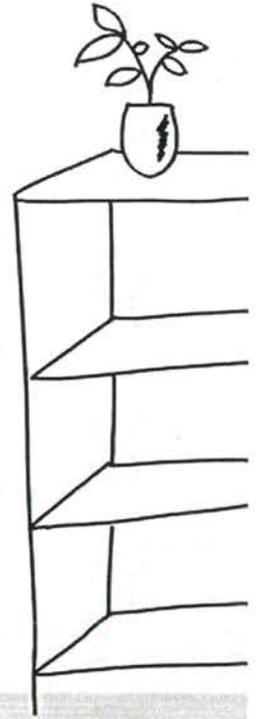
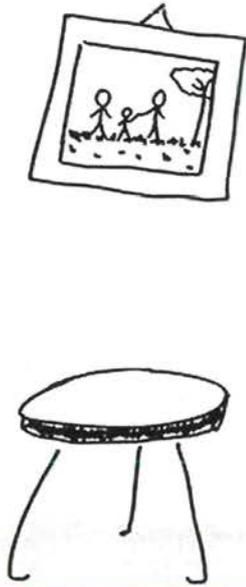




Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus bei unserem neuen Projekt in

DÖRFL

RHA Obere Hauptstraße

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 Wohnhauses | 5 Kosten/Finanzierung |
| 3 Ausstattung der Wohnungen | 6 Anmerkungen |
| | 7 Wie komme ich zu einer Wohnung? 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 **OBERWART**, 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 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 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 in der Oberen Hauptstraße eine Reihenanlage bestehend aus insgesamt **6 Häusern**.

Baubeginn: Herbst 2023

Fertigstellung: Winter 2024/25

Für die **Planung** zeichnet das Architekturbüro **MAGK Architekten**, 1030 Wien, verantwortlich.

Das Reihenhaus wird in Vollholzbauweise errichtet und erfüllt die Anforderungen eines Niedrigenergiehauses. Die Aufbauten der Wände, Decke und Dach setzen sich folgendermaßen zusammen:

Außenwände -von innen nach außen:

| | |
|--|----------|
| 1.) GKF-Platte | 15,0 mm |
| 2.) Senkrechte Lattung (Installationsebene) | 45,0 mm |
| 3.) Massivholzelement 3-Schicht | 100,0 mm |
| 4.) Holzfaserdämmplatte 110kg/m ³ | 240,0 mm |
| 5.) Zahnpachtelung + Gewebe | 5,0 mm |
| Endbeschichtung | 2,0 mm |



Innenwände tragend:

| | |
|---|----------|
| 1.) GKF-Platte | 15,0 mm |
| 2.) Senkrechte Lattung (Installationsebene) | 45,0 mm |
| 3.) Massivholzelement 3-Schicht | 100,0 mm |
| 4.) GKF-Platten | 15,0 mm |

Zwischendecke:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| 1.) Massivholzplatte und Unterzüge | laut Statik |
|------------------------------------|-------------|

Die Stiegen werden als Holzstiegen ausgeführt, welche mittels Vinyl verkleidet werden.

Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten:

Das Hauptdach wird als Flachdach ausgeführt. Die Spenglerarbeiten werden in Aluminium ausgeführt.

Schlosserarbeiten:

Stahlzargen werden bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung hergestellt. Die Einfriedung wird mittels Doppelstabgitterzaun ausgeführt.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung. Eine Gartenhütte kann als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Carport und Terrasse:

Das Carport wird aus einer Staffelnkonstruktion hergestellt. Die Terrasse wird mit Betonplatten samt erforderlicher Unterkonstruktion ausgeführt.

3. Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum sowie alle Schlafräume und Gänge mit Vinyl (Oberfläche wählbar) ausgestattet. Technikraum, WC und Badezimmer werden mit Fliesenbelag ausgestattet. Es besteht die Möglichkeit, andere Bodenbeläge auszuwählen.

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zur Ausführung.

Die Türblätter sind in edelfurnierter Ausführung (weiß).

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

Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Kunststoff-Fenster mit Alu-Beklipsung in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem 3-fach Isolierglas.

Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder, Mehrfachverriegelung.

Minirolläden aus Kunststoff bzw. Raffstore für alle Fenster. Fliegengitter sind in der Standardausführung nicht enthalten.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

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

Wasser-Sanitärinstallation:

WCs: WC-Schale weiß mit UP-Spüler sowie Handwaschbecken.

Bad: Duschplatz bodeneben verfliest inkl. Duschrinne, Duschaabtrennung sowie Einhand-Brausemischer samt Brause-Set. 1 weißer Waschtisch, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen.

Technik: 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:

Die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpenheizung. Diese besteht aus Innen- und Außeneinheit. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem Warmwasserboiler über die Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Lüftung:

Es kommt im WC und Bad ein Lüftungsgerät (Einzellüftung).

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 FI-Schutzschalter, Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Deckenauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluß aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuweisung.

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.

Anmerkung:

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 gespeichert werden.

Maler-und Anstreicherarbeiten:

Färbelung aller Flächen samt Lackierung der Zargen.

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis 2,00 m Höhe samt Fußboden, WC - Wände auf 1,25 m Höhe samt Fußboden; Fliesenbelag inkl. Sockelleisten. Technikraum mit Fliesenboden inkl. Sockelleisten. Bei den Reihenhäusern sind die Stufen in das OG standardmäßig mit Fliesenbelag.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

Fernsehanschluß:

A1-Anschluss sowie SAT-Vorbereitung.

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 die Lage und den Bestand der Reihenhäuser nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.



Grundst. Nr.: 1105/1
EZ: 85

Grundst. Nr.: 1105/20
EZ: 85

Grundst. Nr.: 1105/6
EZ: 85

Grundst. Nr.: 1105/10
EZ: 1143

Grundst. Nr.: 1105/19
EZ: 85

Grundst. Nr.: 1105/18
EZ: 85

Grundst. Nr.: 1105/17
EZ: 85

Grundst. Nr.: 1105/39
EZ: 1103

Grundst. Nr.: 1105/16
EZ: 1192

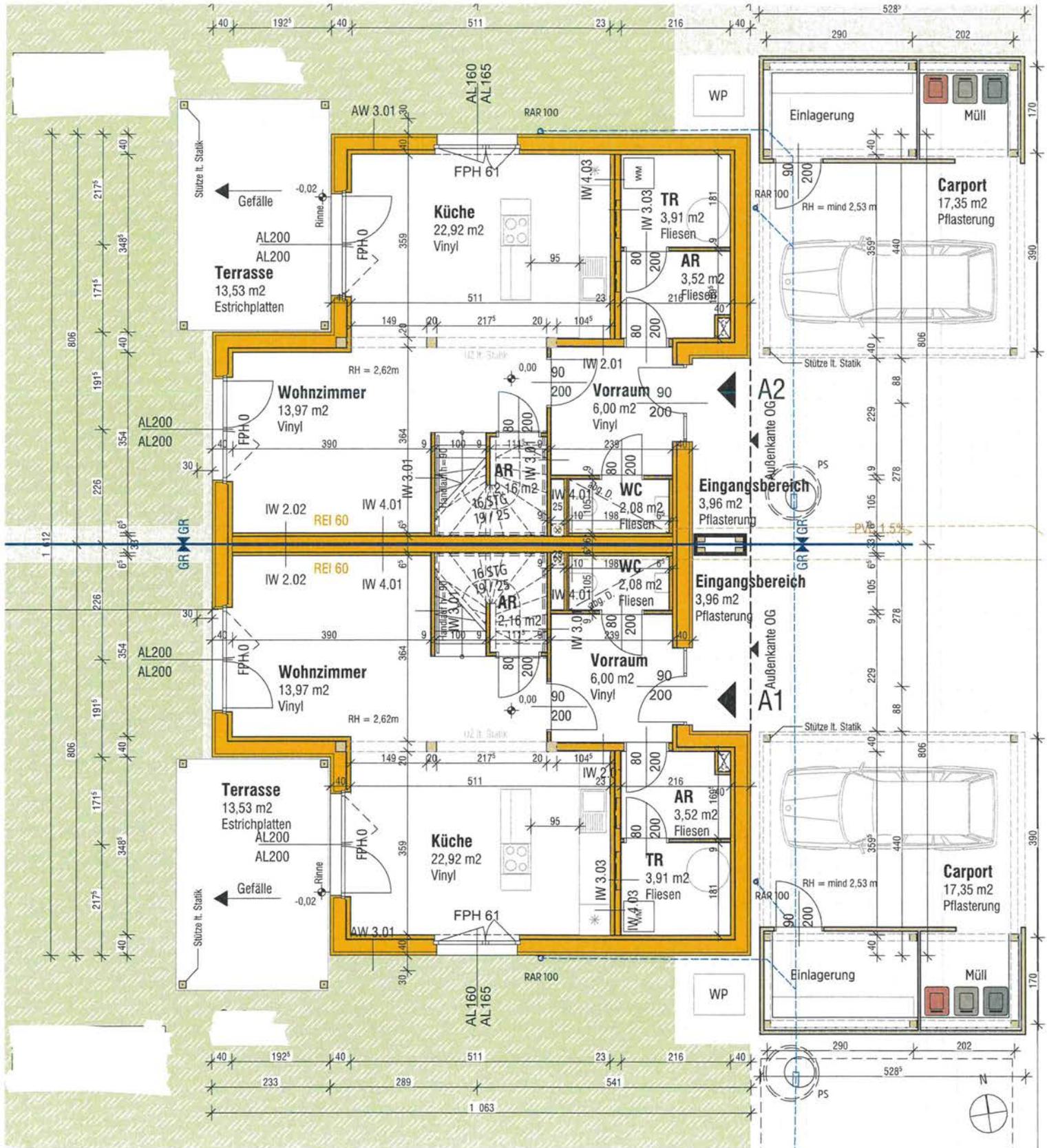
Obere Hauptstraße

Grundst. Nr.: 1106
EZ: 1073

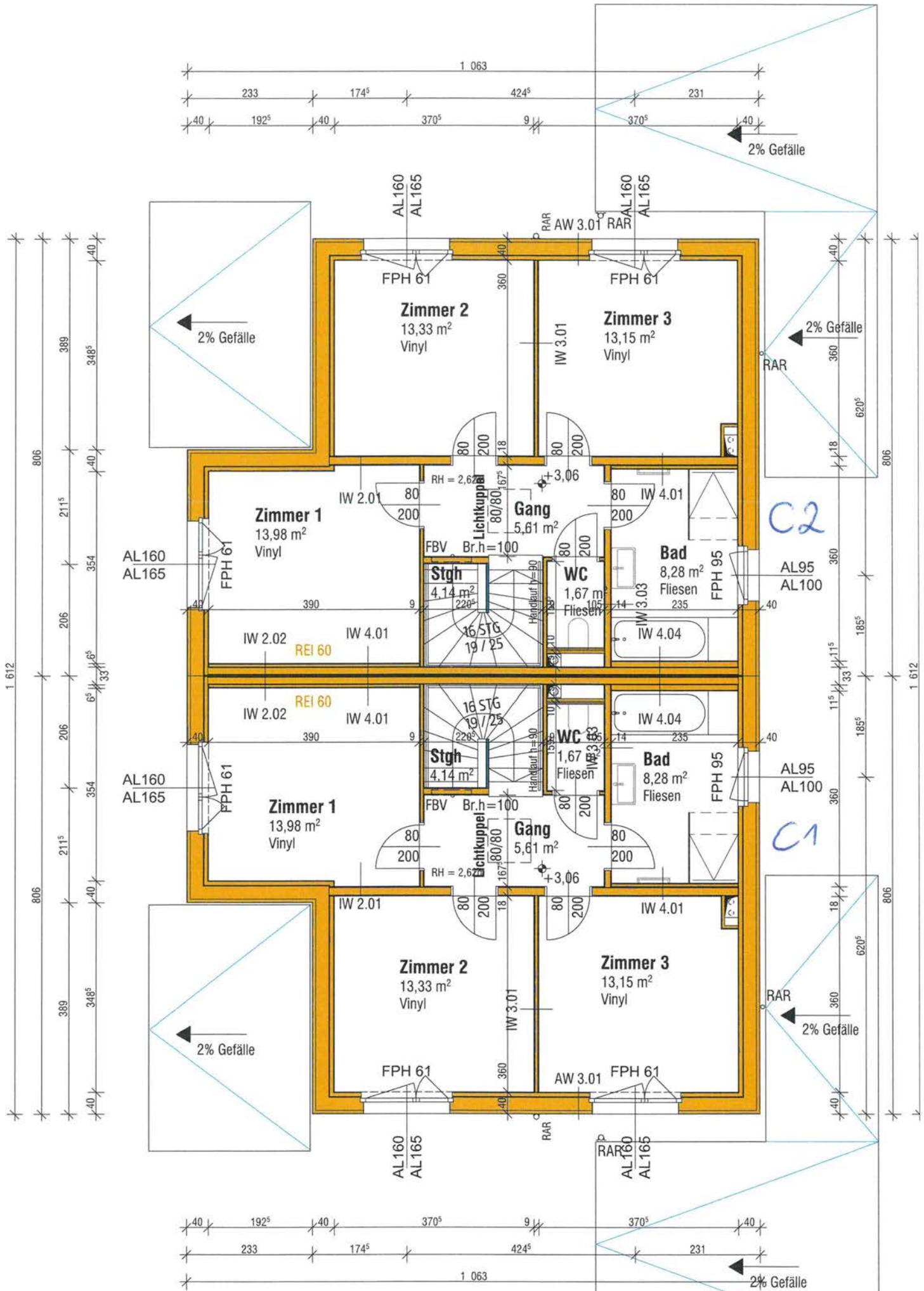
SW-Anschluss
Bestandskanal
- Spülrinne überdeckt
ca. -1,50m u. GOK







ERDGESCHOSS A1, A2



OBERGESCHOSS C1, C2

Kosten/Finanzierung

6 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Dörfel, Obere Hauptstraße RH A1, A2, B1, B2, C1, C2

in Holzbauweise mit Carport

Baubeginn:

Herbst 2023

FLÄCHENAUFSTELLUNG

| | | |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß: | Vorraum | 6,00 m ² |
| | WC | 2,08 m ² |
| | AR | 2,16 m ² |
| | Wohnzimmer | 13,97 m ² |
| | Küche | 22,92 m ² |
| | TR | 3,91 m ² |
| | AR | 3,52 m ² |
| | Terrasse | 13,53 m ² |
| | Zwi.Summe EG: | 68,09 m ² |
| | | |
| Obergeschoß: | Flur | 5,61 m ² |
| | Zimmer | 13,15 m ² |
| | Zimmer | 13,33 m ² |
| | Zimmer | 13,98 m ² |
| | WC | 1,67 m ² |
| | Bad | 8,28 m ² |
| | Zwi.Summe OG: | 56,02 m ² |
| | | |
| | <u>Gesamte Wohnfläche:</u> | 124,11 m² |

Weitere Flächen:

Carport sowie Einlagerungsraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

| RH Nr. | Grundstücks- größe | Grundkosten | + Baukosten (ohne MWSt) | = Herstellungs- kosten |
|--------|-----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| A1 | 418,00 m ² | 10 045,00 | 328 100,00 | 338 145,00 |
| A2 | 373,00 m ² | 8 964,00 | 328 100,00 | 337 064,00 |
| B1 | 427,00 m ² | 10 261,00 | 328 100,00 | 338 361,00 |
| B2 | 383,00 m ² | 9 204,00 | 328 100,00 | 337 304,00 |
| C1 | 336,00 m ² | 8 075,00 | 328 100,00 | 336 175,00 |
| C3 | 381,00 m ² | 9 156,00 | 328 100,00 | 337 256,00 |

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 |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| A1 | 10 045,00 | 59 000,00 | 69 045,00 | 269 100,00 | 338 145,00 |
| A2 | 8 964,00 | 59 000,00 | 67 964,00 | 269 100,00 | 337 064,00 |
| B1 | 10 261,00 | 59 000,00 | 69 261,00 | 269 100,00 | 338 361,00 |
| B2 | 9 204,00 | 59 000,00 | 68 204,00 | 269 100,00 | 337 304,00 |
| C1 | 8 075,00 | 59 000,00 | 67 075,00 | 269 100,00 | 336 175,00 |
| C3 | 9 156,00 | 59 000,00 | 68 156,00 | 269 100,00 | 337 256,00 |

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

RH A1, A2, B1, B2, C1, C2

| | |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen) | 874,58 |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG | 17,67 |
| + Verwaltungskosten | 24,22 |
| + Gebäudeversicherung | 13,65 |
| + Instandhaltungskosten | 8,69 |
| - Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre | -208,33 |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung | 73,05 |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge | 5,59 |
| | 5,59 |
| | EURO 809,12 |

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 773,37

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. 3,7% 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:

Ing. Martin HETLINGER
Tel. 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:

Ing. 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
- 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) Reihenhausübergabe

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 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.