



# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## DEUTSCHKREUTZ

### RHA Girmerstraße

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 |

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

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, 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, 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
- 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 der Häuser

Die OSG errichtet eine Reihenanlage bestehend aus insgesamt 9 Reihenhäusern. Die Häuser 1-5 sind unterkellert. Die Häuser 6-9 sind nicht unterkellert.

Die Häuser 4-9 erhalten jeweils ein Carport und einen 2. Stellplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Häuser 1-3 haben jeweils 2 freie Stellplätze vor dem Haus.

Baubeginn: Frühjahr/Sommer 2023

Fertigstellung: ca. 16 Monate nach Baubeginn

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro BPM Bauprojektmanagement GmbH**, 7400 Oberwart, verantwortlich.

### **Kellergeschoß nur bei RH 1-5:**

Die Außenwände als auch die Bodenplatte werden aus wasserundurchlässigen Ortbetonwänden ausgeführt. Die Vertikalisolierung wird durch Ausbildung des Kellers als weiße/schwarze Wanne mit Dichtfugenbändern errichtet; die Wärmedämmung wird umlaufend an den Keller- außenwänden aufgebracht.

### **Erdgeschoß und Obergeschoß (bei allen Häusern):**

Das Außenwandmauerwerk wird aus 25 cm starken, porosierten Mauerziegeln, mit Mörtel gemauert. Die tragenden Innenmauern sind 25 cm stark, die Zwischenwände 10 cm stark.

Reihenhaustrennwände: zweimal 25 cm starke Mauerziegel mit dazwischen liegender Mineralwolleplatte.

Der Aufbau der Fassade besteht aus Polystyrolplatten, einer Spachtelung inkl. Glasseidengittergewebe sowie einem Silikatputz.

Die Innenwände werden mit Fertigmörtel verputzt und geglättet hergestellt. Der Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung 35/30 mm verlegt.

Die Stiegen: Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

### **Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten:**

Das Hauptdach wird als flachgeneigtes Pultdach mit einer entsprechenden Wärmedämmung und Folieneindeckung ausgeführt. Die Spenglerarbeiten werden aus Alu-Blech beschichtet hergestellt. Am Dach aufgeständert werden die Paneele für die Photovoltaikanlage.

### **Schlosserarbeiten:**

Handlauf wird aus Formstahl, Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung hergestellt.

**Einfriedung:** Die Errichtung der Einzäunung ist inkludiert.

**Gärtnerarbeiten:** Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

### 3. Ausstattung der Häuser

#### Fußbodenverlegearbeiten:

In allen Aufenthaltsräumen wird ein Laminatboden verlegt. In WC und BAD kommen Fliesen zur Ausführung.

#### Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau. Die Türblätter sind in edelfurnierter Ausführung (Weiß).

#### Fenster, Hauseingang und Rolladen:

Kunststoff-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem Isolierglas. Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder, Mehrfachverriegelung. Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu. Im EG im Wohnbereich kommen Raffstore zur Ausführung.

#### Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werkstoffplatten, in weiß, außen Alublech beschichtet.

#### Sanitärinstallation und Lüftung:

WC im EG: Wand-WC, mit Handwaschbecken und Einzellüftung.

WC im OG: Wand-WC, ohne Handwaschbecken

Badezimmer: bodenebener Duschplatz verfliest sowie Waschtisch, Armaturen für Dusche und Waschtisch sind Einhebelmischer (Chrom). Waschmaschinenanschluß im Technikraum (bei RH 6-9 ist der Waschmaschinenanschluss im Bad). Einzellüftung in Badezimmer.

Technikraum: Einbau einer Wasseruhr, um den Verbrauch des Kaltwassers genau feststellen zu können. In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (keine Küche dabei).

#### Heizungsanlage:

Im Technikraum wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung installiert. Die Außeneinheit der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird auf dem Dach positioniert. Von der zentralen Warmwasserbereitung werden die Küche und das Bad mit Warmwasser versorgt. Von der Luft-Wasser-WP werden die Räume über eine Fußbodenheizung, welche sich in jedem Raum befindet und entsprechend groß in der Fläche ist, die Räume beheizt.

#### Elektroarbeiten:

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler in einer Größe von 90 x 90 cm für 4 Zählerbretter ausgelegt ist. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit 2 FI-Schutzschalter, 1 Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluß aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Zuweisung.

**Photovoltaik-Anlage:**

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass das 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 samt Lackierung der Zargen.

**Fliesenlegerarbeiten:**

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC - Wände auf 1,25 m Höhe samt Fußboden.

**Anschlüsse:**

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

**Fernsehanschluß:**

Fernsehanschluss über SAT-Anlage

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

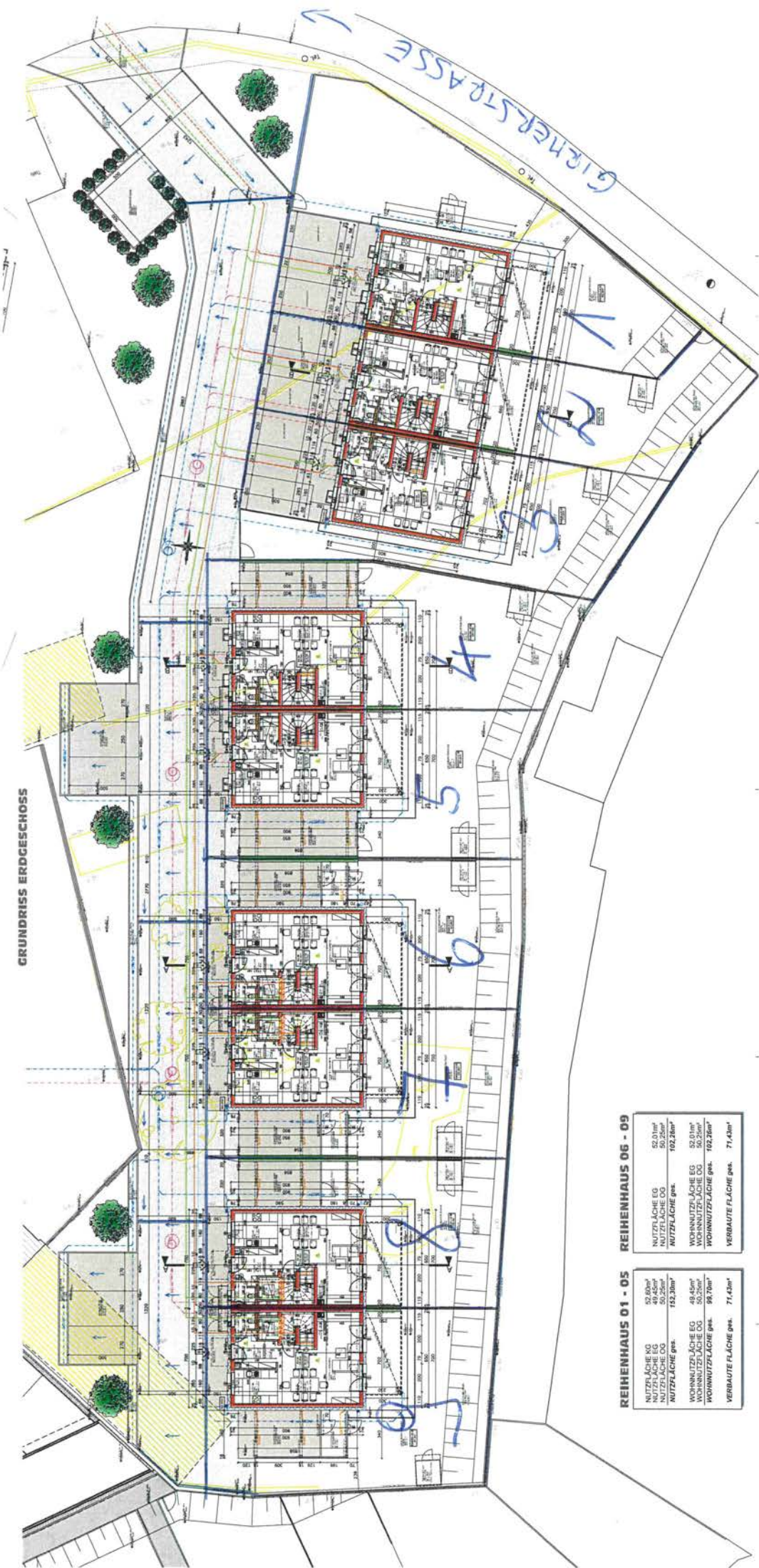








GRUNDRISS ERDGESCHOSS



REIHENHAUS 01 - 05

NUTZFLÄCHE KG	52,80m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE EG	49,45m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE ges.	102,25m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE EG	48,45m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE DG	50,25m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE ges.	98,70m <sup>2</sup>
VERBAUTE FLÄCHE ges.	71,43m <sup>2</sup>

REIHENHAUS 06 - 09

NUTZFLÄCHE EG	52,01m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE DG	50,25m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE ges.	102,26m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE EG	52,01m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE DG	50,25m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE ges.	102,26m <sup>2</sup>
VERBAUTE FLÄCHE ges.	71,43m <sup>2</sup>

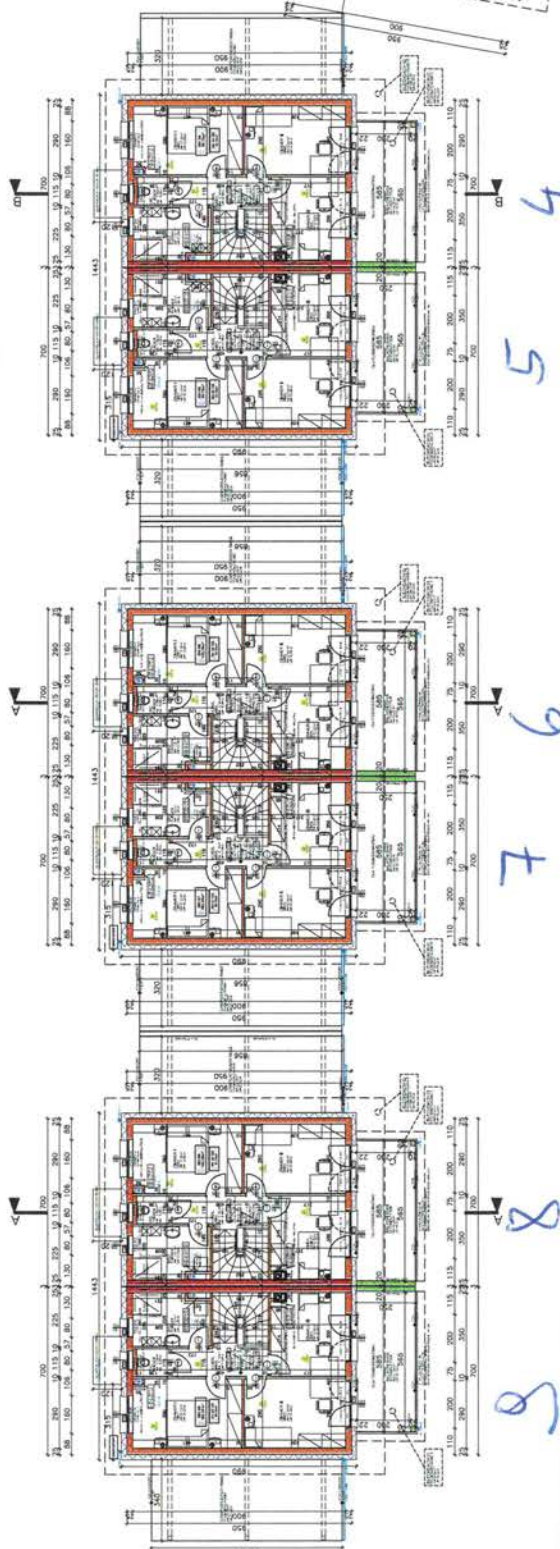
**REIHENHAUS 01 - 05**

NUTZFLÄCHE KG	52,60m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE EG	49,45m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE OG	50,25m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE ges.</b>	<b>152,30m<sup>2</sup></b>
WOHNNUTZFLÄCHE EG	49,45m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE OG	50,25m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE ges.</b>	<b>99,70m<sup>2</sup></b>
<b>VERBAUTE FLÄCHE ges.</b>	<b>71,43m<sup>2</sup></b>

**REIHENHAUS 06 - 09**

NUTZFLÄCHE EG	52,01m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE OG	50,25m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE ges.</b>	<b>102,26m<sup>2</sup></b>
WOHNNUTZFLÄCHE EG	52,01m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE OG	50,25m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE ges.</b>	<b>102,26m<sup>2</sup></b>
<b>VERBAUTE FLÄCHE ges.</b>	<b>71,43m<sup>2</sup></b>

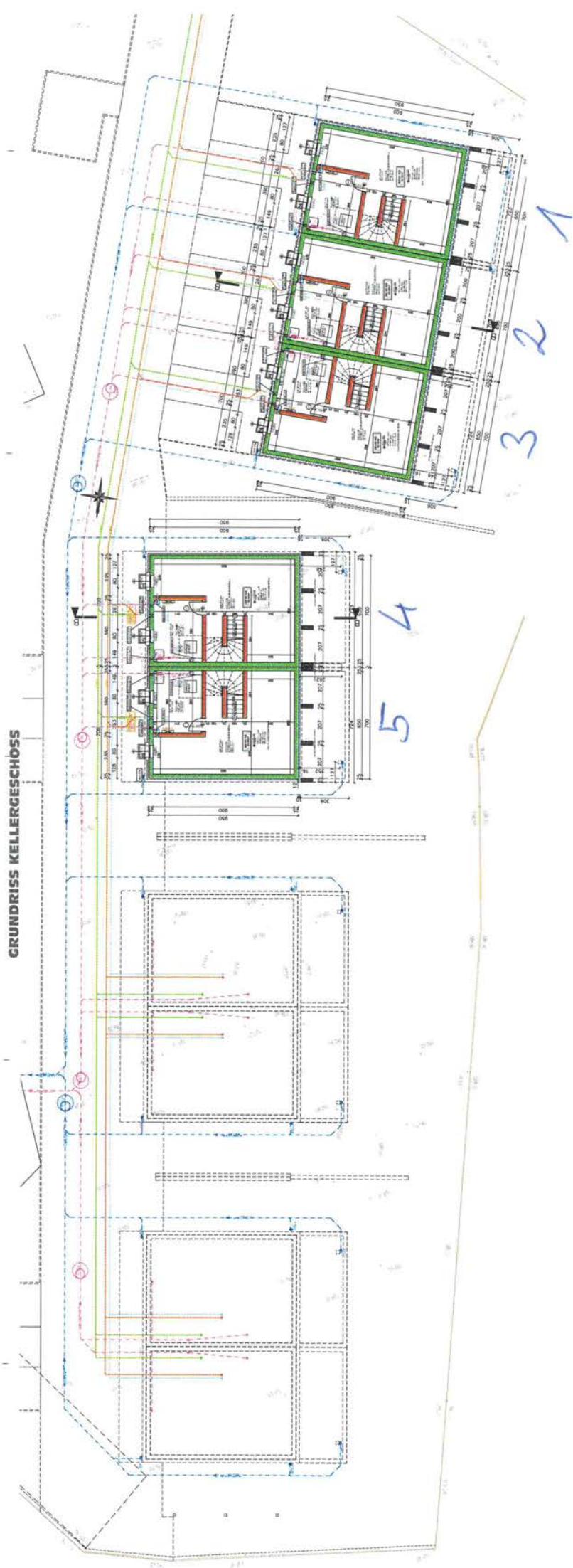
**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**



TEN 3RH

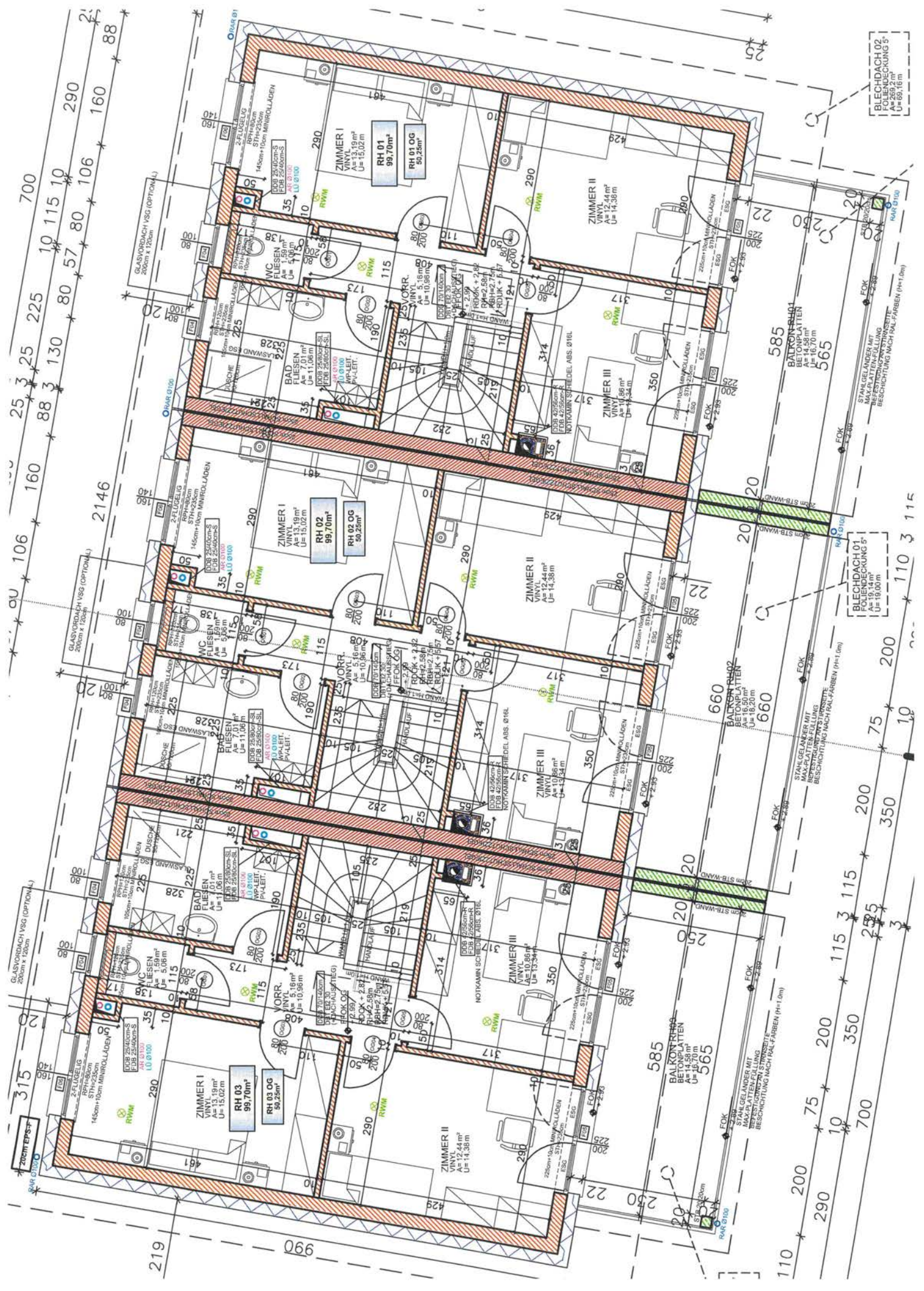


**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**





EIGENGARTEN RH03



BLECHDACH 02  
A=26,2 m²  
U=69,16 m

BLECHDACH 01  
FOLIEDECKUNG 5  
A=19,4 m²  
U=19,00 m

BALKON RH 03  
STANGELANDER MIT  
MAX-PLATTEN  
BEST.-RESTAUR.FÜLLUNG  
BESCHÜTTUNG NACH HAL-FARBEN (H+1,0m)

BALKON RH 02  
BETONPLATTEN  
A=16,50 m²  
U=16,20 m

BALKON RH 01  
STANGELANDER MIT  
MAX-PLATTEN  
BEST.-RESTAUR.FÜLLUNG  
BESCHÜTTUNG NACH HAL-FARBEN (H+1,0m)

200mm EPS-F  
DACH 01/100

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

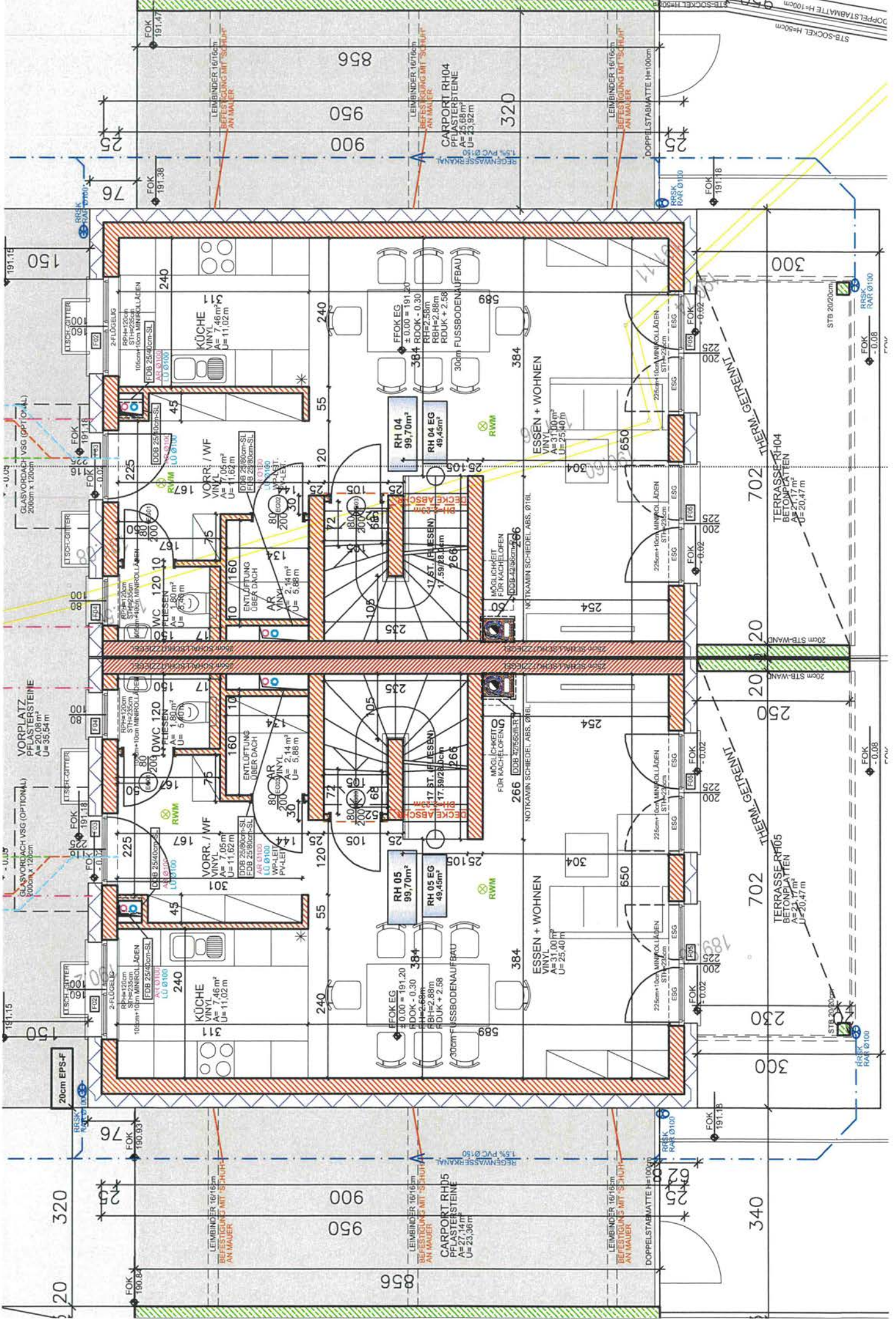
GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

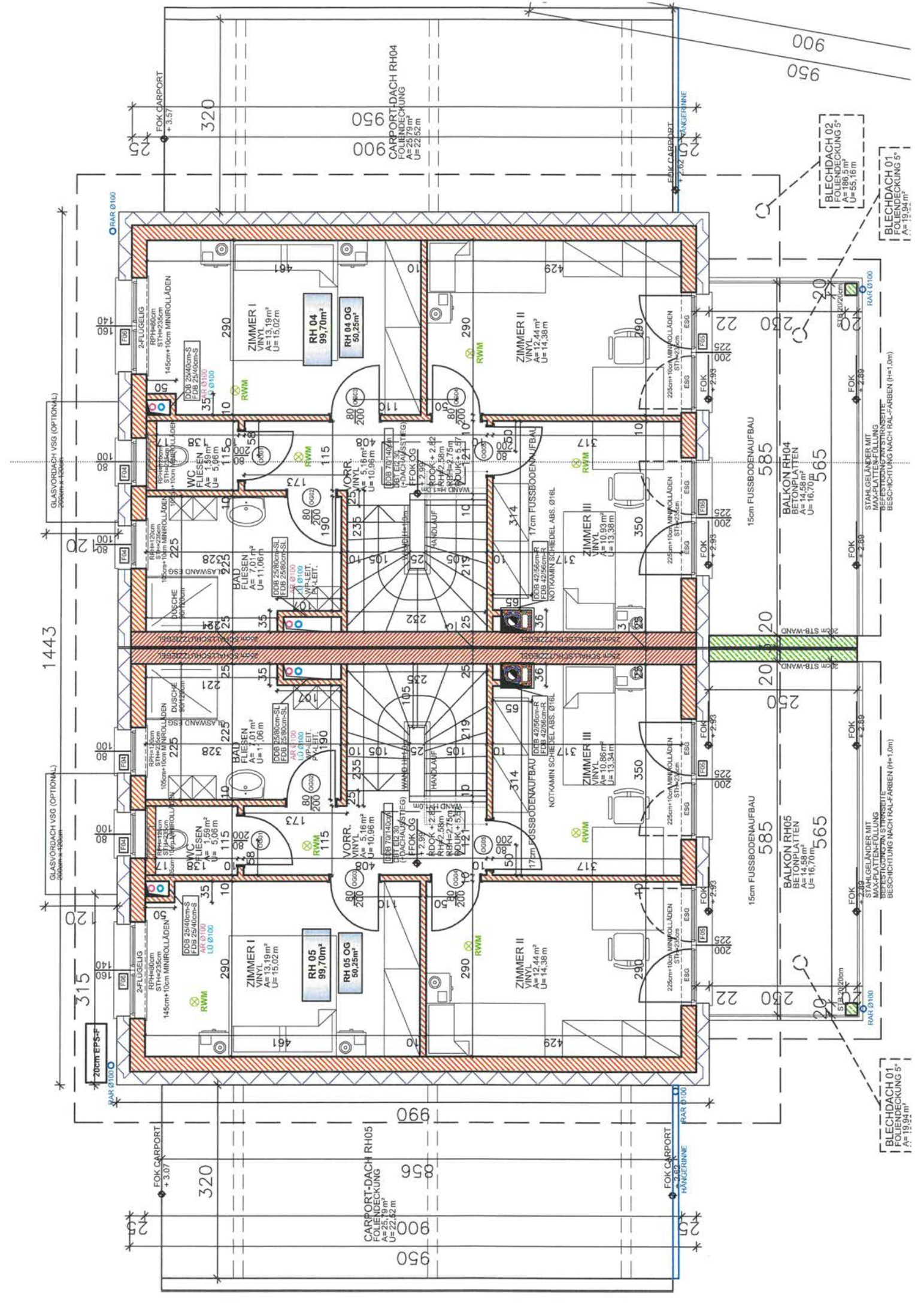
GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm





Architectural floor plan showing two identical apartment layouts with detailed room annotations, material specifications, and structural elements.



**BLECHDACH 02**  
FOLIENDECKUNG 5-  
A= 186,8 m<sup>2</sup>  
U= 55,16 m

**BLECHDACH 01**  
FOLIENDECKUNG 5-  
A= 19,94 m<sup>2</sup>

**BLECHDACH 01**  
FOLIENDECKUNG 5-  
A= 19,94 m<sup>2</sup>

**BLECHDACH 01**  
FOLIENDECKUNG 5-  
A= 19,94 m<sup>2</sup>

**CARPORT-DACH RH05**  
FOLIENDECKUNG  
A= 25,79 m<sup>2</sup>  
U= 22,62 m

**CARPORT-DACH RH04**  
FOLIENDECKUNG  
A= 25,79 m<sup>2</sup>  
U= 22,62 m

**ZIMMER I**  
VINYL  
A= 13,19 m<sup>2</sup>  
U= 15,02 m

**ZIMMER II**  
VINYL  
A= 12,44 m<sup>2</sup>  
U= 14,38 m

**ZIMMER I**  
VINYL  
A= 13,19 m<sup>2</sup>  
U= 15,02 m

**ZIMMER II**  
VINYL  
A= 10,86 m<sup>2</sup>  
U= 13,38 m

**ZIMMER I**  
VINYL  
A= 13,19 m<sup>2</sup>  
U= 15,02 m

**ZIMMER II**  
VINYL  
A= 10,86 m<sup>2</sup>  
U= 13,38 m

**ZIMMER I**  
VINYL  
A= 13,19 m<sup>2</sup>  
U= 15,02 m

**ZIMMER II**  
VINYL  
A= 12,44 m<sup>2</sup>  
U= 14,38 m

**BALKON RH05**  
BELEGPLATTEN  
U= 16,70 m

**BALKON RH04**  
BELEGPLATTEN  
U= 16,70 m

**BALKON RH05**  
BELEGPLATTEN  
U= 16,70 m

**BALKON RH04**  
BELEGPLATTEN  
U= 16,70 m

**BAD**  
FLIESEN  
A= 5,16 m<sup>2</sup>  
U= 11,06 m

**BAD**  
FLIESEN  
A= 5,16 m<sup>2</sup>  
U= 11,06 m

**RH 05 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 04 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 05 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 04 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 05 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 04 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 05 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 04 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 05 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

**RH 04 OG**  
50,25 m<sup>2</sup>

1443

320

315

320

320

320

320

320

320

320

320

950

950

950

950

950

950

950

950

950

950

900

900

900

900

900

900

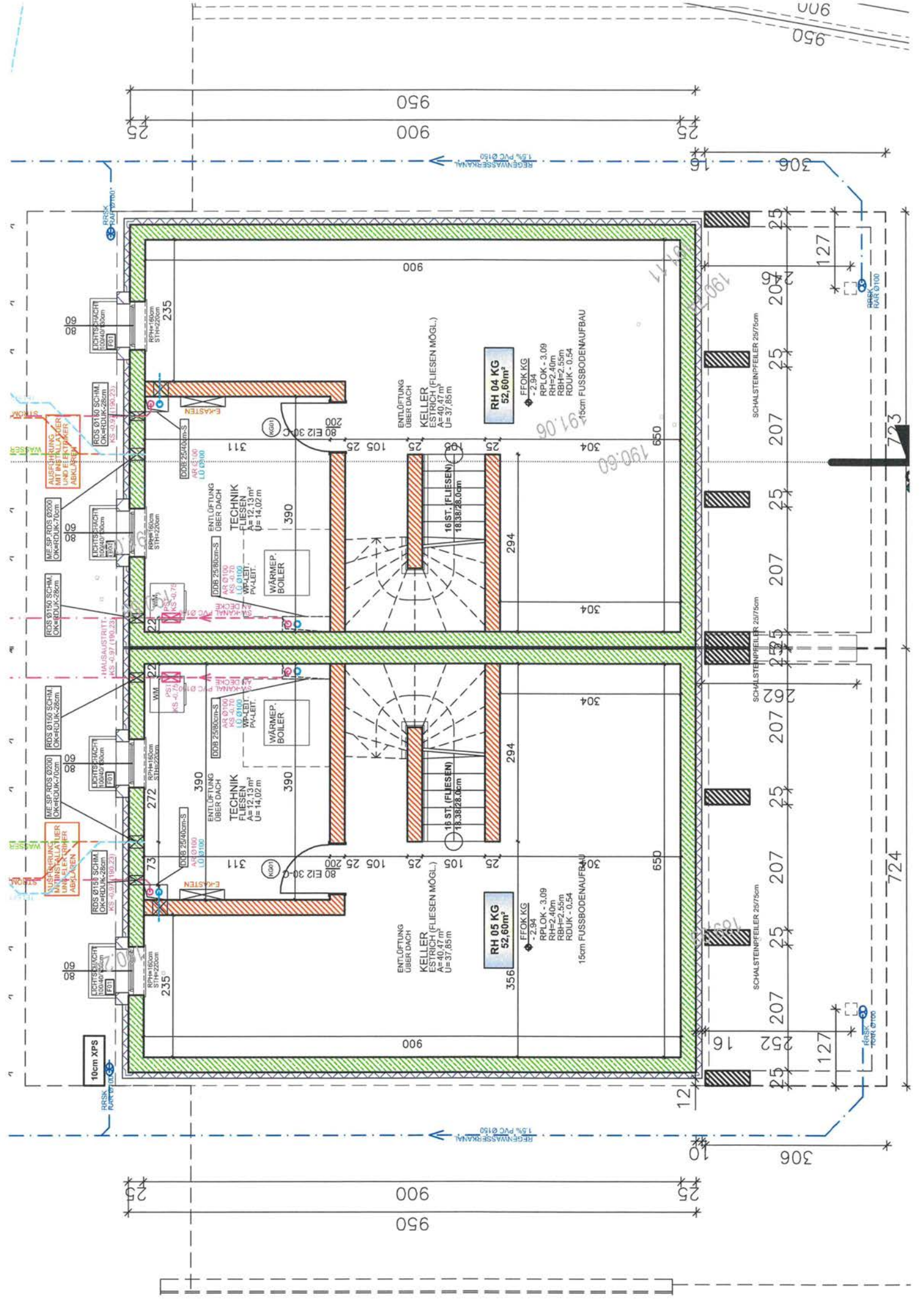
900

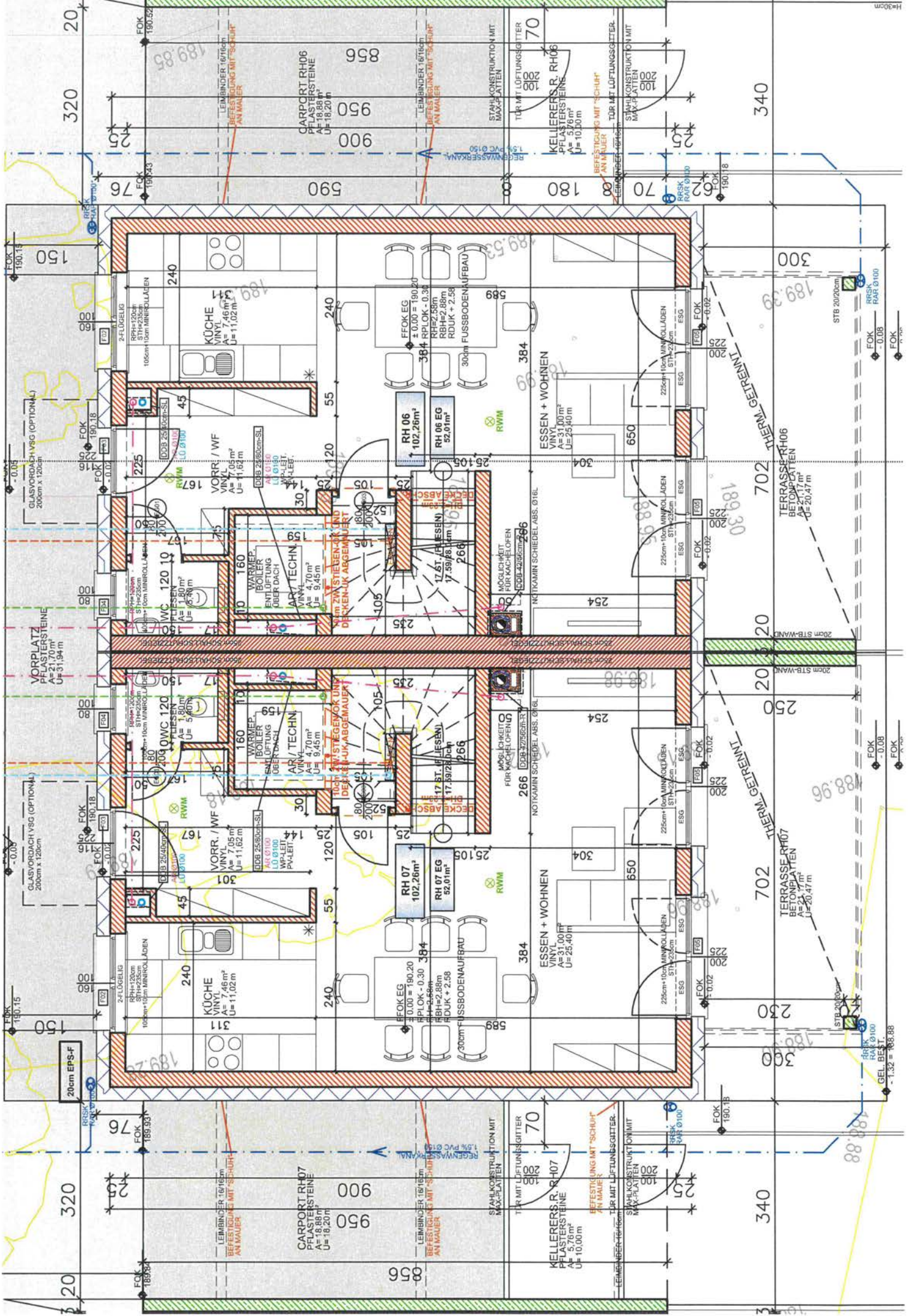
900

900

900







VORPLATZ  
PFLASTERSTEINE  
A = 21,70m<sup>2</sup>  
U = 31,94m

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm  
-0,04

GLASVORDACH VSG (OPTIONAL)  
200cm x 120cm  
-0,04

CARPORIT RH06  
PFLASTERSTEINE  
A = 18,88m<sup>2</sup>  
U = 18,20m

KÜCHE  
VINYL  
A = 7,46m<sup>2</sup>  
U = 11,02m

VORR. / WF  
VINYL  
A = 7,05m<sup>2</sup>  
U = 11,62m

WÄRMEP. / BOILER  
ENTLÜFTUNG  
ÜBER DACH  
AR / TECHN  
VINYL  
A = 4,70m<sup>2</sup>  
U = 9,45m

VORR. / WF  
VINYL  
A = 7,05m<sup>2</sup>  
U = 11,62m

KÜCHE  
VINYL  
A = 7,46m<sup>2</sup>  
U = 11,02m

CARPORIT RH07  
PFLASTERSTEINE  
A = 18,88m<sup>2</sup>  
U = 18,20m

KÜCHE  
VINYL  
A = 7,46m<sup>2</sup>  
U = 11,02m

VORR. / WF  
VINYL  
A = 7,05m<sup>2</sup>  
U = 11,62m

WÄRMEP. / BOILER  
ENTLÜFTUNG  
ÜBER DACH  
AR / TECHN  
VINYL  
A = 4,70m<sup>2</sup>  
U = 9,45m

VORR. / WF  
VINYL  
A = 7,05m<sup>2</sup>  
U = 11,62m

KÜCHE  
VINYL  
A = 7,46m<sup>2</sup>  
U = 11,02m

FFOK EG  
± 0,00 = 190,20

RH 06 EG  
102,26m<sup>2</sup>  
92,01m<sup>2</sup>

RH 07 EG  
102,26m<sup>2</sup>  
92,01m<sup>2</sup>

FFOK EG  
± 0,00 = 190,20

RH 06 EG  
102,26m<sup>2</sup>  
92,01m<sup>2</sup>

FFOK EG  
± 0,00 = 190,20

KELLERERS.R. RH06  
PFLASTERSTEINE  
A = 5,76m<sup>2</sup>  
U = 10,00m

ESSEN + WOHNEN  
VINYL  
A = 31,00m<sup>2</sup>  
U = 25,40m

ESSEN + WOHNEN  
VINYL  
A = 31,00m<sup>2</sup>  
U = 25,40m

ESSEN + WOHNEN  
VINYL  
A = 31,00m<sup>2</sup>  
U = 25,40m

ESSEN + WOHNEN  
VINYL  
A = 31,00m<sup>2</sup>  
U = 25,40m

KELLERERS.R. RH07  
PFLASTERSTEINE  
A = 5,76m<sup>2</sup>  
U = 10,00m

KELLERERS.R. RH07  
PFLASTERSTEINE  
A = 5,76m<sup>2</sup>  
U = 10,00m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH07  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH07  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

KELLERERS.R. RH07  
PFLASTERSTEINE  
A = 5,76m<sup>2</sup>  
U = 10,00m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH07  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

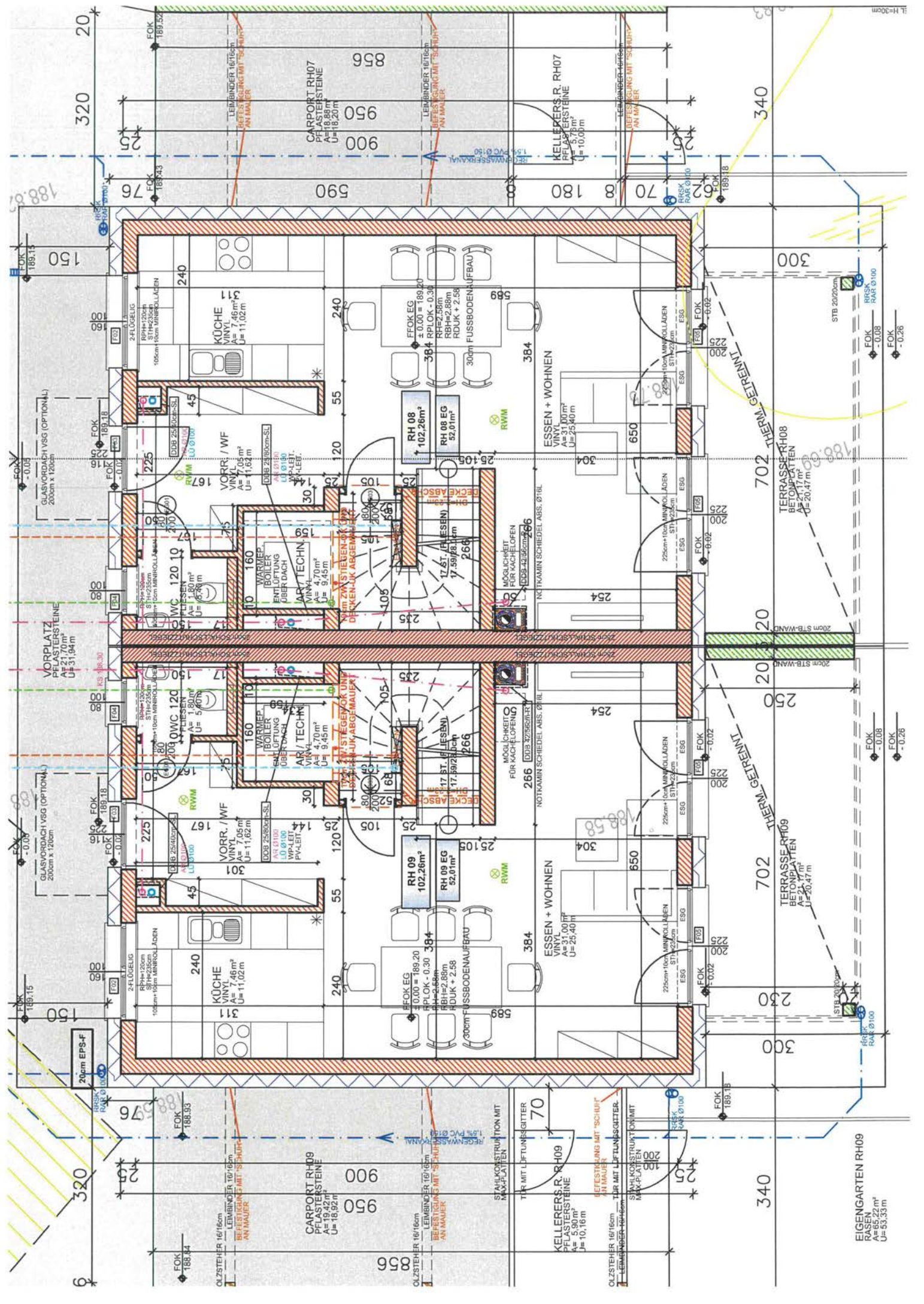
TERRASSE RH07  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m

TERRASSE RH06  
BETONPLATTEN  
A = 21,17m<sup>2</sup>  
U = 20,47m





EIGENGARTEN RH09  
 RASEN  
 A=85,22 m<sup>2</sup>  
 U=53,33 m

KELLERERS R. RH09  
 PFLASTERSTEINE  
 A=5,30 m<sup>2</sup>  
 U=10,16 m

TR MIT LÜFTUNGSRITTER  
 70

STÄHLKONSTRUKTION MIT  
 MAX-PLATTEN

OLZSTEHER 16/16cm  
 LEIMBINDER 16/16cm  
 BEFESTIGUNG MIT 'SCHUH'  
 AN MAUER

OLZSTEHER 16/16cm  
 LEIMBINDER 16/16cm  
 BEFESTIGUNG MIT 'SCHUH'  
 AN MAUER

CARPOT RH09  
 PFLASTERSTEINE  
 A=19,42 m<sup>2</sup>  
 U=18,92 m

OLZSTEHER 16/16cm  
 LEIMBINDER 16/16cm  
 BEFESTIGUNG MIT 'SCHUH'  
 AN MAUER

OLZSTEHER 16/16cm  
 LEIMBINDER 16/16cm  
 BEFESTIGUNG MIT 'SCHUH'  
 AN MAUER

20cm EPS-F  
 100cm  
 100cm

TERRASSE RH09  
 BETONPLATTEN  
 A=21,17 m<sup>2</sup>  
 U=20,47 m

TERRASSE RH08  
 BETONPLATTEN  
 A=21,17 m<sup>2</sup>  
 U=20,47 m

25cm STR.-WANDE  
 20cm STR.-WANDE

NOTKAMIN SCHIEDEL ABS. Ø168

MÖGLICHKEIT  
 FÜR KACHELOFEN

MÖGLICHKEIT  
 FÜR KACHELOFEN

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

TERRASSE RH08  
 BETONPLATTEN  
 A=21,17 m<sup>2</sup>  
 U=20,47 m

TERRASSE RH09  
 BETONPLATTEN  
 A=21,17 m<sup>2</sup>  
 U=20,47 m

25cm STR.-WANDE  
 20cm STR.-WANDE

NOTKAMIN SCHIEDEL ABS. Ø168

MÖGLICHKEIT  
 FÜR KACHELOFEN

MÖGLICHKEIT  
 FÜR KACHELOFEN

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

WÄRMEDÄMMUNG  
 17 ST. (FLESEN)  
 17,39/21,4m

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26

STB 20/20cm  
 RRSK  
 RAR Ø 100  
 FOK  
 -0,08  
 FOK  
 -0,26



## Kosten/Finanzierung

### 9 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Deutschkreutz, Girmerstraße Reihenhaus Nr. 1 - 3

mit Keller

Baubeginn:

**Frühjahr 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,05 m <sup>2</sup>
	WC	1,80 m <sup>2</sup>
	Küche	7,46 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,14 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	31,00 m <sup>2</sup>
	Terrasse	21,17 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	70,62 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	5,16 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,86 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,44 m <sup>2</sup>
	WC	1,59 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,19 m <sup>2</sup>
	Bad	7,01 m <sup>2</sup>
	Balkon	14,58 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	64,83 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>135,45 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Keller

2 Stellplätze im Freien

**A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)**

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	363,00 m <sup>2</sup>	49 352,00	367 300,00	416 652,00
2	245,00 m <sup>2</sup>	33 310,00	367 300,00	400 610,00
3	272,00 m <sup>2</sup>	36 980,00	367 300,00	404 280,00

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.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	49 352,00	50 000,00	<b>99 352,00</b>	317 300,00	416 652,00
2	33 310,00	50 000,00	<b>83 310,00</b>	317 300,00	400 610,00
3	36 980,00	50 000,00	<b>86 980,00</b>	317 300,00	404 280,00

**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:

€ 16 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 16 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 16 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 1 - 3*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 031,23
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,81
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	14,90
+ Instandhaltungskosten	9,48
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	89,23
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,94
	988,48
	<b>EURO 988,48</b>

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

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

	EURO	952,73
--	------	--------

**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

### 9 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Deutschkreutz, Girmerstraße Reihenhaus Nr. 4 + 5

mit Keller und Carport

Baubeginn:

**Frühjahr 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,05 m <sup>2</sup>
	WC	1,80 m <sup>2</sup>
	Küche	7,46 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,14 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	31,00 m <sup>2</sup>
	Terrasse	21,17 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	70,62 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	5,16 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,86 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,44 m <sup>2</sup>
	WC	1,59 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,19 m <sup>2</sup>
	Bad	7,01 m <sup>2</sup>
	Balkon	14,58 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	64,83 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>135,45 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Keller

1 Carport

1 weiterer Stellplatz im Freien

**A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)**

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
4	272,50 m <sup>2</sup>	37 048,00	376 500,00	413 548,00
5	258,50 m <sup>2</sup>	35 145,00	376 500,00	411 645,00

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.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
4	37 048,00	60 000,00	<b>97 048,00</b>	316 500,00	413 548,00
5	35 145,00	60 000,00	<b>95 145,00</b>	316 500,00	411 645,00

**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:

- € 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. 4 + 5*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 028,63
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,76
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	14,90
+ Instandhaltungskosten	9,48
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	88,97
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,93
	986,56
	<b>EURO 986,56</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 950,81

**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

### 9 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Deutschkreutz, Girmerstraße Reihenhaus Nr. 6 - 9

mit Carport

Baubeginn: **Frühjahr 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,05 m <sup>2</sup>
	WC	1,80 m <sup>2</sup>
	Küche	7,46 m <sup>2</sup>
	AR/Technik	4,70 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	31,00 m <sup>2</sup>
	Terrasse	21,17 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	73,18 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	5,16 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,93 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,44 m <sup>2</sup>
	WC	1,59 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,19 m <sup>2</sup>
	Bad	7,01 m <sup>2</sup>
	Balkon	14,58 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	64,90 m <sup>2</sup>
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<b>138,08 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

1 Carport

1 weiterer Stellplatz im Freien

**A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)**

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
6	256,50 m <sup>2</sup>	34 873,00	334 100,00	368 973,00
7	249,50 m <sup>2</sup>	33 921,00	334 100,00	368 021,00
8	240,50 m <sup>2</sup>	32 697,00	334 100,00	366 797,00
9	280,50 m <sup>2</sup>	38 136,00	334 100,00	372 236,00

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.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
6	34 873,00	50 000,00	<b>84 873,00</b>	284 100,00	368 973,00
7	33 921,00	50 000,00	<b>83 921,00</b>	284 100,00	368 021,00
8	32 697,00	50 000,00	<b>82 697,00</b>	284 100,00	366 797,00
9	38 136,00	50 000,00	<b>88 136,00</b>	284 100,00	372 236,00

**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:

€ 16 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 16 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 16 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 6 - 9*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	923,33
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,66
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	15,19
+ Instandhaltungskosten	9,67
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	78,27
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,89
	867,90
	<b>EURO 867,90</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung	
ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO 832,15

**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.



## 7. Wie komme ich zu einem Reihenhaus ?

### Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

#### *Während der Bauphase:*

Beratung und Verkauf:

Sonja SZABO  
Tel. 03352/404 DW 51  
Email: szabo@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

DI (FH) Martin HETLINGER  
Mobil: 0664/8485933  
Email: hetlinger@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 der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Armin WAGNER  
Tel. 03352/404 DW 61  
Email: a.wagner@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, wenn 80% der geplanten Reihenhäuser an Reihenhausewerber vergeben sind

b) Zuweisung des Reihenhauses 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) Reihenhauseübergabe

### 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, 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 des Reihenhauses ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Reihenhausewerbers 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 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 Reihenhauseübergabe.