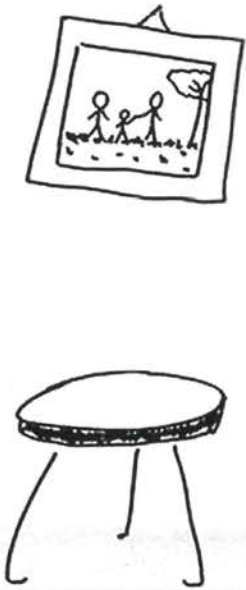




# Bauen und Wohnen im Burgenland



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

## JABING

### Am Felde

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 Wohnhauses | 5 Kosten/Finanzierung   |
| 3 Ausstattung der Wohnungen                               | 6 Anmerkungen   |
|   | 7 Wie komme ich zu einer Wohnung?<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 **OBERWART**, 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 des Bungalows**

Die OSG errichtet in der ersten Bauetappe eine Reihenanlage bestehend aus insgesamt **8 Häusern** (4 Reihenhäuser und 4 Bungalows)

Baubeginn: Herbst 2023

Fertigstellung: Winter 2024/25

Für die **Planung** zeichnet das Büro **Urban Architektur ZT-OG**, 1030 Wien, verantwortlich.

### **Baumeisterarbeiten:**

Das Außenwandmauerwerk wird aus 25 cm starken, porosierten Tonziegeln, mit Dämmmörtel gemauert. Die tragenden Innenmauern sind 25 cm stark, die Zwischenwände 10cm bzw. 12 cm stark.

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.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

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

Das Hauptdach wird als Flachdach ausgeführt. Eine entsprechende Wärmedämmung wird auf der obersten Decke eingebracht. Die Spenglerarbeiten werden aus Alu-Blech beschichtet hergestellt. Am Dach aufgeständert sind die Paneele für die Photovoltaikanlage.

### **Schlosserarbeiten:**

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

### **Gärtnerarbeiten:**

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

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### Fußbodenverlegearbeiten:

Wohnzimmer, Küche, Abstellraum sowie alle Schlafräume und Gänge mit Laminat (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:

PVC-Fenster 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:

WC-Schale weiß mit UP-Spüler.

Bad: Duschplatz bodeneben verfliest inkl. Duschrinne, Duschabtrennung 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:**

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









TOP 04	
Doppelhaus	109,54 m²
SUMME	199,04 m²
Kellerkeller	18,23 m²
Müll	5,77 m²
Terrass	7,71 m²
Sonstige Nutzungen	41,81 m²
Terrassflächen	18,00 m²

TOP 03	
Doppelhaus	109,54 m²
SUMME	199,04 m²
Kellerkeller	18,23 m²
Müll	5,77 m²
Terrass	7,71 m²
Sonstige Nutzungen	41,81 m²
Terrassflächen	18,00 m²

TOP 02	
Doppelhaus	109,54 m²
SUMME	199,04 m²
Kellerkeller	18,23 m²
Müll	5,77 m²
Terrass	7,71 m²
Sonstige Nutzungen	41,81 m²
Terrassflächen	18,00 m²

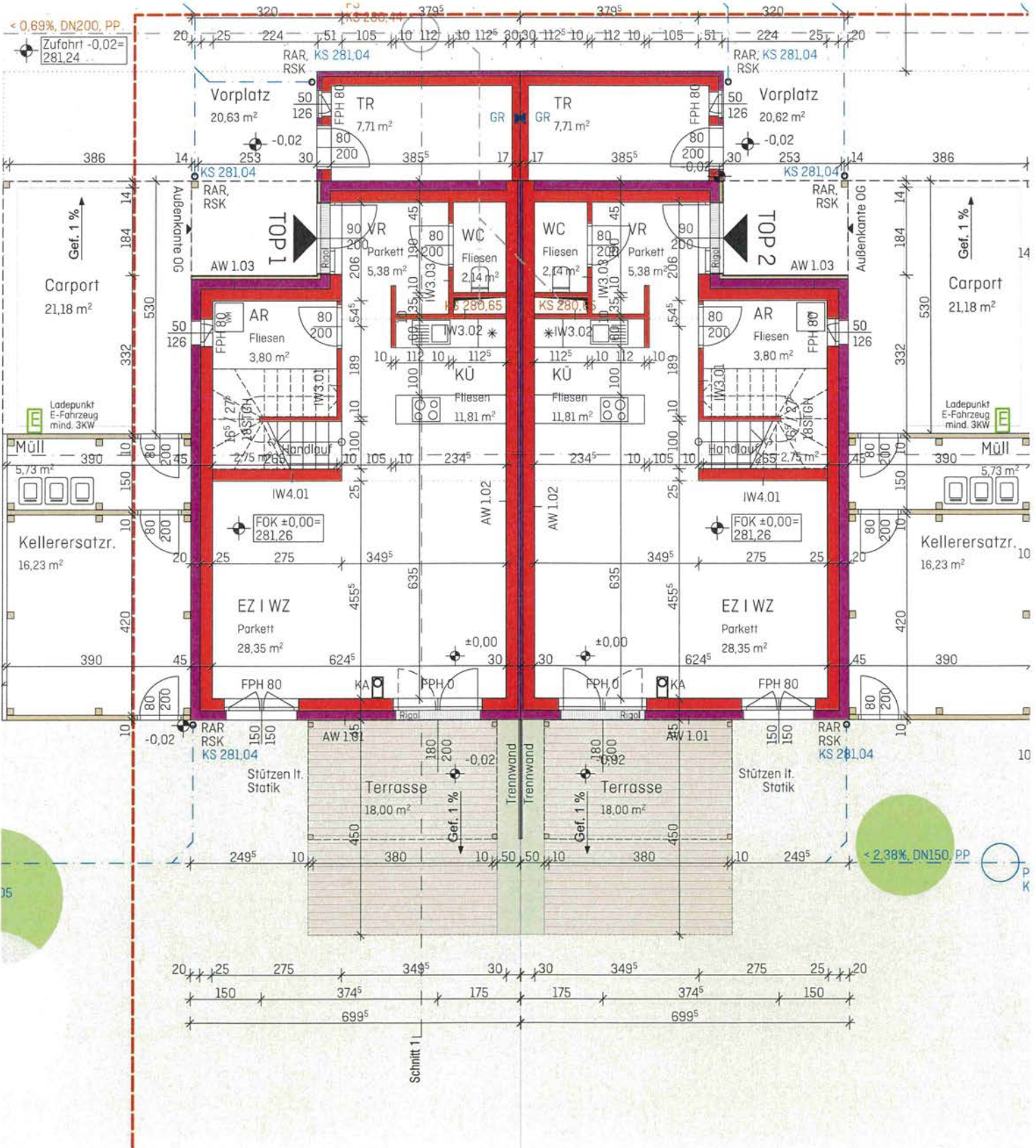
TOP 01	
Doppelhaus	109,54 m²
SUMME	199,04 m²
Kellerkeller	18,23 m²
Müll	5,77 m²
Terrass	7,71 m²
Sonstige Nutzungen	41,81 m²
Terrassflächen	18,00 m²

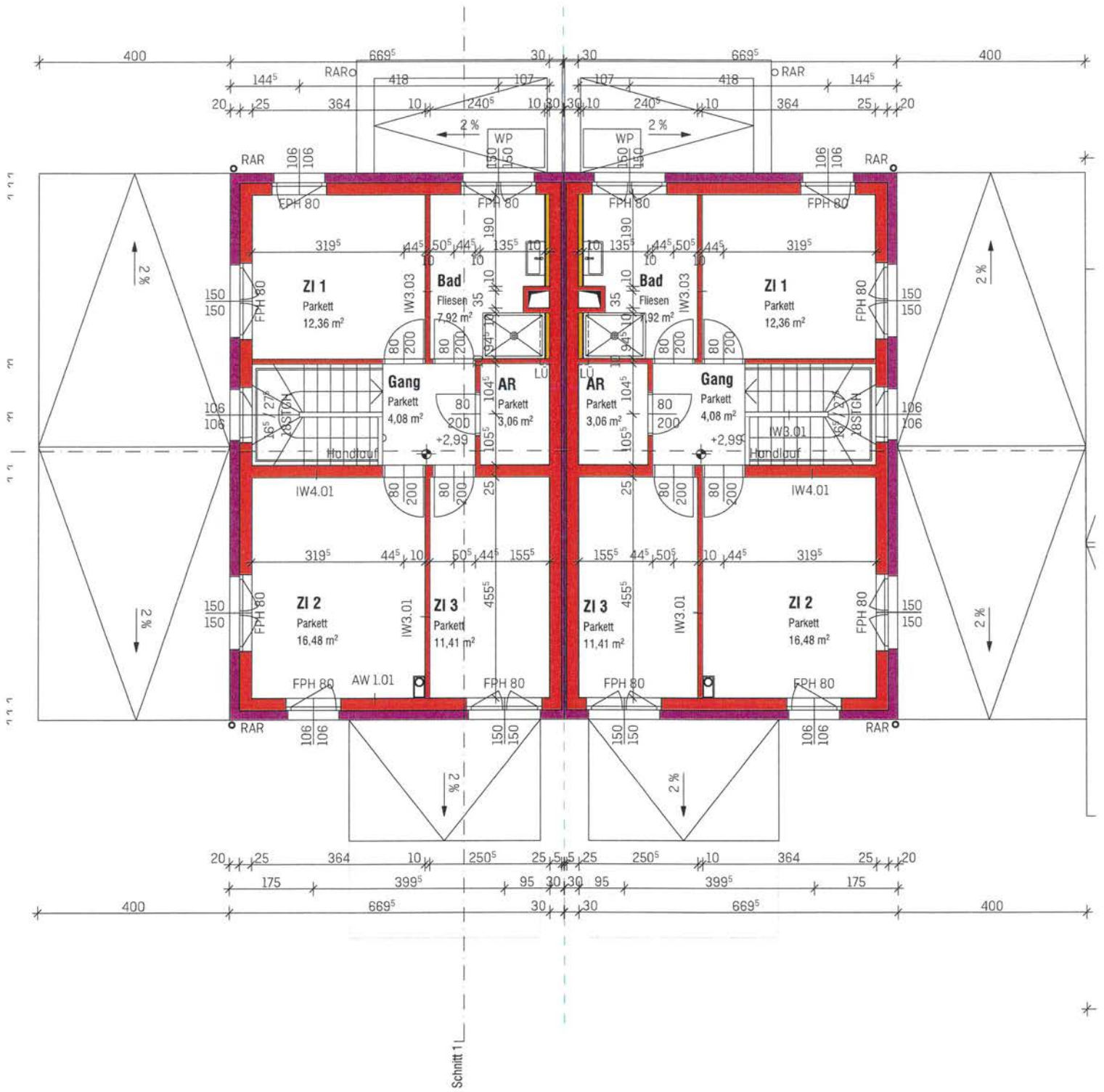
Garten 175,50 m²

Garten 158,01 m²

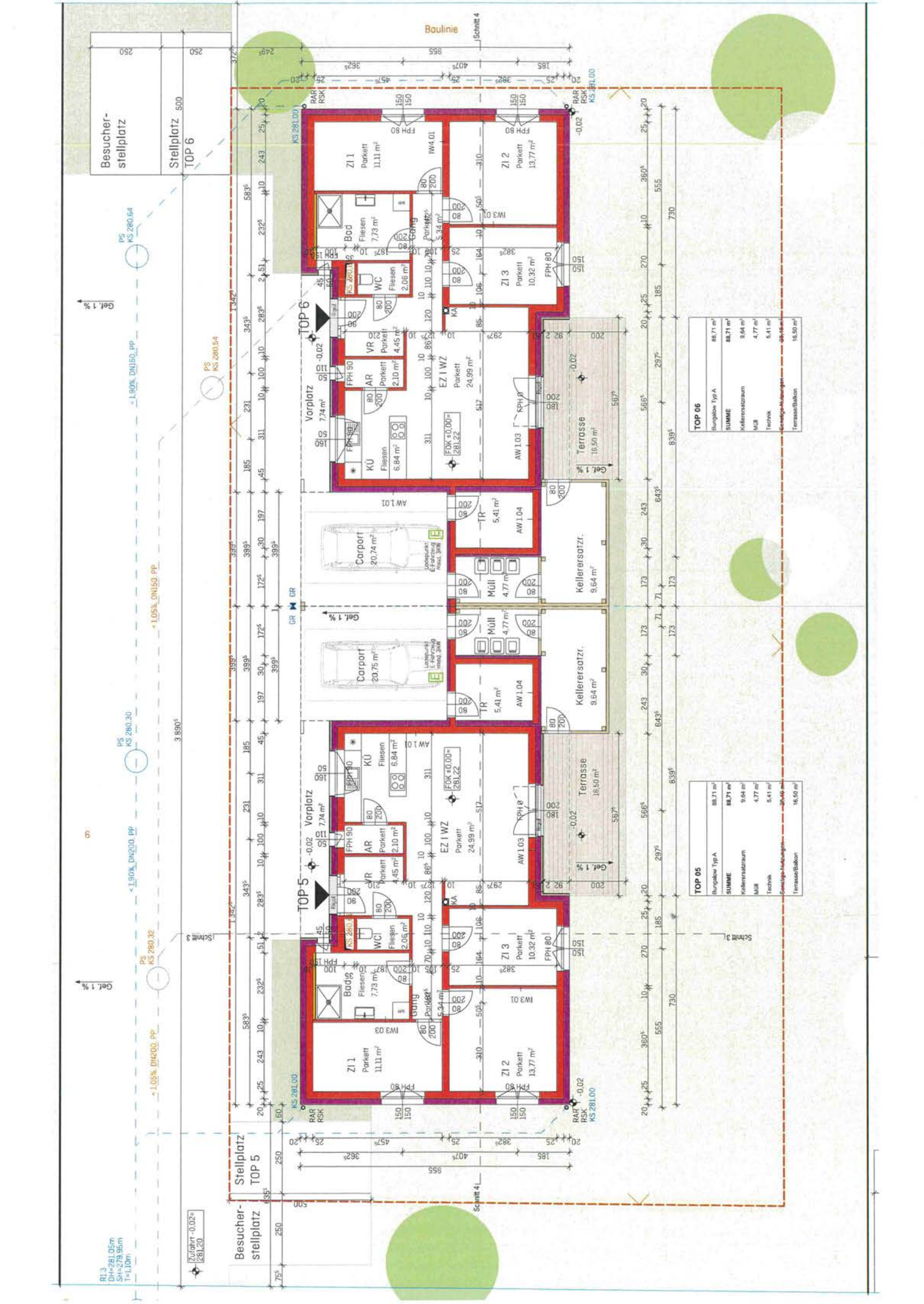
Garten 173,89 m²

Garten 160,88 m²





Doppelhaus Grundriss OG 1/100



**TOP 06**

Bungalow Typ A	88,71 m²
<b>SUMME</b>	<b>88,71 m²</b>
Kellerersatzraum	9,64 m²
Müll	4,77 m²
Technik	5,41 m²
<b>Sonstige Nutzflächen</b>	<b>20,85 m²</b>
Terrassen/Balkon	16,50 m²

**TOP 05**

Bungalow Typ A	88,71 m²
<b>SUMME</b>	<b>88,71 m²</b>
Kellerersatzraum	9,64 m²
Müll	4,77 m²
Technik	5,41 m²
<b>Sonstige Nutzflächen</b>	<b>20,85 m²</b>
Terrassen/Balkon	16,50 m²

RI.3 263,05m  
 SW=276,95mm  
 T=1,10m

Zufahrt -0,02=  
 (281,20)

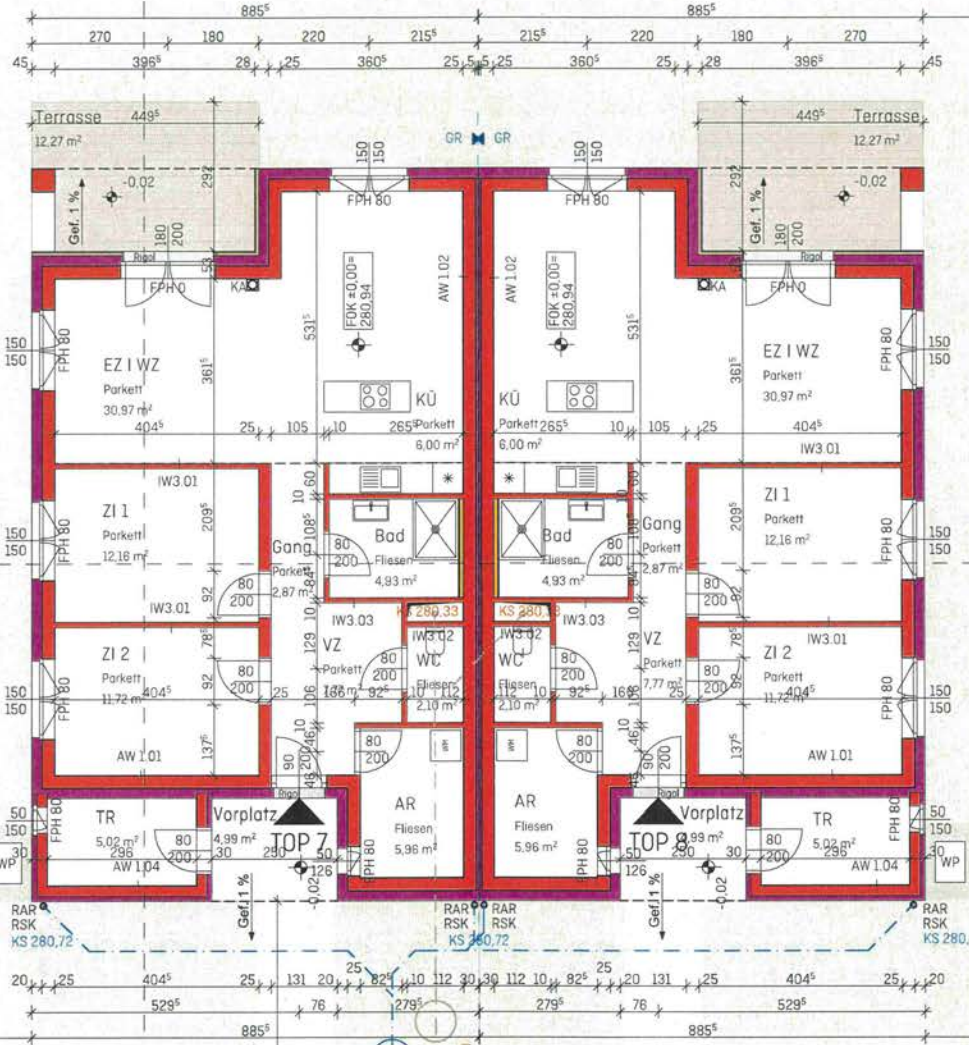
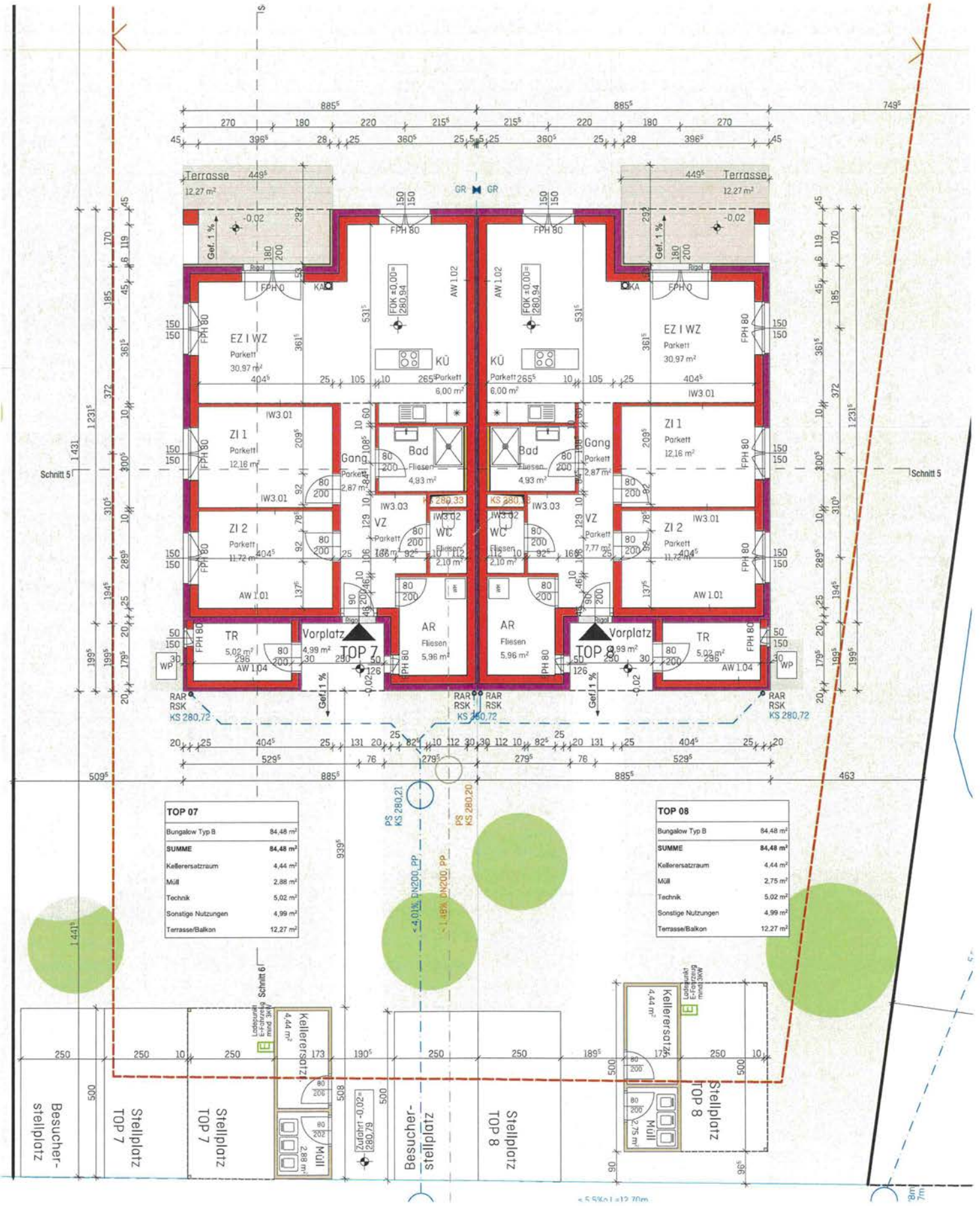
PS KS 280,30  
 1,90% DN150 PP

PS KS 280,64  
 1,90% DN150 PP

PS KS 280,64  
 1,05% DN150 PP

PS KS 280,64  
 1,90% DN150 PP

PS KS 280,64  
 1,90% DN150 PP

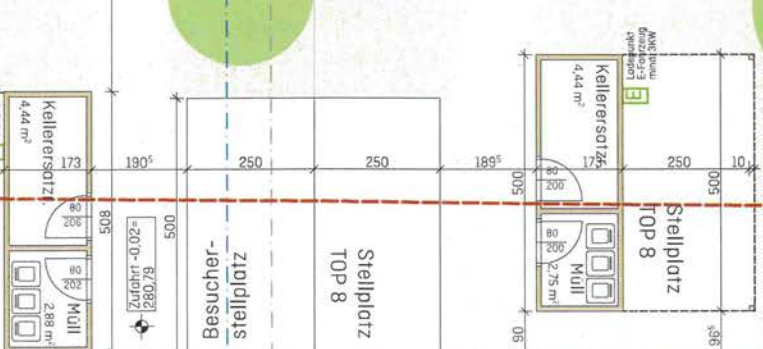


**TOP 07**

Bungalow Typ B	84,48 m²
<b>SUMME</b>	<b>84,48 m²</b>
Kellerensatzraum	4,44 m²
Müll	2,88 m²
Technik	5,02 m²
Sonstige Nutzungen	4,99 m²
Terrasse/Balkon	12,27 m²

**TOP 08**

Bungalow Typ B	84,48 m²
<b>SUMME</b>	<b>84,48 m²</b>
Kellerensatzraum	4,44 m²
Müll	2,75 m²
Technik	5,02 m²
Sonstige Nutzungen	4,99 m²
Terrasse/Balkon	12,27 m²



**TOP 7**

Kellerensatz	4,44 m²
Müll	2,88 m²
Technik	5,02 m²
Sonstige Nutzungen	4,99 m²
Terrasse/Balkon	12,27 m²

**TOP 8**

Kellerensatz	4,44 m²
Müll	2,75 m²
Technik	5,02 m²
Sonstige Nutzungen	4,99 m²
Terrasse/Balkon	12,27 m²

< 5.5‰ = 1 = 17.0m

Br 7m

## Kosten/Finanzierung

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Jabing, Am Felde Reihenhaus Nr. 1 - 4

mit Carport

Baubeginn:

**Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	5,38 m <sup>2</sup>
	WC	2,14 m <sup>2</sup>
	Küche	11,81 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	3,80 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	28,35 m <sup>2</sup>
	Terrasse	18,00 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	69,48 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	4,08 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,41 m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,48 m <sup>2</sup>
	WC	0,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,36 m <sup>2</sup>
	AR	3,06 m <sup>2</sup>
	Bad	7,92 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	55,31 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>124,79 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Technikraum

Müll- und Kellerersatzraum

Carport

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	354,00 m <sup>2</sup>	8 403,00	341 500,00	349 903,00
2	354,00 m <sup>2</sup>	8 403,00	341 500,00	349 903,00
3	330,00 m <sup>2</sup>	7 951,00	341 500,00	349 451,00
4	347,00 m <sup>2</sup>	8 271,00	341 500,00	349 771,00

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	8 403,00	61 000,00	<b>69 403,00</b>	280 500,00	349 903,00
2	8 403,00	61 000,00	<b>69 403,00</b>	280 500,00	349 903,00
3	7 951,00	61 000,00	<b>68 951,00</b>	280 500,00	349 451,00
4	8 271,00	61 000,00	<b>69 271,00</b>	280 500,00	349 771,00

**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:

€ 20 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 20 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 20 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 1 - 4*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	911,63
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,41
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,73
+ Instandhaltungskosten	8,74
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	76,66
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,75
	849,04
	<b>EURO 849,04</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO	813,29
---	------	--------

**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

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Jabling, Am Felde Bungalow Nr. 5 + 6

mit Carport

Baubeginn: Herbst 2023

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	4,45 m <sup>2</sup>
	WC	2,06 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
	Bad	7,73 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,11 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,77 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,32 m <sup>2</sup>
	Gang	5,34 m <sup>2</sup>
	Küche	6,84 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	24,99 m <sup>2</sup>
	Terrasse	16,50 m <sup>2</sup>
		<hr/>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b><u>105,21 m<sup>2</sup></u></b>

#### Weitere Flächen:

Technikraum

Müll- und Kellerersatzraum

Carport

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

Bung.Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
5	544,00 m <sup>2</sup>	12 431,00	335 100,00	347 531,00
6	515,00 m <sup>2</sup>	11 884,00	335 100,00	346 984,00

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**

Bung.Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
5	12 431,00	55 000,00	<b>67 431,00</b>	280 100,00	347 531,00
6	11 884,00	55 000,00	<b>66 884,00</b>	280 100,00	346 984,00

**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:

€ 18 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 18 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 18 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 5 + 6*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	910,33
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,35
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	11,57
+ Instandhaltungskosten	7,36
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	76,17
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,57
	<hr/>
	<b>EURO 843,47</b>
	<hr/> <hr/>

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

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

	EURO	807,72
--	------	--------

**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

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Jabing, Am Felde Bungalow Nr. 7 + 8

mit Carport

Baubeginn:

**Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,77 m <sup>2</sup>
	WC	2,10 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	5,96 m <sup>2</sup>
	Bad	4,93 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,72 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,16 m <sup>2</sup>
	Gang	2,87 m <sup>2</sup>
	Küche	6,00 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	30,97 m <sup>2</sup>
	Terrasse	12,27 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>96,75 m<sup>2</sup></b>

#### Weitere Flächen:

Technikraum

Müll- und Kellerersatzraum

Carport

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

Bung.Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
7	613,00 m <sup>2</sup>	11 563,00	292 500,00	304 063,00
8	693,00 m <sup>2</sup>	13 072,00	292 500,00	305 572,00

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**

Bung.Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
7	11 563,00	55 000,00	<b>66 563,00</b>	237 500,00	304 063,00
8	13 072,00	55 000,00	<b>68 072,00</b>	237 500,00	305 572,00

**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:

- € 18 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 18 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 18 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 7 + 8*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	771,88
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	15,57
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	10,64
+ Instandhaltungskosten	6,77
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	61,90
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,55
	686,43
<b>EURO</b>	

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

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

EURO 650,68

**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 Reihenhausanlage 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 Reihenhauswerber 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. Franz UNGER  
Tel. 0664/88898285  
Email: unger@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. Florian FÜRST  
Tel. 03352/404 DW 16  
Email: fuerst@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 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 Reihenhausübergabe.