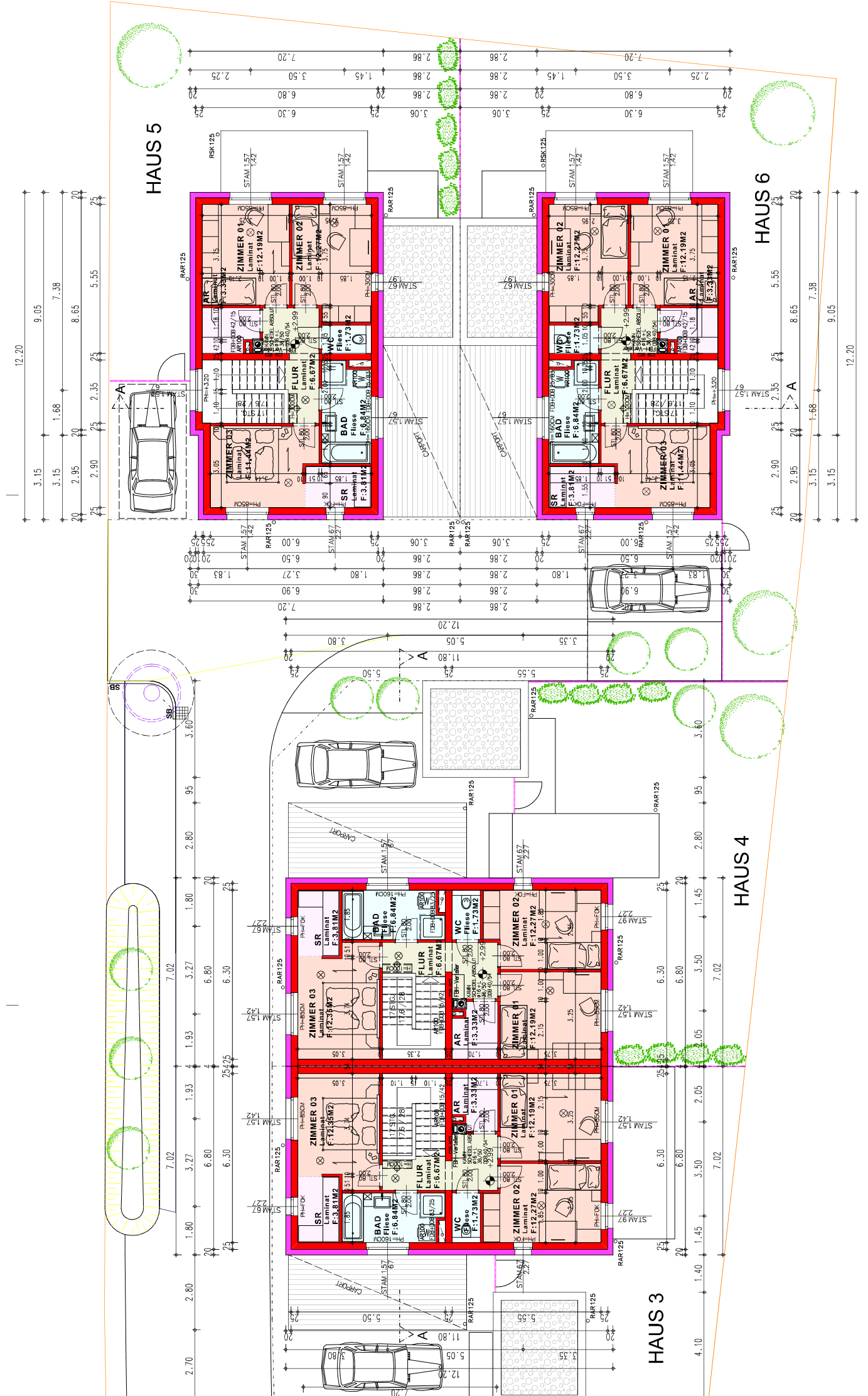
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



HAUS 5

HAUS 6

HAUS 4

HAUS 3

Kosten/Finanzierung

6 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Gattendorf, Leithagasse Reihenhaus Nr. 1

Baubeginn: Herbst 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

		<u>RH 1</u>
Erdgeschoß:	Diele	5,78 m ²
	HT	8,65 m ²
	WC	2,15 m ²
	Küche	5,81 m ²
	Abstellraum	2,26 m ²
	Wohnen + Essen	31,42 m ²
	Loggia	2,40 m ²
	Terrasse	12,38 m ²
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 70,85 m ²
Obergeschoß:	Flur	6,67 m ²
	Zimmer	12,19 m ²
	Zimmer	12,27 m ²
	WC	1,73 m ²
	Zimmer	12,27 m ²
	SR	4,53 m ²
	AR	3,33 m ²
	Bad	7,21 m ²
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 60,20 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<hr/> <hr/> 131,05 m²

Weitere Flächen:

Carport

2.Stellplatz im Freien

Lagerraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
1	253,00 m ²	99 865,00	378 800,00	478 665,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

B) Finanzierung vom Reihenhaus

RH Nr.	Grundkostenbeitrag	Baukostenbeitrag	Finanzierungsbeitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	99 865,00	15 000,00	114 865,00	363 800,00	478 665,00

Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

Zeitpunkt der Zahlungen:

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur Zahlung fällig:

- € 5 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 5 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 5 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 1

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 182,35
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	23,83
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	14,42
+ Instandhaltungskosten	9,17
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	104,57
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	9,57
	<hr/>
	EURO 1 159,80

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 1 124,05

Anmerkung zum Bankdarlehen:

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit 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.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

Kosten/Finanzierung

6 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Gattendorf, Leithagasse Reihenhaus Nr. 2

Baubeginn: Herbst 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

		<u>RH 2</u>
Erdgeschoß:	Diele	8,07 m ²
	HT	8,00 m ²
	WC	2,15 m ²
	Küche	5,61 m ²
	Abstellraum	2,26 m ²
	Wohnen + Essen	29,03 m ²
	Loggia	6,12 m ²
	Terrasse	6,06 m ²
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 67,30 m ²
Obergeschoß:	Flur	6,67 m ²
	Zimmer	12,19 m ²
	Zimmer	12,27 m ²
	WC	1,73 m ²
	Zimmer	11,44 m ²
	SR	3,81 m ²
	AR	3,33 m ²
	Bad	6,84 m ²
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 58,28 m ²
<u>Gesamte Wohnfläche:</u>		<hr/> <hr/> 125,58 m²

Weitere Flächen:

Carport

2.Stellplatz im Freien

Lagerraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
2	265,00 m ²	104 601,00	365 400,00	470 001,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

B) Finanzierung vom Reihenhaus

RH Nr.	Grundkostenbeitrag	Baukostenbeitrag	Finanzierungsbeitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
2	104 601,00	15 000,00	119 601,00	350 400,00	470 001,00

Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

Zeitpunkt der Zahlungen:

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur Zahlung fällig:

- € 5 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 5 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 5 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 2

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 138,80
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	22,95
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	13,81
+ Instandhaltungskosten	8,79
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	100,02
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	9,97
	<hr/>
	EURO 1 110,23
	<hr/> <hr/>

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 074,48

Anmerkung zum Bankdarlehen:

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit 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.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

Kosten/Finanzierung

6 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Gattendorf, Leithagasse Reihenhaus Nr. 3 + 4

Baubeginn:

Herbst 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

		<u>RH 3</u>	<u>RH 4</u>
Erdgeschoß:	Diele	5,78	5,78 m ²
	HT	8,87	8,87 m ²
	WC	2,15	2,15 m ²
	Küche	5,81	5,81 m ²
	Abstellraum	2,26	2,26 m ²
	Wohnen + Essen	31,42	31,42 m ²
	Loggia	7,09	4,21 m ²
	Terrasse	7,02	8,26 m ²
	Zwi.Summe EG:	70,4	68,76 m ²
	Obergeschoß:	Flur	6,67
Zimmer		12,19	12,19 m ²
Zimmer		12,27	12,27 m ²
WC		1,73	1,73 m ²
Zimmer		12,35	12,35 m ²
SR		3,81	3,81 m ²
AR		3,33	3,33 m ²
Bad		6,84	6,84 m ²
Zwi.Summe OG:		59,19	59,19 m ²
<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u>129,59</u>	<u>127,95 m²</u>	

Weitere Flächen:

Carport

2.Stellplatz im Freien

Lagerraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
3	212,00 m ²	83 681,00	364 000,00	447 681,00
4	260,00 m ²	102 628,00	364 000,00	466 628,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

B) Finanzierung vom Reihenhaus

RH Nr.	Grundkostenbeitrag	Baukostenbeitrag	Finanzierungsbeitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
3	83 681,00	15 000,00	98 681,00	349 000,00	447 681,00
4	102 628,00	15 000,00	117 628,00	349 000,00	466 628,00

Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

Zeitpunkt der Zahlungen:

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur Zahlung fällig:

- € 5 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 5 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 5 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 3 + 4

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 134,25
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	22,86
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	14,07
+ Instandhaltungskosten	8,96
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	99,60
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,22
	<hr/>
	EURO 1 103,85

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 068,10

Anmerkung zum Bankdarlehen:

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit 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.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

Kosten/Finanzierung

6 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Gattendorf, Leithagasse Reihenhaus Nr. 5 + 6

Baubeginn:

Herbst 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

		<u>RH 5</u>	<u>RH 6</u>
Erdgeschoß:	Diele	5,78	5,78 m ²
	HT	8	8,00 m ²
	WC	2,15	2,15 m ²
	Küche	5,81	5,81 m ²
	Abstellraum	2,26	2,26 m ²
	Wohnen + Essen	31,42	31,42 m ²
	Terrasse	13,04	11,95 m ²
	Zwi.Summe EG:	68,46	67,37 m ²
Obergeschoß:	Flur	6,67	6,67 m ²
	Zimmer	12,19	12,19 m ²
	Zimmer	12,27	12,27 m ²
	WC	1,73	1,73 m ²
	Zimmer	11,44	11,44 m ²
	SR	3,81	3,81 m ²
	AR	3,33	3,33 m ²
	Bad	6,84	6,84 m ²
Zwi.Summe OG:	58,28	58,28 m ²	
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u>126,74</u>	<u>125,65 m²</u>

Weitere Flächen:

Carport

2.Stellplatz im Freien

Lagerraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
5	278,00 m ²	109 733,00	365 200,00	474 933,00
6	244,00 m ²	96 312,00	365 200,00	461 512,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

B) Finanzierung vom Reihenhaus

RH Nr.	Grundkostenbeitrag	Baukostenbeitrag	Finanzierungsbeitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
5	109 733,00	15 000,00	124 733,00	350 200,00	474 933,00
6	96 312,00	15 000,00	111 312,00	350 200,00	461 512,00

Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

Zeitpunkt der Zahlungen:

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur Zahlung fällig:

- € 5 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 5 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 5 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 5 + 6

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 138,15
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	22,94
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	13,82
+ Instandhaltungskosten	8,80
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	99,96
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	9,28
	<hr/>
	EURO 1 108,84

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 073,09

Anmerkung zum Bankdarlehen:

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit 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.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

Anmerkungen

1. Grundkosten

Die endgültigen Grundstückskosten werden nach Fertigstellung und Übergabe der Reihenanlage auf der Grundlage eines Teilungsplanes ermittelt und anlässlich der Endabrechnung endgültig verrechnet.

2. 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 (z.B. Finanzierungsbeiträge).

In den Baukosten sind auch alle Nebenkosten, vor allem für Planung, Bauabwicklung, Vorfinanzierung sowie Anliegerleistungen und Anschlusskosten enthalten.

Die Kosten wurden für eine schlüsselfertige Ausführung des Reihenhauses in einem bezugsfertigen Zustand ermittelt.

3. Nutzungsentgelt

Das monatliche Nutzungsentgelt kann sich v.a. aufgrund von Zinssatzänderungen, Verwaltungskostenänderungen, verändern.

Im monatlichen Nutzungsentgelt sind die Darlehensrückzahlungen für das Bankdarlehen enthalten. Ebenso die Versicherungsprämie für die Gebäudeversicherung, die Verwaltungskosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (im Ausmaß von 10%).

Die Erhaltungskosten werden allenfalls nach Vereinbarung, die Betriebskosten (Kanal-, Wasser-, Müllgebühren,...) werden grundsätzlich direkt vorgeschrieben.

4. Die Finanzierungsvariante wählen Sie

Die zuvor bezeichnete Finanzierung ist ein Finanzierungsvorschlag. Jeder Reihenanleger bestimmt die Finanzierung seines Reihenhauses individuell, die Höhe des Eigenmittelanteiles und des aufzunehmenden Bankdarlehens und damit die Höhe der Monatsvorschreibung!

5. Zeitpunkt der Zahlungen

Der Finanzierungsbeitrag ist in 3 Teilbeträgen zu bezahlen. Der Grundkostenbeitrag und das erste Drittel des Baukostenbeitrages sind innerhalb von 14 Tagen nach Zuweisung des Reihenhauses, das zweite Drittel des Baukostenbeitrages bei Rohbaufertigstellung und das dritte Drittel anlässlich der Fertigstellung und Übergabe.

Die Besicherung der Zahlungen des Mieters in der Bauphase erfolgt durch eine Bankgarantie. Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Erstvorschreibung am zweitfolgenden Monatsersten nach Übergabe.

6. Eigentum

Die Kalkulation und auch die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt im Miet-Kauf-Weg. Das bedeutet, dass das Reihenhaus jedenfalls in den ersten 5 Jahren auf der Grundlage eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages = Mietvertrages bewohnt wird.

Danach haben Sie gemäß den gesetzlichen Bestimmungen das Recht, das Reihenhaus in das Eigentum zu übernehmen.

Allerdings besteht auch die Möglichkeit, dass das Reihenhaus sofort in das Eigentum übernommen wird. Die entsprechenden Konditionen werden auf Wunsch berechnet und bekanntgegeben.

Wie komme ich zu einem Reihenhaus?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

Während der Bauphase:

Beratung und Verkauf:

Ramona PELZER
Tel. 02167/20799 DW 613
Email: pelzer@osg.at

Bauleitung u. techn. 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. Rafaela DEUTSCH
Tel. 03352/404 DW 202
Email: deutsch@osg.at

Nach Bezug des Reihenhauses:

Technische Hausverwaltung:

Ing. Alexander STEINER
Tel. 02682/62354 DW 536
Email: a.steiner@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. Zuweisung des Reihenhauses mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma
- b. Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren
- c. Baustellenordnung lt. BauKG
- d. Schlüsselübergabe

2) Sonderwünsche:

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug des Reihenhauses bedarf der ausdrücklichen, **schriftlichen Genehmigung** der OSG.

Sonderausstattungen, die über die Standardausführung hinausgehen und zusätzliche Kosten verursachen, können über die OSG 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 des Reihenhauses ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Reihenhauswerbers der ursprünglich geplante Zustand wieder herzustellen.

3) Eigenleistungen:

Eigenleistungen sind mit **schriftlicher Zustimmung** der OSG möglich.

4) Rücktritt:

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 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 Reihenhausübergabe.

Neusiedl, 2024-06-27

KoAl-HaMt/PeRa – 10593