



## Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

# SIEGENDORF

## Kapellengasse 15a – 15h Reihenhausanlage

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 Reihenhauses | 5 | Kosten/Finanzierung  |
| 3 | Ausstattung des Reihenhauses                              | 6 | Anmerkungen  |
|   |   | 7 | Wie komme ich zu einem Reihenhaus?<br>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.

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 zu Zeit 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/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0,  
Fax: DW 14 (Außenstelle), 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 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

In Siegendorf in der Kapellengasse werden 8 Reihenhäuser auf der Parzelle Nr. 1734/25 errichtet.

Die 8 Reihenhäuser werden in einer Zeile errichtet, es befinden sich jeweils 1 Carport und ein weiterer Abstellplatz für einen PKW auf Eigengrund.

### BAUDAUER

Baubeginn: Herbst 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 18 Monate nach Baubeginn.

### ARCHITEKTEN

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

### GEBÄUDEKENNDATEN

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

Haus 1	37,2 kWh/m <sup>2</sup> a	Haus 5	37,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Haus 2	37,6 kWh/m <sup>2</sup> a	Haus 6	37,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Haus 3	37,6 kWh/m <sup>2</sup> a	Haus 7	37,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Haus 4	37,2 kWh/m <sup>2</sup> a	Haus 8	37,2 kWh/m <sup>2</sup> a

### BAUMEISTERARBEITEN

#### ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

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

Reihenhaustrennwände: 2 x 25 cm starke Tonziegel, mit dazwischenliegender, 2 cm starker, Dämmeinlage.

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

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit 4 cm Massivholzauf-  
lage ausgeführt.

Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

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

Der Hauszugang ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Terrassenfläche im Erdgeschoß wird mit Betonplatten (estrichgrau) in Splittbett belegt.

Die Grundstücke erhalten entlang der hinteren und seitlichen Grundgrenze (sofern erforderlich – abhängig von der Höhenlage der Reihenhäuser) eine Einfriedung aus Sichtbeton bzw. Raseneinfassungssteinen, Sockelhöhe 20 cm über Gartenniveau, mit Doppelstabmattenzaun. Die vordere Grundgrenze (Richtung Straße) erhält keine Einfriedung.

### **FUSSBODENAUFBAU**

Auf Decke - schwimmender Estrich, entsprechende Schallisolierung, Folie und Sandausgleichschüttung, zusätzliche Wärmedämmung zur Erddecke sowie zur letzten Geschoßdecke.

### **AUSSENPUTZ**

Vollwärmeschutzfassade mit 20 cm Dämmstärke, und Silikatputz als Endbeschichtung.

### **INNENWÄNDE/ DECKEN**

Verputzte oder verspachtelte Wände, Stahlbetondecken gespachtelt

Wand- und Deckenanstrich: Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume in gebrochenem Weiß ausgemalt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit 4 cm Massivholzauf-  
lage ausgeführt.

Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

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

Der Hauszugang ist mit Betonpflastersteinen (Wellenverbundstein betongrau) befestigt.

### **ZIMMERMANNARBEITEN**

Attikaunterkonstruktion, Holzdachstuhl, Carport- Terrassenüberdachung und Abstellraum im Eingangsbereich.

### **SPENGLERARBEITEN UND SCHWARZDECKERARBEITEN**

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Alublech hergestellt. Die Dächer werden bekiest. Am Steildach kommt eine Betonsteindeckung zur Ausführung.

### **GÄRTNERARBEITEN**

Besämunung, jedoch ohne Bepflanzung.

## Ausstattung des Einzel- und Doppelhauses

### **BODEN- UND WANDBELÄGE**

Bad, WC und Vorraum im Erdgeschoss - Fliesen

Fliesen im Bad bis Deckenunterkante – Format 25 x 33 cm,

Fliesen im WC bis ca. 1,5 m hoch

Wohnen/ Essen, Vorraum im Obergeschoß und Schlafräume: Laminatboden – Eiche - Optik

Terrasse/ Balkon: Betonestrichplatten

### **INNENTÜREN**

Glatte Türblätter auf Holzzargen montiert - Oberfläche in Weiß.

Beschläge in ALU-Rosetten- oder Langschildgarnitur; Bad- und WC-Tür – WC-Beschlag, Wohnzimmertür mit Glaslichte (sofern vorhanden).

### **FENSTER; HAUSEINGANG UND ROLLADEN**

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

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder (gesperrte Schließanlage je Haus).

Minirollladen aus Kunststoff für alle Fenster (Erd- und Obergeschoß).

### **INNENFENSTERBÄNKE UND AUSSENFENSTERBÄNKE**

Werkstoff- oder Maxplatten, in weiß, außen Alublech beschichtet.

### **WASSER - SANITÄRINSTALLATION**

*Standardausstattung:*

WC Erdgeschoß: WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken

Obergeschoß: WC mit Einbauspülkasten

Waschtisch Breite ca. 60 cm und Einbaubadewanne 170 x 70 cm (Polyester)

Bodengleiche Dusche mit Gully und Duschtrennwand

In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (kein Herd, keine Abwäsche). Aus feuer- und lüftungstechnischen Gründen dürfen nur Umluftdunstabzüge eingebaut werden.

Technikraum: Anschluss für eine Waschmaschine im Technikraum. Einbau eines Wasserzählers (WLVB), um den Verbrauch des Kaltwassers genau feststellen zu können.

### **LÜFTUNGSANLAGE**

Zentralentlüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung.

Feuchtigkeitsgesteuertes Be- und Entlüftungssystem mit Zuluft-Elementen im Sturzbereich der Fenster, Absaugung erfolgt im Bad/ WC und Abstellraum. Die Lüftungsanlage wird zentral gesteuert.

## **HEIZANLAGE**

Die Beheizung erfolgt durch eine Wärmepumpe, von der Wärmepumpe werden die Räume (Erd,- und Obergeschoß) über eine Fußbodenheizung beheizt.

Am Dach kommt eine Photovoltaikanlage (2,6 kWp) zur Ausführung.

## **ELEKTROARBEITEN**

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler in einer Größe von 90 x 90 cm 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 Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten, zu entnehmen.

## **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. Bei Übergabe des Reihenhauses ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefer- und Abnahmevertrag 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 (möglicher Sonderwunsch) gespeichert werden.

## **MALER UND ANSTREICHERARBEITEN**

Färbelung aller Flächen im Erdgeschoß und Obergeschoß samt Lackierung der Zargen.

## **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.

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.







Typ B2 (RH 3, 7)

WNF

EG

68,92m<sup>2</sup>

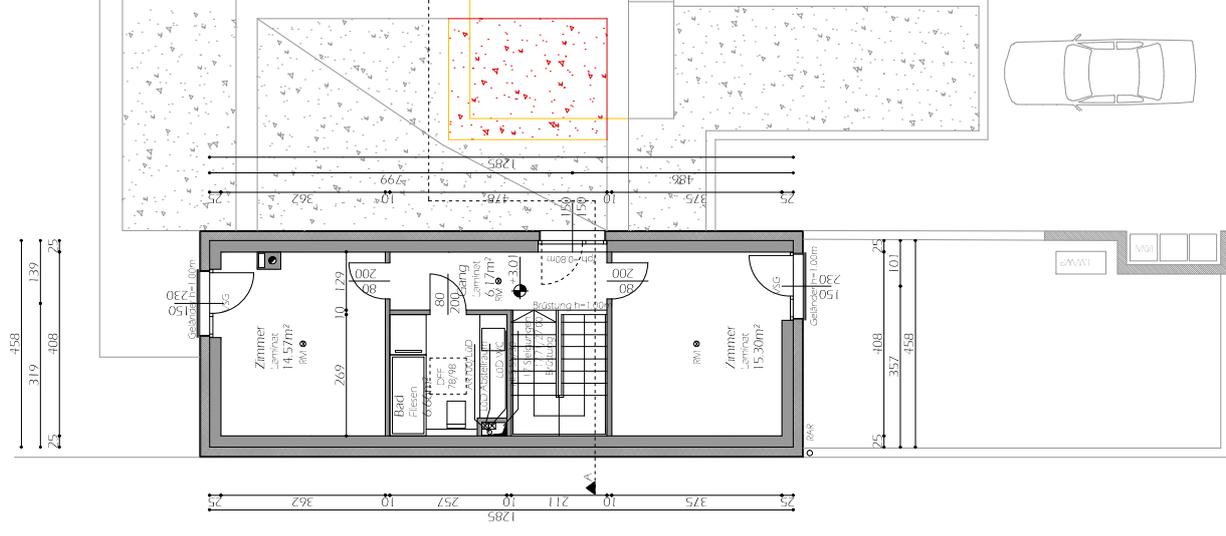
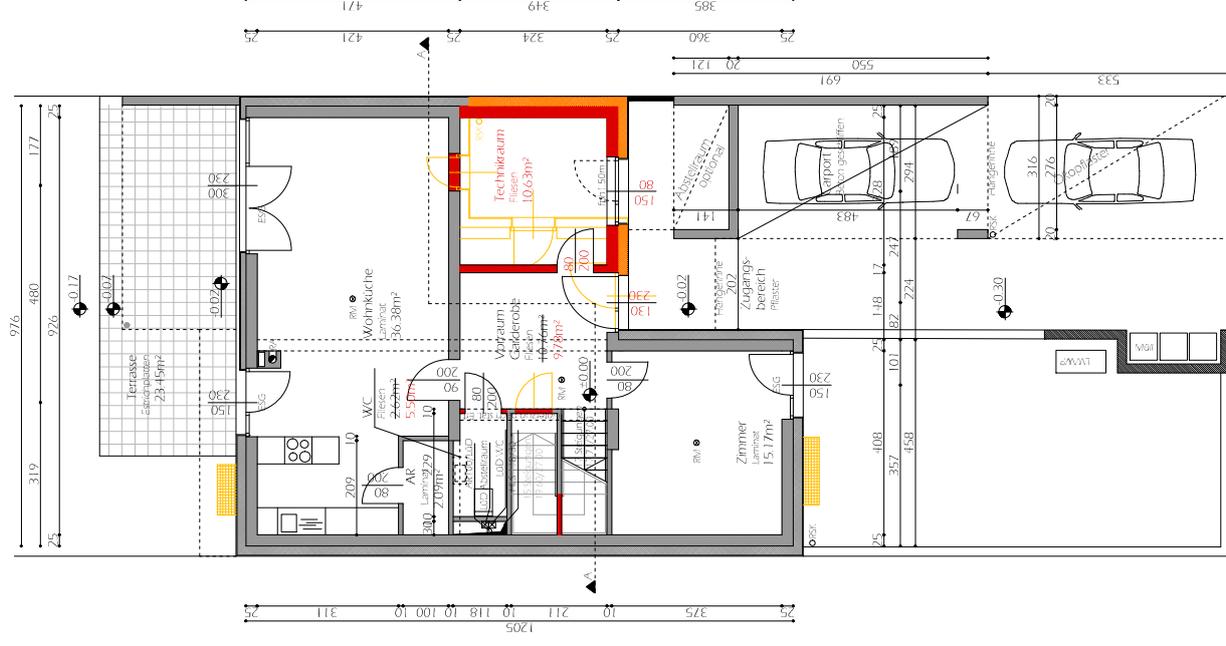
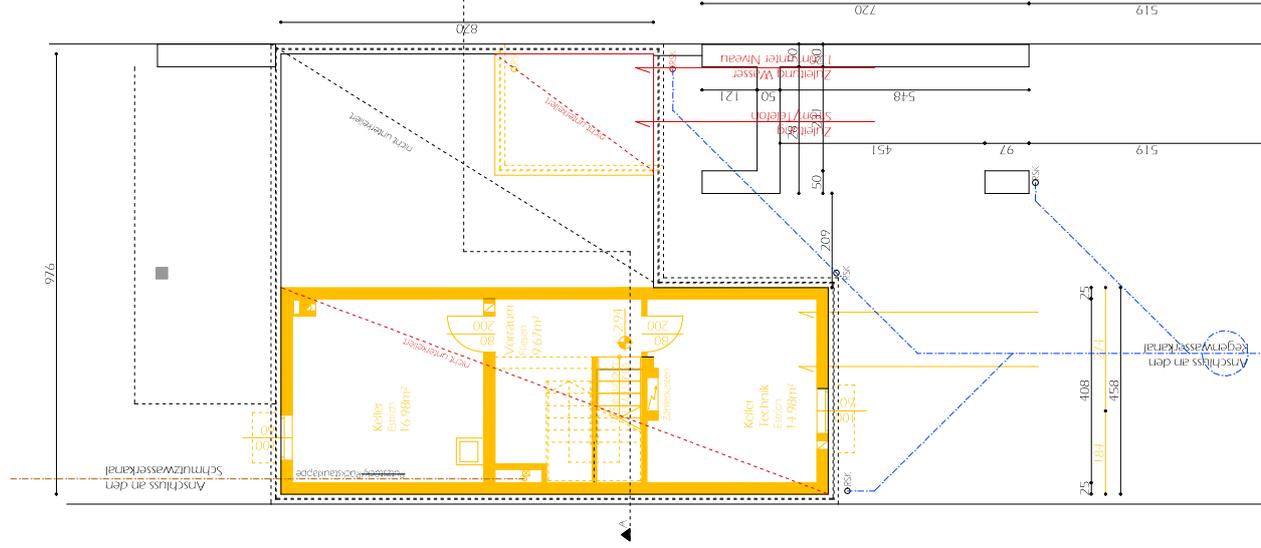
NF EG 10,63m<sup>2</sup>

OG

42,70m<sup>2</sup>

gesamt

111,62m<sup>2</sup>



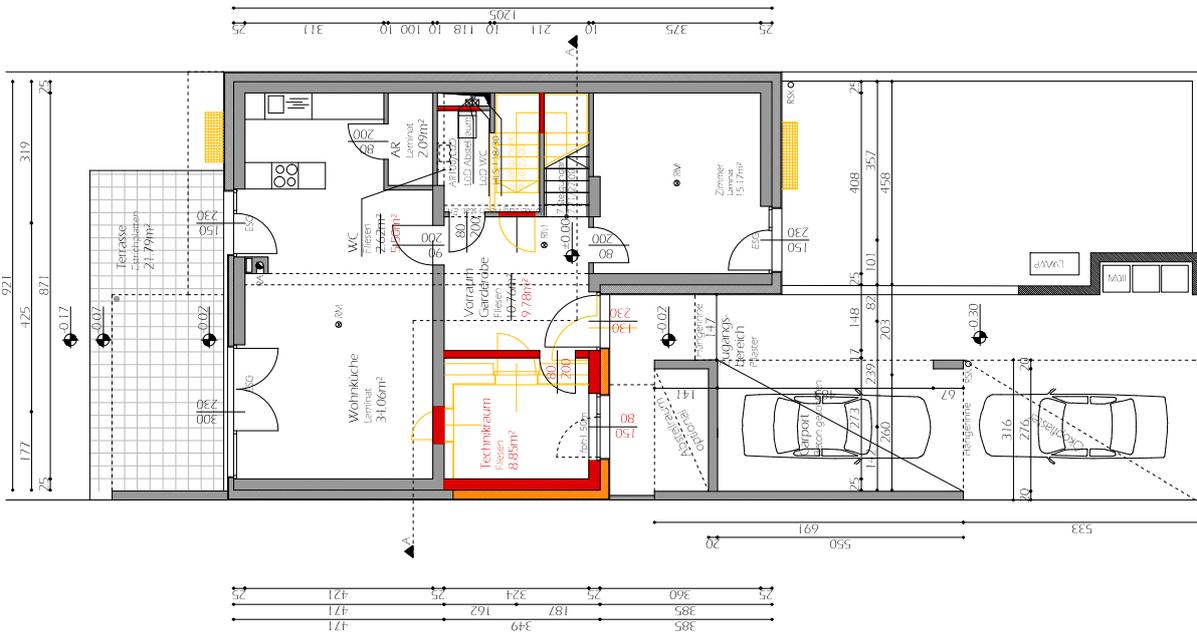
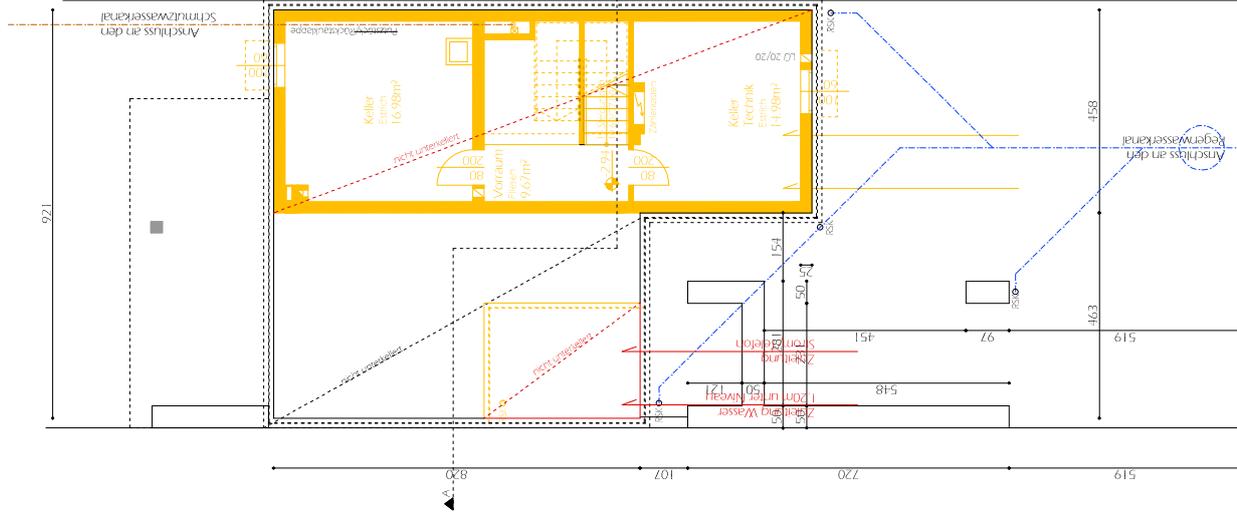
Typ A2(4, 8)

WNF

EG  
OG  
gesamt

66,60m<sup>2</sup>  
61,13m<sup>2</sup>  
127,73m<sup>2</sup>

NF EG 8,85m<sup>2</sup>



# Kosten/Finanzierung

## 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Siegendorf, Kapellengasse Reihenhaus Nr. 1, 4, 5, 8 (Typ A)

Baubeginn:

Sommer 2024

### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,78 m <sup>2</sup>
	WC	5,50 m <sup>2</sup>
	AR	2,09 m <sup>2</sup>
	Zimmer	15,17 m <sup>2</sup>
	Technik	8,85 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	34,06 m <sup>2</sup>
	Terrasse	21,79 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 97,24 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	6,17 m <sup>2</sup>
	Zimmer	18,43 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,57 m <sup>2</sup>
	Bad	6,66 m <sup>2</sup>
	Zimmer	15,30 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 61,13 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>158,37 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
1	545,00 m <sup>2</sup>	73 442,00	414 400,00	487 842,00
4	560,00 m <sup>2</sup>	75 463,00	414 400,00	489 863,00
5	560,00 m <sup>2</sup>	75 463,00	414 400,00	489 863,00
8	490,00 m <sup>2</sup>	66 030,00	414 400,00	480 430,00

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	73 442,00	24 000,00	<b>97 442,00</b>	390 400,00	487 842,00
4	75 463,00	24 000,00	<b>99 463,00</b>	390 400,00	489 863,00
5	75 463,00	24 000,00	<b>99 463,00</b>	390 400,00	489 863,00
8	66 030,00	24 000,00	<b>90 030,00</b>	390 400,00	480 430,00

**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:

- € 8 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 8 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 8 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 1, 4, 5, 8 (Typ A)

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 268,80
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	25,60
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	17,42
+ Instandhaltungskosten	11,09
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	113,88
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,50
	<hr/>
	<b>EURO 1 260,18</b>

### **Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.**

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 1 224,43

### **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

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Siegendorf, Kapellengasse Reihenhaus Nr. 2, 3, 6, 7 (Typ B)

Baubeginn:

Sommer 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,78 m <sup>2</sup>
	WC	5,50 m <sup>2</sup>
	AR	2,09 m <sup>2</sup>
	Zimmer	15,17 m <sup>2</sup>
	Technik	10,63 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	36,38 m <sup>2</sup>
	Terrasse	23,45 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 103,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	6,17 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,57 m <sup>2</sup>
	Bad	6,66 m <sup>2</sup>
	Zimmer	15,30 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 42,70 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<hr/> <hr/> <b>145,70 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
2	447,00 m <sup>2</sup>	60 236,00	377 000,00	437 236,00
3	447,00 m <sup>2</sup>	60 236,00	377 000,00	437 236,00
6	457,00 m <sup>2</sup>	61 583,00	377 000,00	438 583,00
7	445,00 m <sup>2</sup>	59 966,00	377 000,00	436 966,00

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	60 236,00	34 000,00	<b>94 236,00</b>	343 000,00	437 236,00
3	60 236,00	34 000,00	<b>94 236,00</b>	343 000,00	437 236,00
6	61 583,00	34 000,00	<b>95 583,00</b>	343 000,00	438 583,00
7	59 966,00	34 000,00	<b>93 966,00</b>	343 000,00	436 966,00

**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:

- € 11 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 11 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 11 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 2, 3, 6, 7 (Typ B)

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 114,75
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	22,50
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	16,03
+ Instandhaltungskosten	10,20
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	97,94
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,83
	<hr/>
	<b>EURO 1 085,14</b>

### **Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.**

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 1 049,39

### **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 Haus?

### IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER OSG

#### *Während der Bauphase:*

Beratung und Verkauf:

Maria SCHWARZ

Tel. 02682/62354 DW 519

Email: schwarz@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

BM Manfred HARING

Tel. 02682/62354 DW 525

Email: haring@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST

Tel. 03352/404 DW 137

Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Alexandra RINGHOFER

Tel. 03352/404 DW 201

Email: a.ringhofer@osg.at

#### *Nach Bezug des Reihenhauses:*

Technische Hausverwaltung:

Karin TIEDL

Tel. 02682/62354 DW 537

Email: dorfmeister@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.

Eisenstadt, 2024-06-21

Dir.DrKoAl-HaMa/ScMa - 10220