



Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

BAUMGARTEN

Grabengasse - Reihenhausanlage

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 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 16.500 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**, Bahnstraße 45, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14
(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 120 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: Zufriedene Kunden

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

Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau

In der letzten Bauetappe in der Grabengasse, auf der Parzelle 399, werden **6 Reihenhäuser** errichtet.

BAUDAUER

Voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2022

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 17 Monate nach Baubeginn.

ARCHITEKTEN

Für die Planung zeichnet das Architektenbüro Team Plankraft ZT-GmbH, 7212 Forchtenstein, Wulkalände 6, Tel. 02626/65 465, verantwortlich.

GEBÄUDEKENNDATEN

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

Haus 1	33,20 kWh/m ² a	Haus 4	31,40 kWh/m ² a
Haus 2	33,20 kWh/m ² a	Haus 5	31,40 kWh/m ² a
Haus 3	31,40 kWh/m ² a	Haus 6	31,40 kWh/m ² a

AUFBAU DES REIHENHAUSES

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 Vollwärmeschutzfassade mit Dünnputz, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung 30 mm verlegt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit 4 cm Massivholzaufgabe 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 (Wellenverbundstein betongrau) befestigt.

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

INNENWÄNDE/ DECKEN

Verputzte oder verspachtelte Wände, Stahlbetondecken gespachtelt

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

DACH

Es kommt ein Flachdach zur Ausführung, Dachdeckung mittels bituminöser Abdichtung und Kiesschüttung.

SPENGLERARBEITEN UND SCHWARZDECKERARBEITEN

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Alublech hergestellt.

GARAGE

Die Garage wird innen verputzt. Als Endbelag wird ein Estrich am Boden aufgebracht. Innen ist die Garage nicht ausgemalt. Außen wird ein Putzträger inkl. Abrieb angebracht. Die Installation erfolgt in der Garage Aufputz.

Es wird ein Sektionaltor eingebaut (manuelle Bedienung), optional kann auch ein Elektro-Antrieb beauftragt werden.

GÄRTNERARBEITEN UND EINFRIEDUNG

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung und Anwuchspflege.

Die Grundstücke erhalten entlang zum Nachbargrundstück im Bereich der Gärten (sofern erforderlich – abhängig von der Höhenlage der Reihenhäuser) eine Einfriedung aus Sichtbeton, Sockelhöhe ca. 10 cm über Gartenniveau (mit Gefälleausbildung), mit Doppelstabmattenzaun (Gesamthöhe ca. 150 cm). Die vordere Grundgrenze (Richtung Straße) erhält keine Einfriedung.

Ausstattung des Reihenhauses

BODEN- UND WANDBELÄGE

Bad, WC, Abstellraum, Vorraum und Technikraum 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

Terrasse: Betonestrichplatten

INNENTÜREN

Glatte Türblätter auf Stahlzarenen 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 Alu für alle Fenster (Erd- und Obergeschoß).

INNENFENSTERBÄNKE UND AUSSENFENSTERBÄNKE

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

WASSER - SANITÄRINSTALLATION

Sanitärgegenstände und Armaturen.

Standardausstattung:

WC Erdgeschoß: WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken Breite ca. 45 cm

Sanitärraum -

Obergeschoß: WC mit Einbauspülkasten
Waschtisch Breite ca. 60 cm und Einbaubadewanne 170 x 75 cm (Polyester).

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

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

LÜFTUNGSANLAGE

Zentralentlüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung – Protech Hygrostar.

Feuchtigkeitsgesteuerte 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 (ca. 3,3 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.

Kinderschlafzimmer:	1 x Ein – Aus, 3 Steckdosen, 1 x Leerrohr für TV
Elternschlafzimmer:	1 x Ein – Aus, 3 Steckdosen, 1 x Leerrohr für TV
Wohn-Essbereich:	Wechselschalter, 5 Steckdosen, TV-Steckdose, ISDN-Anschluss
Küche:	1 x Ein – Aus, Steckdose für E-Herd und Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie 3 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich sowie Wandauslass im Arbeitsplattenbereich.
Bad:	Steckdose im Bereich Waschtisch, 1 x Ein – Aus für Wand- und Deckenauslass, Lüftung.
WC:	Licht und Lüftung
Technikraum/Abstellraum:	1 x Ein – Aus, 1 Steckdose

Die Vorräume werden mit Wechselschalter bzw. Taster versehen inkl. Deckenauslässe, im Vorraum/Erdgeschoß befinden sich die Verrohrungen für Telefon, die Klingel sowie eine Steckdose.

Die Elektroinstallation im Technikraum und Garage erfolgt Aufputz, im Erd- und Obergeschoß Unterputz.

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.

MALER UND ANSTREICHERARBEITEN

Färbelung aller Flächen im Erdgeschoß und Obergeschoß, ausgenommen Garage.

ANSCHLÜSSE

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

FERNSEHANSCHLUSS

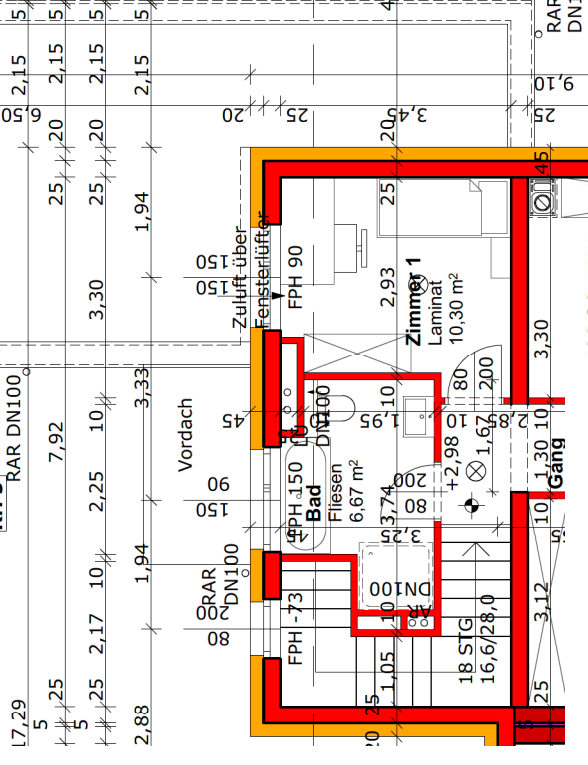
Kabelplus-Anschluss vorhanden.

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.



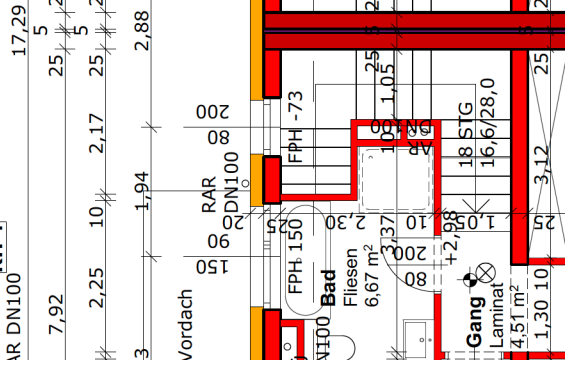
H 3

RH 5

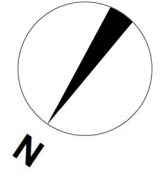


DH

RH 4



AR
NI100



Kosten/Finanzierung

6 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Baumgarten Reihenhaus Nr. 1 - 6

mit Garage

Baubeginn: **Herbst 2022**

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	6,17 m ²
	WC	1,61 m ²
	Technikraum	9,92 m ²
	AR	3,20 m ²
	Wohnen + Essen	<u>35,38 m²</u>
	Zwi.Summe EG:	56,28 m ²
Obergeschoß:	Flur	4,51 m ²
	Zimmer	14,04 m ²
	Zimmer	18,58 m ²
	Zimmer	10,30 m ²
	Bad	<u>6,67 m²</u>
	Zwi.Summe OG:	54,10 m ²
	<u>Gesamte Wohnnutzfläche:</u>	<u><u>110,38 m²</u></u>

Weitere Flächen:

Terrasse im EG

Garage

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
1	372,00 m ²	21.049,00	347.400,00	368.449,00
2	320,00 m ²	18.107,00	347.400,00	365.507,00
3	324,00 m ²	18.333,00	347.400,00	365.733,00
4	327,00 m ²	18.503,00	347.400,00	365.903,00
5	330,00 m ²	18.672,00	347.400,00	366.072,00
6	431,00 m ²	24.387,00	347.400,00	371.787,00

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	21.049,00	60.000,00	81.049,00	287.400,00	368.449,00
2	18.107,00	60.000,00	78.107,00	287.400,00	365.507,00
3	18.333,00	60.000,00	78.333,00	287.400,00	365.733,00
4	18.503,00	60.000,00	78.503,00	287.400,00	365.903,00
5	18.672,00	60.000,00	78.672,00	287.400,00	366.072,00
6	24.387,00	60.000,00	84.387,00	287.400,00	371.787,00

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

Zeitpunkt der Zahlungen:

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

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur Zahlung fällig:

- € 20.000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 20.000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 20.000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 1 - 6

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	694,79
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	14,05
+ Verwaltungskosten	0,00
+ Gebäudeversicherung	12,14
+ Instandhaltungskosten	7,73
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	72,87
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,51
	<hr/>
	EURO 808,09
	<hr/> <hr/>

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung
ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 781,50

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 ca. 0,80% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität wird sich im 6. und im 11. Jahr um jeweils ca. 11% erhöhen, was insgesamt einer Finanzierung mit Wohnbauförderung entsprechen würde. 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).

Anmerkungen

1. Grundkosten

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

2. Baukostenermittlung

Die Baukosten wurden auf Basis der vom beauftragten Architekten erstellten Grundsatzplanung nach den Erfahrungswerten der derzeitigen Baukosten 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 Reihenhausewerber 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 19
Email: schwarz@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

BM Hans-Jörg HOMBAUER
Tel. 02682/62354 DW 33
Email: hombauer@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:

Dieter DORFMEISTER
Tel. 02682/62354 DW 10
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 21
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 272,98) 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, 2022-08-03

Dir.Dr.AK-HJH/MaS – 5655