Bauen und Wohnen im Burgenland

Wir freuen uns, dass Sie sich für ein Reihenhaus in

GOLS

Alte Satz

interessieren und danken schon jetzt für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die „OSG“– 67 Jahre Erfahrung im Wohnbau
2 Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau der Reihenhäuser
3 Ausstattung der Reihenhäuser
4 Pläne
5 Kosten/Finanzierung
6 Anmerkungen
7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus? Anmeldung – Formalitäten – Bauabwicklung

Die OSG - 65 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 65-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 15.500 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, Rechte Bachgasse 61, 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 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

- Vermehrte Nutzung von Alternativenergien

- Die OSG beauftragt überwiegend Unternehmen der Region, wodurch jährlich rund 100 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: **Zufriedene Kunden**
durch **günstig**es Wohnen
zum **Wohlfühlen**

Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Reihenhauses

Das Gesamtprojekt besteht aus 8 Reihenhäusern. Diese werden in 2 Bauteilen errichtet. Der Bauteil „Alte Satz 9“ mit insgesamt 4 Reihenhäusern soll zuerst zur Ausführung kommen.

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage, die Reihenhäuser werden deshalb terrassiert errichtet.

Voraussichtlicher Baubeginn: Winter 2020
Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet die **Architekten SLOBODA & STEINER GmbH**, **Obere Quergasse 14**, **7122 Gols, Telefonnummer 02173/2255** verantwortlich.

Gebäudekenndaten:

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB REF, SK, Gesamtenergieeffizient Faktor fGEE:

RH 1	30,49 kWh/m²a	fGEE: 0,65
RH 2	30,49 kWh/m²a	fGEE: 0,65
RH 3	30,50 kWh/m²a	fGEE: 0,65
RH 4	30,50 kWh/m²a	fGEE: 0,65

Baumeisterarbeiten:

Erdgeschoß:

Außenwandmauerwerk aus 25 cm starkem, keramischen Mauerwerk mit Kalkzementmörtel gemauert, tragende Innenmauern 25 cm stark, Zwischenwände 10 cm stark.

Reihenhaustrennwände: 2 x 25 cm starke Ziegelwand mit 2 cm starker Dämmmatte dazwischen (erhöhter Schallschutz).

Außenverputz als Vollwärmeschutzfassade und Silikatputz, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und geglättet. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung verlegt.

Die anfallenden Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Obergeschoß:

Ausführung wie Erdgeschoß.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird mit einem Holzbelag bzw. auf Wunsch mit einem anderen Belag (Fliesen) versehen.

Weiters ist ein dreischaliger Kamin mit einem Querschnitt von DM 16, welcher im Erdgeschoß angesetzt wird, vorhanden.

Der Hauszugang sowie der Bereich des zweiten Stellplatzes für die PKWs sind mit Pflastersteinen befestigt.

Die Terrassen werden mit Betonestrichplatten belegt.

Garage:

Im Erdgeschoß neben dem Haupteingang, mit Durchgang zum Garten (über den Abstellraum).

Inklusive Sektionaltor, ohne Elektroantrieb. Die Dachausbildung erfolgt als Flachdach.

Dachausbildung:

Das Hauptdach wird als Flachdach mit umlaufender Attika ausgeführt.

Spenglerarbeiten und Dach:

Die Spenglerarbeiten werden aus färbig beschichteten Blechen hergestellt.

Gärtnerarbeiten:

Humusierung mit vorhandenem Erdmaterial. Besämung mit Rasensamen, ohne Bepflanzung.

Ein Gefälle der Gartenfläche ist aufgrund der Hanglage vorhanden.

Bei den Reihenhäusern erfolgt die Einfriedung aufgrund der Niveau-Unterschiede als Stützmauer aus Stahlbeton inkl. Maschendrahtzaun mit einer Gesamthöhe von 1,5m ausgeführt. Die vordere Grundgrenze (straßenseitig) erhält keine Einfriedung.

Eine zimmermannsmäßig ausgeführte Gartenhütte ist auf Sonderwunsch möglich, hierfür ist mit einem Aufpreis zu rechnen.

Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Wohn- und Schlafräume im Erd- und Obergeschoß werden mit Laminatboden (Eiche) belegt.

Garage – Estrich ohne Belag.

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im Erd,- und Obergeschoß kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter sind weiß lackiert vorgesehen.

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

Fenster, Hauseingang und Rollladen:

Weiße PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit Dreischeiben- Isolierglas.

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

Der Außenrollladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rollladen aus Alu.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werzalit-Fensterbänke in weiß, außen Alublech beschichtet.

Wasser-Sanitärinstallation:

WC im Erdgeschoß: Hänge-WC weiß mit Niederspüler, Handwaschbecken.

Bad im Obergeschoß: Weiße Acryl-Einbaubadewanne 70 x 170, ein weißer Waschtisch ca. 63 cm breit, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromter Einhebelarmatur, Badewannenarmatur, Brauseschlauch. Hänge-WC wie Erdgeschoß.

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

Küche: In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (keine Kücheneinrichtung oder Elektrogeräte).

Heizungsanlage:

Im Technikraum im Erdgeschoß wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aufgestellt. Das Außengerät befindet sich am Flachdach. Von der Wärmepumpe werden die Räume über eine Fußbodenheizung beheizt.

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 zwei FI-Schutzschaltern, einer Klingelanlage, die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluss aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

Maler- und Anstreicherarbeiten:

Färbelung aller Flächen im Erd- und Obergeschoß samt Lackierung der Zargen. In der Garage werden Wand und Decke ausgemalt.

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades im Obergeschoß aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC im Erdgeschoß Wände auf 1,5 m Höhe samt Fußboden. Fußboden im Technikraum sowie Vorraum werden verfliest.

Anschlüsse:

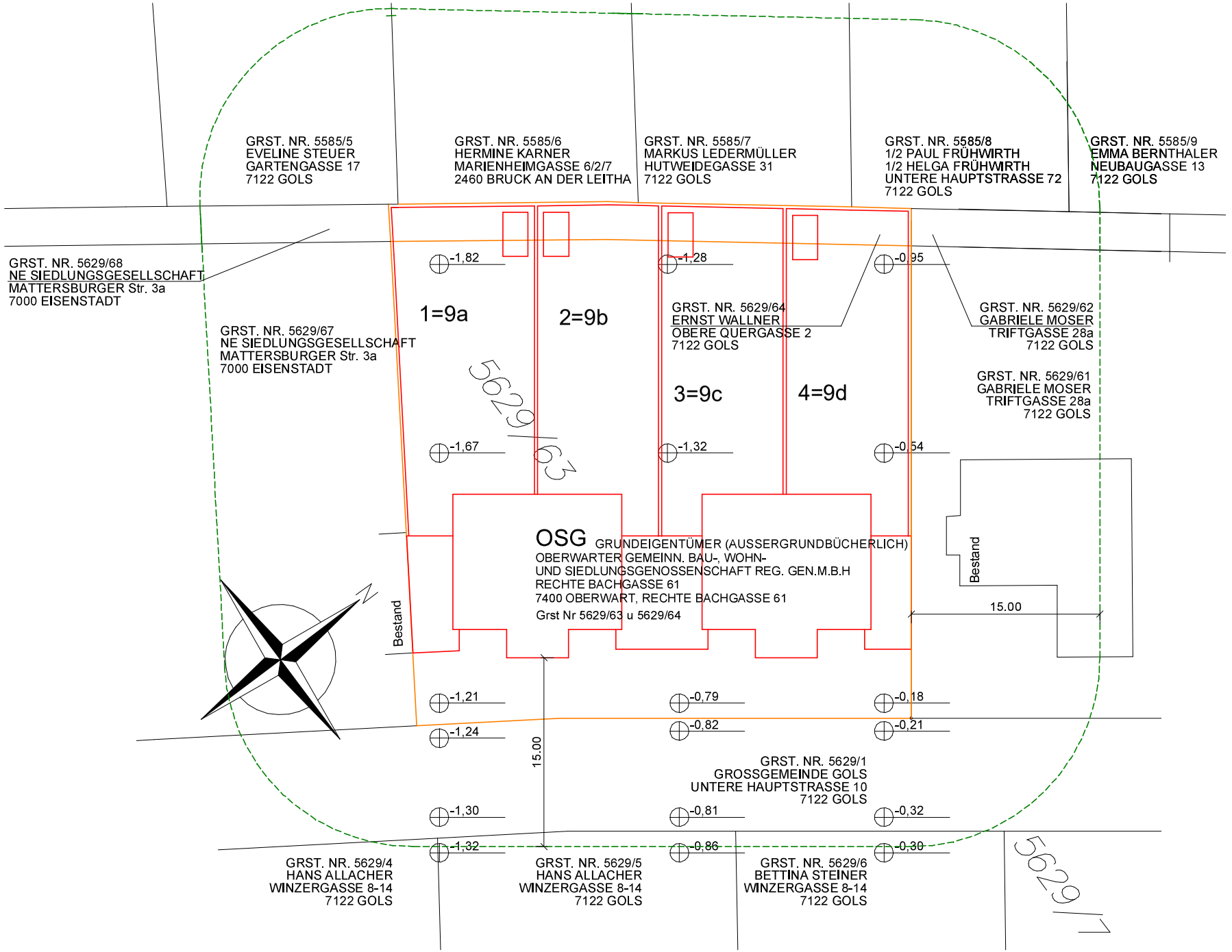
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss:

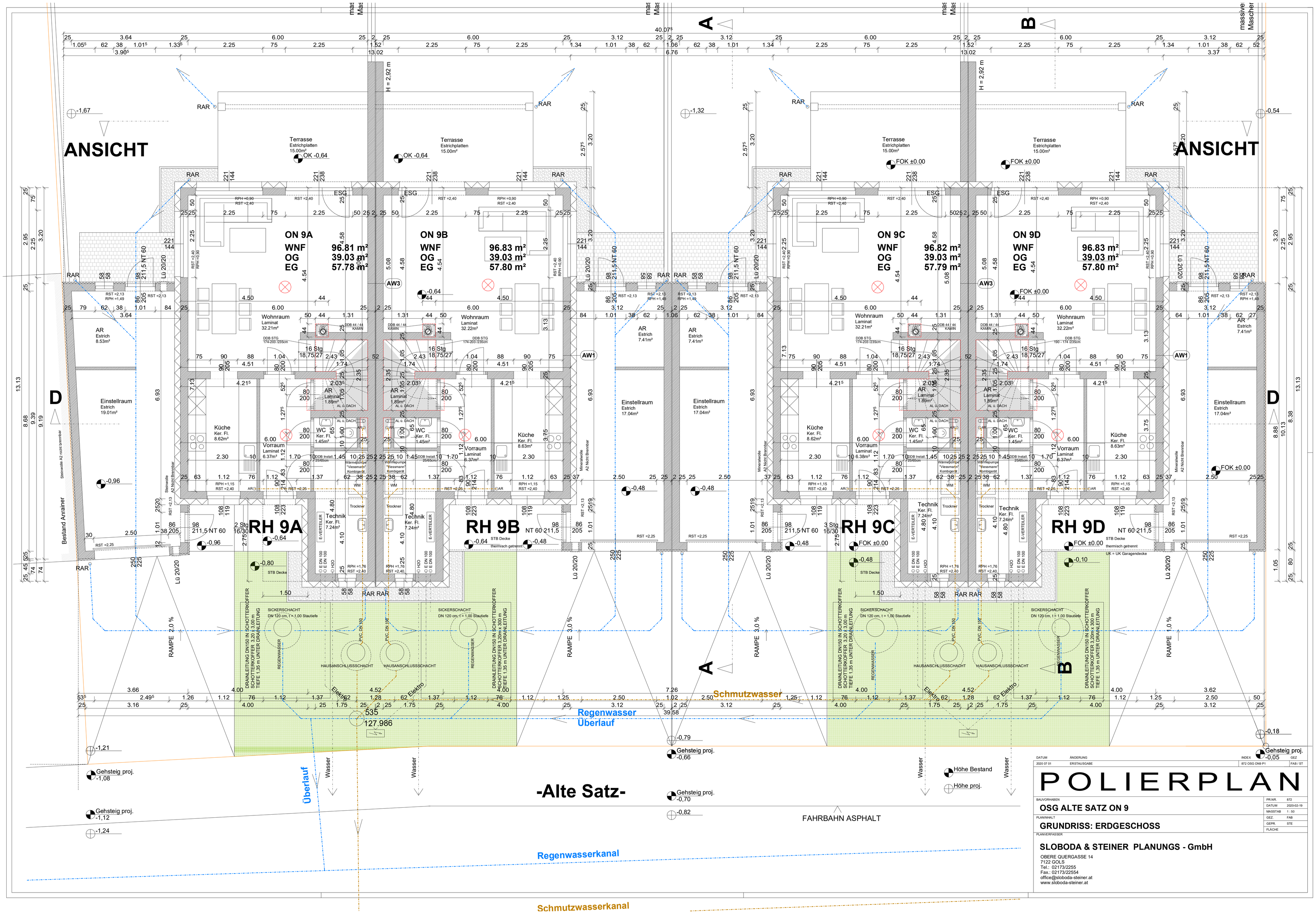
Kabelplus - Kabel wird in das Haus eingeleitet.

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 des Hauses nicht nennenswert verändern.

2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.



LAGEPLAN 1:500



DATUM	ÄNDERUNG	INDEX	GEZ
2020 07 01	ERSTAUSGABE	872 OSG ON9 P1	FAB / ST

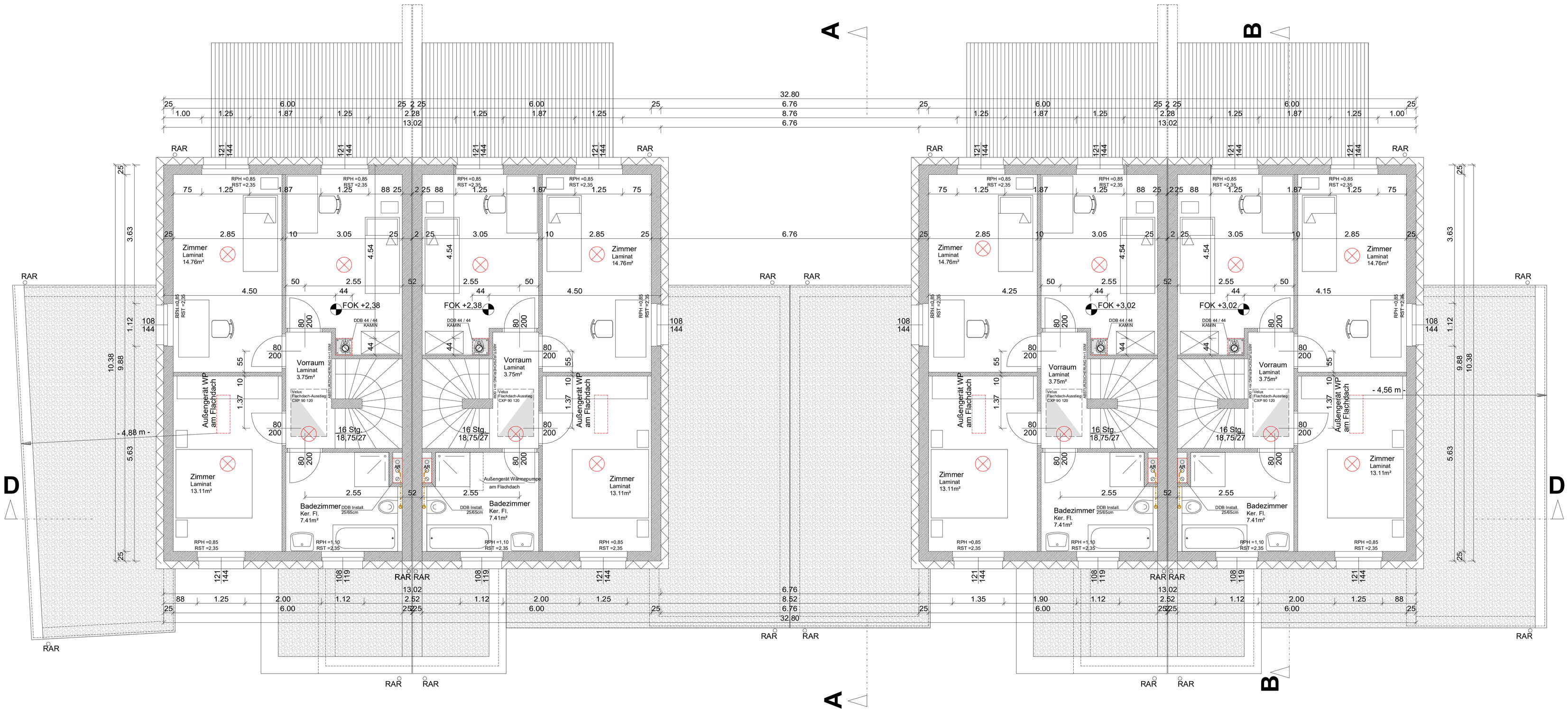
POLIERPLAN

BAUVORHABEN
OSG ALTE SATZ ON 9

PLANINHALT
GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

PR.NR.	872
DATUM	2020-02-19
MASSTAB	1 : 50
GEZ.	FAB
GEPR.	STE
FLÄCHE	

PLANVERFASSER
SLOBODA & STEINER PLANUNGS - GmbH
OBERE QUERGASSE 14
7122 GOLS
Tel.: 02173/2255
Fax.: 02173/22554
office@sloboda-steiner.at
www.sloboda-steiner.at



DATUM	ÄNDERUNG	INDEX	GEZ
2020 01 07	Erstausgabe	872 OSG ON9 P1	ST
2020 02 19	KOTEN, TÜREN	872 OSG ON9 P V1	FAB

POLIERPLAN

BAUVORHABEN
OSG ALTE SATZ ON 9

PLANINHALT
GRUNDRISS: OBERGESCHOSS

PR.NR.	872
DATUM	2020-02-19
MASSTAB	1 : 50
GEZ.	FAB
GEPR.	STE
FLÄCHE	

PLANVERFASSER

SLOBODA & STEINER PLANUNGS - GmbH

OBERE QUERGASSE 14
7122 GOLS
Tel.: 02173/2255
Fax.: 02173/22554
office@sloboda-steiner.at
www.sloboda-steiner.at

Kosten/Finanzierung

4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise
in Gols, Alte Satz
Reihenhaus Nr. 1 - 4

mit Technikraum und Garage inkl. AR

Berechnung nach Wohnbauförderung 2018:

Baubeginn: **Winter 2020**

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	6,56 m²
	WC	1,40 m²
	Abstellraum	1,84 m²
	Küche	8,63 m²
	Wohnen + Essen	32,21 m²
	Zwi.Summe EG:	50,64 m²
Obergeschoß:	Flur	3,75 m²
	Zimmer	13,35 m²
	Zimmer	14,76 m²
	Zimmer	13,11 m²
	Bad	7,41 m²
	Zwi.Summe OG:	52,38 m²
	Gesamte Wohnnutzfläche:	**103,02 m²**

Weitere Flächen:

Terrasse im EG

Technikraum im EG

Garage inkl. AR

Gartenhütte auf Wunsch (+ € 3.300,00)

A) Grundkosten inkl. Gartenfläche, Zufahrtsstraße

Nachstehend sind die Grundkosten sowie die Grundstücksgrößen für die einzelnen Reihenhäuser ausgewiesen.

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten
		Euro
1	437,00 m²	82.177,00
2	408,00 m²	76.724,00
3	402,00 m²	75.595,00
4	410,00 m²	77.100,00

Die endgültigen Grundstückskosten werden nach Errichtung der Reihenhäuser und genauer Flächenermittlung der einzelnen Hausparzellen durch einen staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen anläßlich der Erstellung der Endabrechnung berechnet.

B) Baukosten

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus mit Technikraum und Garage betragen inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architekten-Kosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.)

EURO 2.683,00 pro m² somit **EURO** **276.400,00**

für ein Reihenhaus mit 103,02 m².

FINANZIERUNG

A) Grundkosten

Der Grundkostenbeitrag in der jeweiligen Höhe ist zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

B) Baukosten

Amt der Bgld. Landesregierung - Wohnbauförderungsdarlehen	EURO	60.782,00
Bank- o. Bauspardarlehen	EURO	200.618,00
Summe Darlehen	EURO	**261.400,00**

Der **Baukostenbeitrag** ist in 3 Teilen, und zwar

1/3 bei Reihenhaus-Zuweisung,	EURO	5.000,00
1/3 bei Rohbaufertigstellung,	EURO	5.000,00
1/3 bei Reihenhaus-Übergabe	EURO	5.000,00
	EURO	**15.000,00**

zur Zahlung fällig.

MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	EURO	**845,84**

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

Variante 1 mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO	811,37

Reihenhaus Nr. 1-4 mit 103,02 m²

BAUKOSTENBEITRAG (Barzahlung)	EURO	15.000,00
Darl.Geber		Annuität/Jahr= Tilgung+Zinsen
Wohnbauförderungsdarlehen LR in Höhe von EURO: 60.782,00		
Rückzlg. in 30 Jahren		
Rückzlg. vom 1.-5.Jahr		972,51
0,7 % Zinsen (Annuität 1,6%) im Jahr		
(Rückzlg. 5,5.-10.Jahr, 0,7 % Zinsen, Annuität 2,7%)		
(Rückzlg. 10,5.-21.Jahr, 1,0 % Zinsen, Annuität 4,0%)		
(Rückzlg. 21,5.-30.Jahr, 2,0 % Zinsen, Annuität 5,8%)		
Bankdarlehen - in Höhe von EURO: 200.618,00		
Verzinsung 0,8 %, Laufzeit 30 Jahre		7.543,24
Summe Annuität/Jahr		8.515,75
somit monatlich		709,65
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG		14,34
+ Verwaltungskosten		19,55
+ Gebäudeversicherung		11,33
+ Instandhaltungskosten		7,21
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung		76,21
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge		7,55
MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	EURO	**845,84**

Monatsvorschreibung	**Reihenhaus Nr. 1-4 mit 103,02 m²**				
		Jahre			
		1.-5.	5,5.-10.	10,5.-21.	21,5.-30.
Wohnbauförderungsdarlehen LR		Annuität/Jahr=			
in Höhe von EURO:	60.782,00	Tilgung+Zinsen			
Rückzlg. in 30 Jahren		Faktor 1,6	Faktor 2,7	Faktor 4	Faktor 5,8
Rückzlg. vom 1.-5.Jahr		**972,51**	**1.641,11**	**2.431,28**	**3.525,36**
0,7 % Zinsen (Annuität 1,6%) im Jahr					
(Rückzlg. 5,5.-10.Jahr, 0,7 % Zinsen, Annuität 2,7%)					
(Rückzlg. 10,5.-21.Jahr, 1,0 % Zinsen, Annuität 4,0%)					
(Rückzlg. 21,5.-30.Jahr, 2,0 % Zinsen, Annuität 5,8%)					
Bankdarlehen -					
in Höhe von EURO:	200.618,00				
Verzinsung 0,8 %, Laufzeit 30 Jahre		7.543,24	7.543,24	7.543,24	7.543,24
Summe Annuität/Jahr		8.515,75	9.184,35	9.974,52	11.068,60
somit monatlich		709,65	765,36	831,21	922,38
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG		14,34	15,31	16,62	18,45
+ Verwaltungskosten		19,55	19,55	19,55	19,55
+ Gebäudeversicherung		11,33	11,33	11,33	11,33
+ Instandhaltungskosten		7,21	7,21	7,21	7,21
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung		76,21	81,88	88,59	97,89
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge		7,55	7,55	7,55	7,55
MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	Euro	**845,84**	**908,19**	**982,06**	**1.084,36**

Wie komme ich zu einem Reihenhaus?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

Während der Bauphase:

Beratung und Verkauf:
Ramona PELZER
Tel. 02167/20799 DW 13
Email: pelzer@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:
Katharina SÜSS
Tel. 02682/623 54 DW 20
Email: suess@osg.at

Zahlung der Finanzierungsbeiträge:
Raphael TAMEDL
Tel. Tel. 03352/404 DW 895
Email: Email: tamedl@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:
Mag. Rafaela DEUTSCH
Tel. 03352/404 DW 48
Email: deutsch@osg.at

Nach Bezug des Reihenhauses:

Technische Hausverwaltung:
Mag. (FH) Lukas FENZL
Tel. 02167/20799 DW 10
Email: fenzl@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

Voraussetzungen zum Reihenhauserwerb:

Voraussetzungen zum Wohnungserwerb:

- ⇨ Es muss ein Wohnbedarf gegeben sein.
- ⇨ Das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
  - ⇨ Euro 38.000,00 bei 1 Person
  - ⇨ Euro 65.000,00 bei 2 Personen
  - ⇨ Euro 66.500,00 bei 3 Personen
  - ⇨ Euro 68.000,00 bei 4 Personen
  - ⇨ Euro 70.000,00 bei 5 und mehr Personen

  - ⇨ Begründung des Hauptwohnsitzes in der neuen Wohnung.
  - ⇨ Aktuelles Einkommen in Österreich
  - ⇨ Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren in Österreich

1) Bauabwicklung:

a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Einreichung beim Amt der Bgld. Landesregierung um ein Wohnbaudarlehen – Informationsgespräche - Baubeginn, wenn 80 % der geplanten Reihenhäuser an geprüfte Reihenhauswerber 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) 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 262,02) 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.

Neusiedl, 2020-10-13
Dir.Dr.AK-KS/RaP - 10132