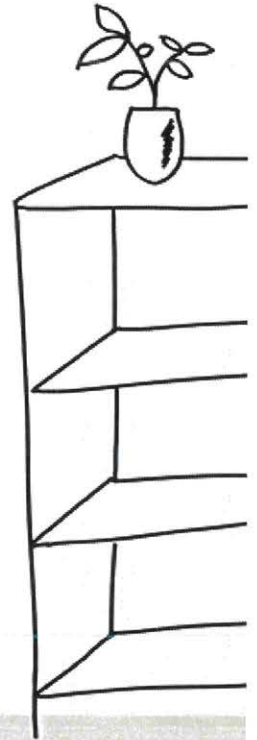
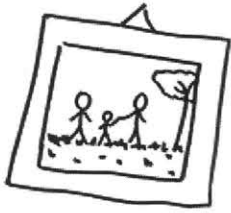




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **DOBERSDORF**

### **RH 5 – 8 (Bauteil 1)**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1</b> Die „OSG“   | <b>4</b> Pläne  |
| 70 Jahre Erfahrung im Wohnbau                                      | <b>5</b> Kosten/Finanzierung  |
| <b>2</b> Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Reihenhauses | <b>6</b> Anmerkungen  |
| <b>3</b> Ausstattung des Reihenhauses                              | <b>7</b> 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 17.000 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**, Bahnstraße 45, 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 des Reihenhauses

Die OSG errichtet eine Reihenanlage bestehend aus insgesamt 8 Reihenhäusern inkl. Doppelcarport je Reihnhaus. **Im 1. Bauabschnitt werden 4 Reihenhäuser (RH 5-8) errichtet.** Die Häuser sind nicht unterkellert. Ein Abstellraum wird im Bereich der Carports errichtet.

Baubeginn: Herbst 2022

Fertigstellung: ca. 16 Monate nach Baubeginn

Für die **Planung** zeichnet das **Planungsbüro Zotter + Mayfurt**, 7571 Rudersdorf, verantwortlich.

### **Baumeisterarbeiten Erdgeschoß und Obergeschoß:**

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 – EG-OG: Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag.

Weiters ist ein einschaliger Kamin mit Lüftung mit einem Querschnitt von 16 cm, welcher im EG angesetzt wird, vorgesehen.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

### **Zimmermannarbeiten:**

Das Hauptdach wird als Flachdach mit Attika ausgeführt.

### **Spengler- und Dachdeckerarbeiten:**

Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Die Abdichtung des Flachdaches erfolgt mittels Folie.

### **Schlosserarbeiten:**

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

### **Gärtnerarbeiten:**

Besämlung, jedoch ohne Bepflanzung.

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### **Fußbodenverlegearbeiten:**

Vorraum, Küche und Wohnzimmer ein 14 mm starker, schwimmend verlegter Fertigparket in Buche. Im Vorraum/Garderobe, Abstellraum, WC und BAD kommen Fliesen zur Ausführung. Die Schlafzimmer und der Gang im OG werden mit Laminat ausgestattet.

#### **Türen:**

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im EG und OG kommen Stahlzargen zum Einbau. Die Türblätter im EG und OG 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.

#### **Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:**

Werzalitplatten, in weiß, außen Alublech beschichtet.

#### **Sanitärinstallation und Lüftung:**

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

OG WC: Wand-WC mit UP-Spülkasten (weiß)

OG Bad: Badewanne aus durchgefärbtem Sanitäracryl (weiß), Duschplatz bodeneben verfliesst inkl. 1x Trennwand (Duschabtrennung), Armaturen für Badewanne, Dusche und Waschtisch sind Einhebelmischer (Chrom). Waschmaschinenanschluß im Bad oder im Abstellraum im EG. Einzellüftung im 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 (kein Herd, keine Abwäsche).

#### **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 (EG und OG) 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 Reihenhauszuweisung.

**Photovoltaik-Anlage:**

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

**Fliesenlegerarbeiten:**

Verfliesung des Bades im OG 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:**

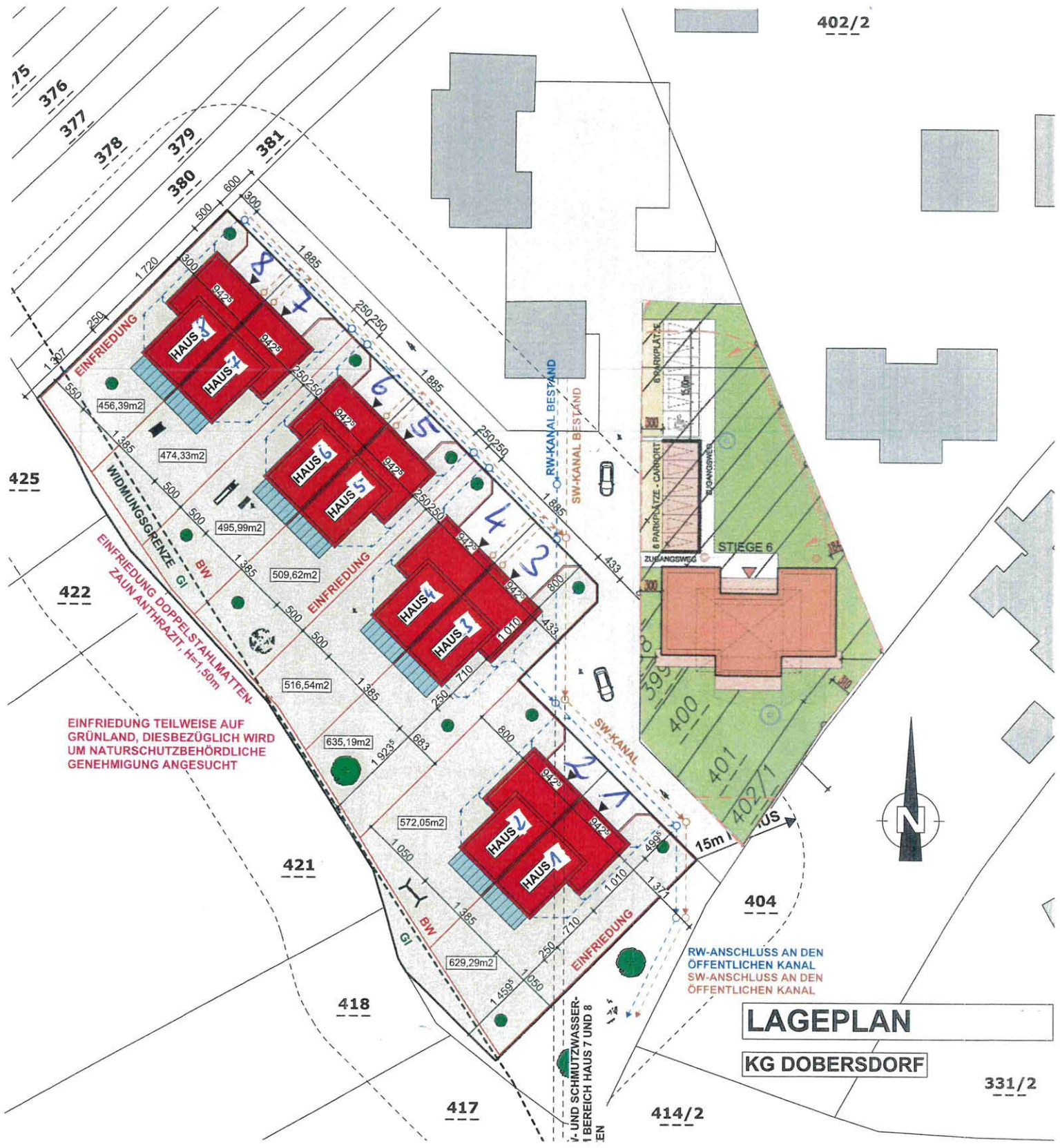
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

**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.





EINFRIEDUNG TEILWEISE AUF GRÜNLAND, DIESBEZÜGLICH WIRD UM NATURSCHUTZBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG ANGESUCHT

RW-ANSCHLUSS AN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL  
 SW-ANSCHLUSS AN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL

# LAGEPLAN

KG DOBERSDORF

331/2

4- UND SCHMUTZWASSER-  
 IBEREICH HAUS 7 UND 8  
 EN



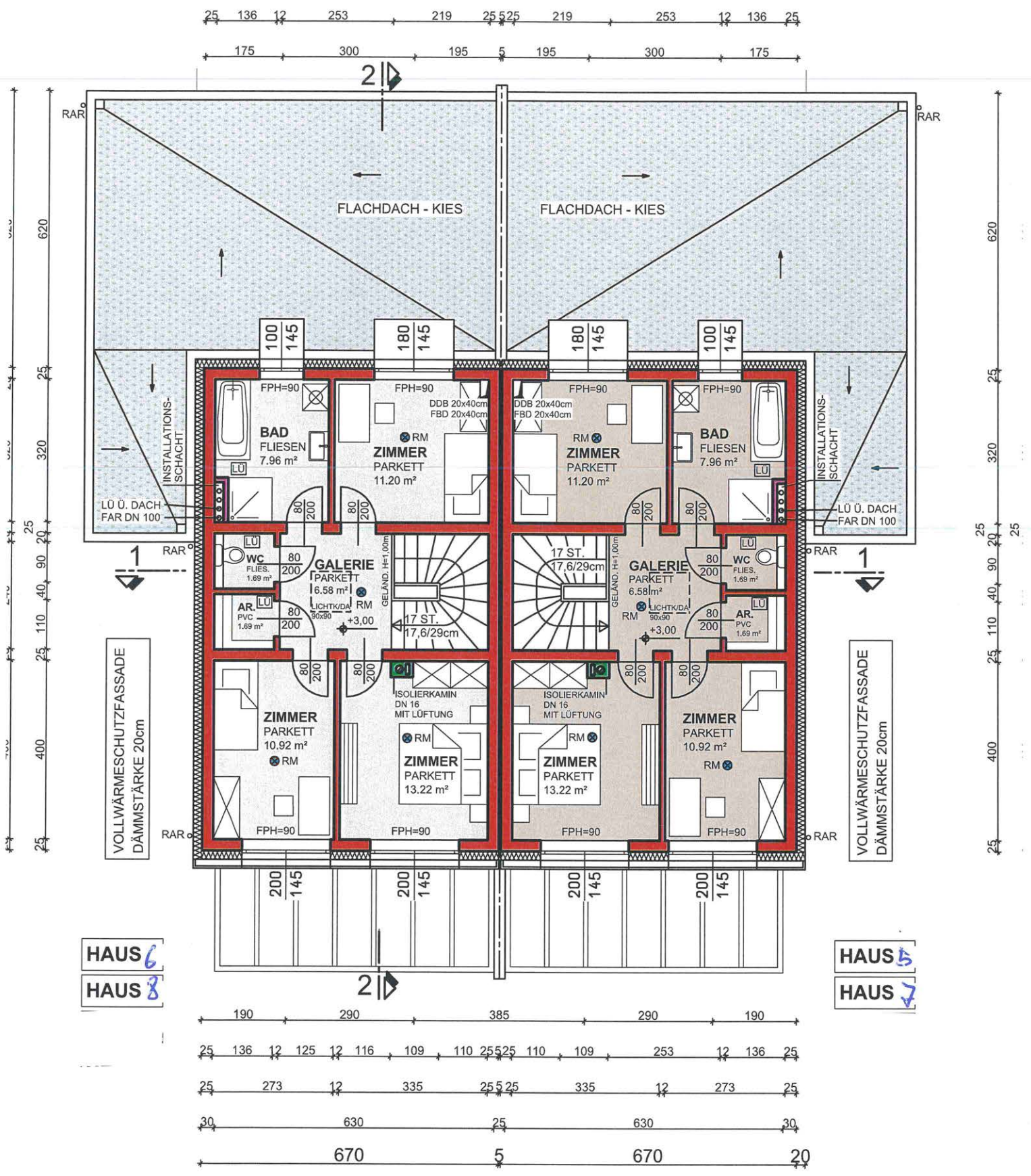
# VISUALISIERUNG





# VISUALISIERUNG





WNFL. OBERGESCHOSS: 53,26m<sup>2</sup>

WNFL. OBERGESCHOSS: 53,26m<sup>2</sup>

## Kosten/Finanzierung

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Dobersdorf, Sonnensiedlung Bauteil 1: Reihenhaus Nr. 5 - 8

mit Doppelcarport

Baubeginn: **Herbst 2022**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum/Garderobe	7,68 m <sup>2</sup>
	WC	3,79 m <sup>2</sup>
	Vorraum	3,81 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	3,79 m <sup>2</sup>
	Küche	5,72 m <sup>2</sup>
	Speis	2,93 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	24,62 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	52,34 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Galerie	6,58 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,92 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,22 m <sup>2</sup>
	WC	1,69 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,20 m <sup>2</sup>
	AR	1,69 m <sup>2</sup>
	Bad	7,96 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	53,26 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnnutzfläche:</u></b>	<b>105,60 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Terrasse im EG

Technikraum im EG

Doppelcarport mit Abstellraum

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
5	510,00 m <sup>2</sup>	10.635,00	351.400,00	362.035,00
6	496,00 m <sup>2</sup>	10.343,00	351.400,00	361.743,00
7	474,00 m <sup>2</sup>	9.884,00	351.400,00	361.284,00
8	456,00 m <sup>2</sup>	9.509,00	351.400,00	360.909,00

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
5	10.635,00	59.000,00	<b>69.635,00</b>	292.400,00	362.035,00
6	10.343,00	59.000,00	<b>69.343,00</b>	292.400,00	361.743,00
7	9.884,00	59.000,00	<b>68.884,00</b>	292.400,00	361.284,00
8	9.509,00	59.000,00	<b>68.509,00</b>	292.400,00	360.909,00

**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:

€ 19.667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 19.667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 19.666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bauteil 1: Reihenhaus Nr. 5 - 8*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	755,37
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	15,26
+ Verwaltungskosten	20,68
+ Gebäudeversicherung	11,62
+ Instandhaltungskosten	7,39
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	81,03
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,71
	897,06
	<b>EURO 897,06</b>

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

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

EURO 868,64

**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. 1,50% p.a., Laufzeit ca. 36,5 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 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:

Ing. Andreas FLECK  
Mobil: 0664/9641110  
Email: fleck@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:

Ing. Armin KULOVITS  
Tel. 03352/404 DW 28  
Email: kulovits@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 geprüfte 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 Rücktritts 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 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 Reihenhauseübergabe.