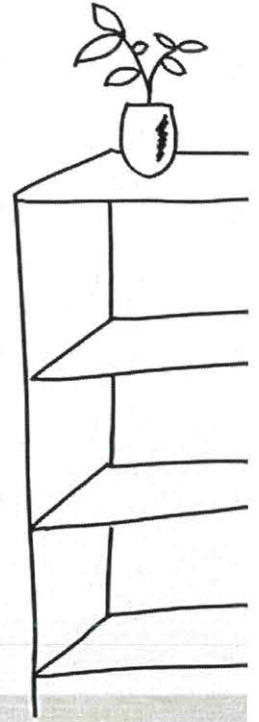




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## LACKENDORF

**Birkenweg, RH 1 - 5**

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 der Reihenhäuser                              | 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 17.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 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**, 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

Das Projekt besteht aus einer Reihenanlage mit 5 Reihenhäusern mit überdachtem Stellplatz, 2. Stellplatz im Freien sowie einer Einfriedung.

**Baubeginn: Frühjahr 2023**

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn

Für die **Planung** zeichnet **Architektin DI Michaela Mörk**, 7452 Kleinmutschen, verantwortlich.

### **BAUMEISTERARBEITEN:**

#### **Erdgeschoß und Obergeschoß:**

Fundierung Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis.

Außenwände mit Horizontal- und Vertikalisolierung laut Erfordernis.

Außenwandmauerwerk aus 25 cm starken Tonziegeln, mit Kalkzementmörtel gemauert, tragende Innenmauern 25 cm stark, Zwischenwände 10 cm stark.

Außenverputz als Vollwärmeschutz mit Abrieb, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und geglättet. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung verlegt. Zusatzisolierungen laut Erfordernis (Energiekennzahlenberechnung).

Die Stiegen vom Erdgeschoß ins Obergeschoß werden mit Feinsteinzeug belegt. Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

Weiters ist ein dreischaliger Kamin mit einem Querschnitt von 16 cm als Notkamin vorgesehen, welcher im Erdgeschoß angesetzt wird.

Auf Eigengrund sind der überdachte Parkplatz sowie der 2.Stellplatz mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrassen werden mit Estrichplatten versehen.

#### **Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten:**

Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech hergestellt. Die Eindeckung erfolgt als Foliendach.

#### **Schlosserarbeiten:**

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

#### **Einfriedung:**

Die Herstellung einer Zaunanlage ist inkludiert.

#### **Gärtnerarbeiten:**

Besämgung, jedoch ohne Bepflanzung.

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### Fußbodenverlegearbeiten:

Im Reihenhaus werden in allen Aufenthaltsräumen Vinylböden verlegt. AR/Technik, WCs und Bad werden mit Fliesenbelägen ausgestattet.

#### Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im Erd- und Obergeschoß kommen Stahlzargen zum Einbau. Die Türblätter im Erd- und Obergeschoß sind in edelfurnierter Ausführung (Weiß).

#### Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Weißer PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem Isolierglas (3-Scheiben-Verglasung).

Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder. Abstellraumtür (Nebeneingangstür) als Stahltür.

Minirolläden außen PVC-Stäbe für alle Fenster in hellem Farbton, außer Wohnräume im EG, diese erhalten elektrische Raffstores.

#### Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

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

#### Wasser-Sanitärinstallation:

*WC im Erdgeschoß:* WC-Anlage in weiß, Handwaschbecken, Einzelraumentlüftung.  
*WC im Obergeschoß:* WC-Anlage in weiß, Einzelraumentlüftung.

*Badezimmer:* Einzelraumentlüfter, Dusche, ein weißer Waschtisch, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur, Brauseschlauch samt Brause

Anschluss für eine Waschmaschine im Bad.

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 Küchenzeile inkludiert).

### **Heizungsanlage:**

Es kommt eine Luft-Wasserwärmepumpe zur Ausführung Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Vom Warmwasserbereiter werden die Küche und das Bad mit Warmwasser versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls mit der Wärmepumpe.

### **Elektroarbeiten:**

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Zählerkasten im Technikraum, 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 (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluss aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten, ebenso die elektrischen Raffstore im EG in den Wohnräumen.

### **Photovoltaikanlage:**

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 im Erd- und Obergeschoß samt Lackierung der Zargen.

### **Fliesenlegerarbeiten:**

Verfliesung des Bades im Obergeschoß aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände raumhoch samt Fußboden, WC im Erd- und Obergeschoß Wände auf 1,30 m Höhe samt Fußboden.

### **Anschlüsse:**

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

### **Fernsehanschluss:**

Für das 1. und 2. ORF-Programm (stereo-tauglich) und Kabel-Anschluss vorhanden.

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

3113/18 EZ 1111  
HOTWAGNER Stefanie  
Am Graben 36  
7321 Lackendorf  
PRETS Patrick  
Feldgasse 11  
7444 Klostermarientberg

3113/20 EZ 791  
Gemeinde Lackendorf  
Hauptstraße 27  
7321 Lackendorf

3113/21 EZ 1120  
HUNT Bernhard  
HUNT Nikolina  
Radezky Straße 45/5  
2500 Baden bei Wien  
HUNT Johanna  
Am Teich 15  
2801 Katzelsdorf

3113/22  
Gemeinde Lackendorf  
Hauptstraße 27  
7321 Lackendorf

3113/23 EZ 1131  
BARTL Mario  
DOROS Sabine  
Friedensring 1/1/3  
2709 Wiener Neustadt

3113/19 EZ 4  
Öffentliches Gut  
Hauptstraße 27  
7321 Lackendorf

3113/29 EZ 1043  
Oberwarter Gemeinnützige Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Rechte Bachgasse 61  
A-7400 Oberwart

3113/28 EZ 1043  
Oberwarter Gemeinnützige Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Rechte Bachgasse 61  
A-7400 Oberwart

3113/27 EZ 1043  
Oberwarter Gemeinnützige Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Rechte Bachgasse 61  
A-7400 Oberwart

3113/26 EZ 1043  
Oberwarter Gemeinnützige Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
Reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Rechte Bachgasse 61  
A-7400 Oberwart

3113/30

3113/30 EZ 1118  
HIDEN Nadine  
Bühl  
7321 Lackendorf

3113/40 EZ 4  
Öffentliches Gut  
Hauptstraße 27  
7321 Lackendorf

3113/42 EZ 1056  
FRIEDL Wilhelm  
Hauptstraße 65  
7321 Lackendorf

3113/43 EZ 1050  
PILLER Manfred  
Rosengasse 8  
7321 Lackendorf  
HAFENSCHER Tanja  
Brunnengasse 90  
7322 Tschirnau

3113/44 EZ 1052  
Mag. (FH) ZOLLES Thomas  
ZOLLES Michaela  
Baumgartenstr. 38-40/29  
1140 Wien

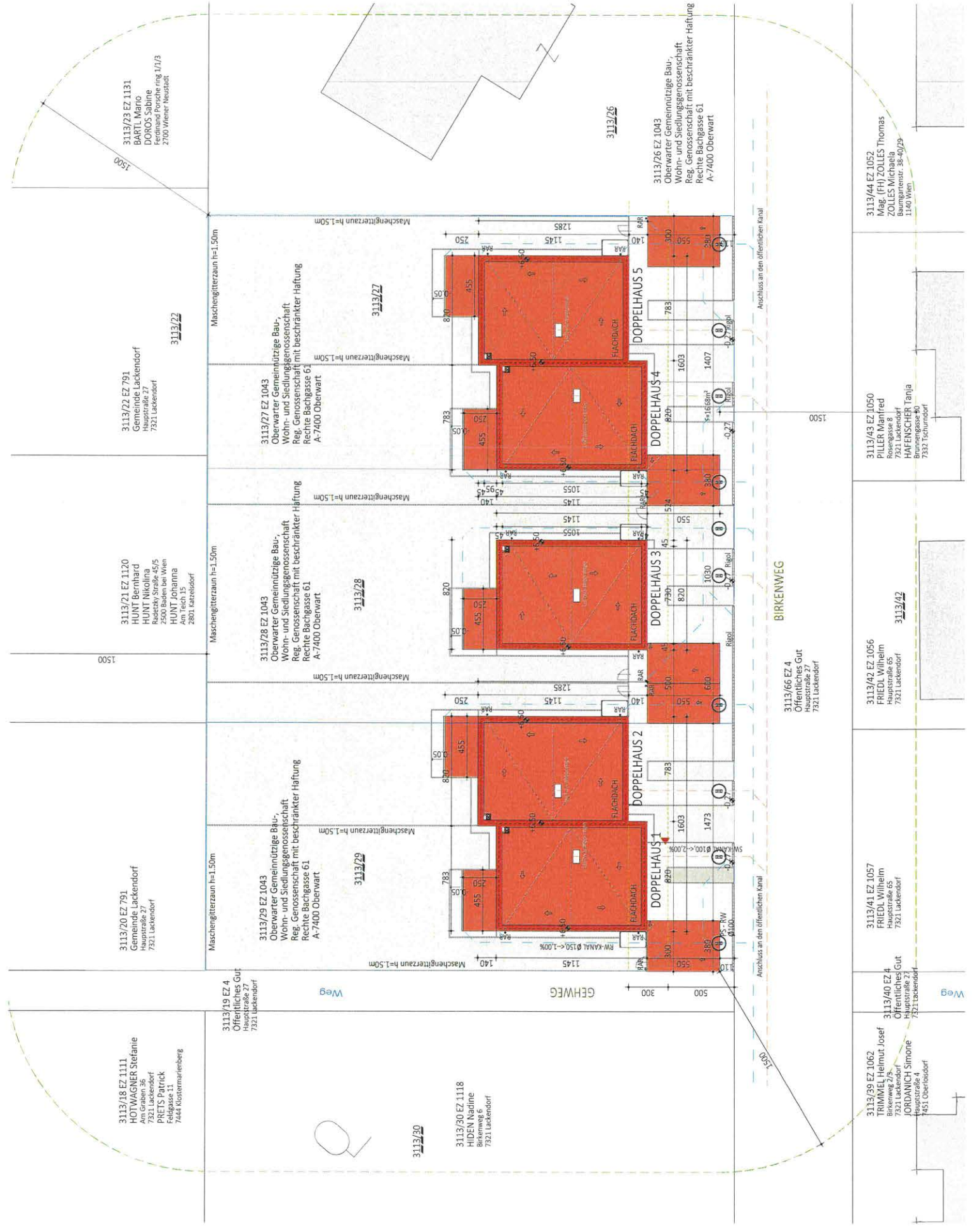
3113/39 EZ 1062  
TRIMMEL Helmut Josef  
Birkenweg 2/3  
7321 Lackendorf  
JORDANICH Simone  
Hauptstraße 4  
7451 Oberlindorf

3113/41 EZ 1057  
FRIEDL Wilhelm  
Hauptstraße 65  
7321 Lackendorf

3113/42 EZ 1056  
FRIEDL Wilhelm  
Hauptstraße 65  
7321 Lackendorf

3113/43 EZ 1050  
PILLER Manfred  
Rosengasse 8  
7321 Lackendorf  
HAFENSCHER Tanja  
Brunnengasse 90  
7322 Tschirnau

3113/44 EZ 1052  
Mag. (FH) ZOLLES Thomas  
ZOLLES Michaela  
Baumgartenstr. 38-40/29  
1140 Wien





**3113/79**

**DOPPELHAUS 1**

Wohn EG: 50,55 m<sup>2</sup>  
 Nutz EG: 62,17 m<sup>2</sup>  
 Nutz GG: 15,14 m<sup>2</sup>  
 AN + TR: Regament: 438,24 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 135,90 m<sup>2</sup>

**EIGENGARTEN DH 1**

F=355,90 m<sup>2</sup>

**3113/78**

**DOPPELHAUS 2**

Wohn EG: 50,55 m<sup>2</sup>  
 Nutz EG: 62,17 m<sup>2</sup>  
 Nutz GG: 15,14 m<sup>2</sup>  
 AN + TR: Regament: 438,24 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 135,90 m<sup>2</sup>

**EIGENGARTEN DH 2**

F=421,50 m<sup>2</sup>

**3113/28**

**DOPPELHAUS 3**

Wohn EG: 50,55 m<sup>2</sup>  
 Nutz EG: 62,17 m<sup>2</sup>  
 Nutz GG: 15,14 m<sup>2</sup>  
 AN + TR: Regament: 438,24 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 135,90 m<sup>2</sup>

**EIGENGARTEN DH 3**

F=438,30 m<sup>2</sup>

**3113/27**

**DOPPELHAUS 4**

Wohn EG: 50,55 m<sup>2</sup>  
 Nutz EG: 62,17 m<sup>2</sup>  
 Nutz GG: 15,14 m<sup>2</sup>  
 AN + TR: Regament: 438,24 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 135,90 m<sup>2</sup>

**EIGENGARTEN DH 4**

F=426,60 m<sup>2</sup>

**3113/27**

**DOPPELHAUS 5**

Wohn EG: 50,55 m<sup>2</sup>  
 Nutz EG: 62,17 m<sup>2</sup>  
 Nutz GG: 15,14 m<sup>2</sup>  
 AN + TR: Regament: 438,24 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche: 135,90 m<sup>2</sup>

**EIGENGARTEN DH 5**

F=426,60 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS | M1:100

Anschluss an den öffentlichen Kanal

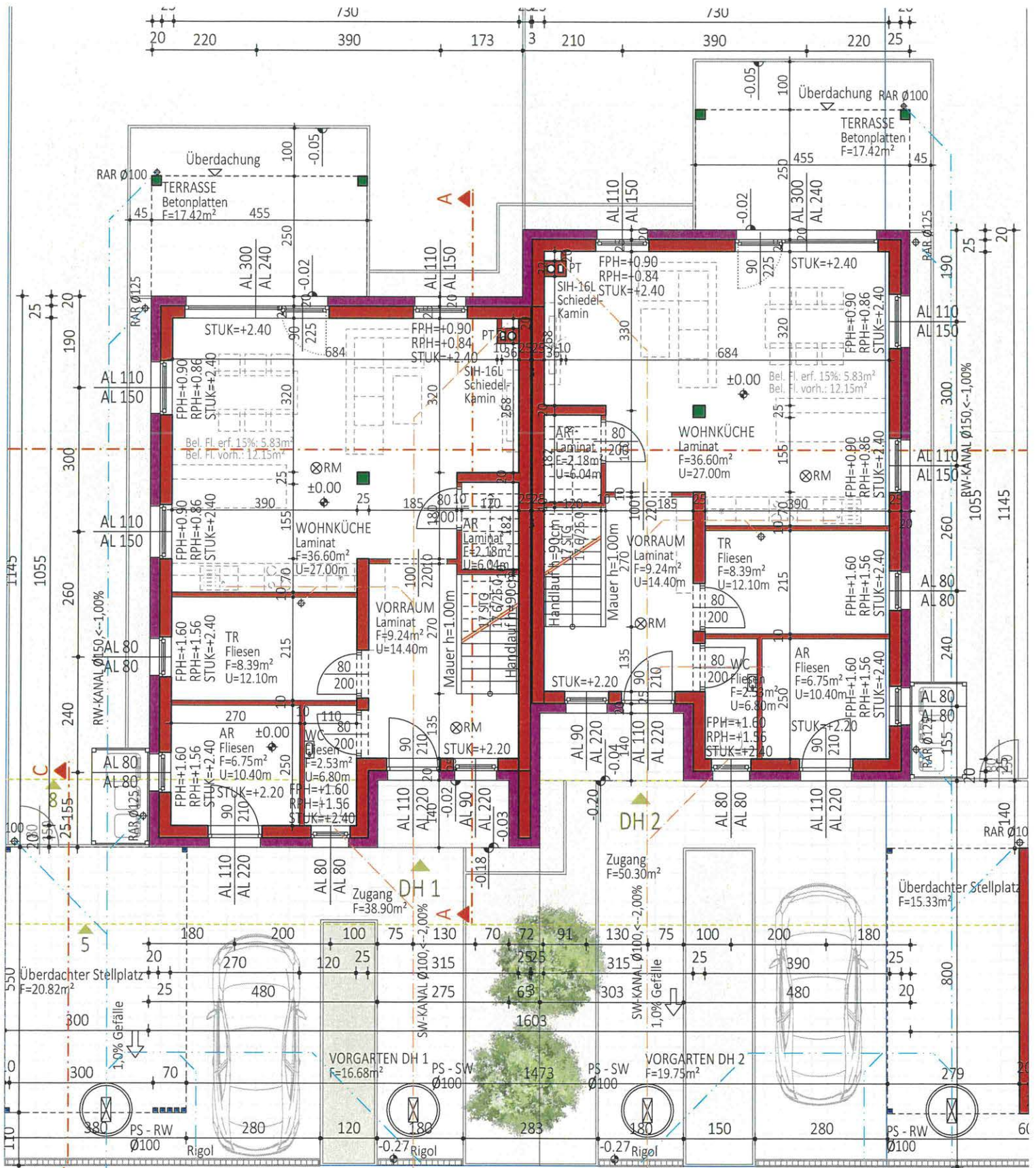
BIRKENWEG

BIRKENWEG

GEHWEG

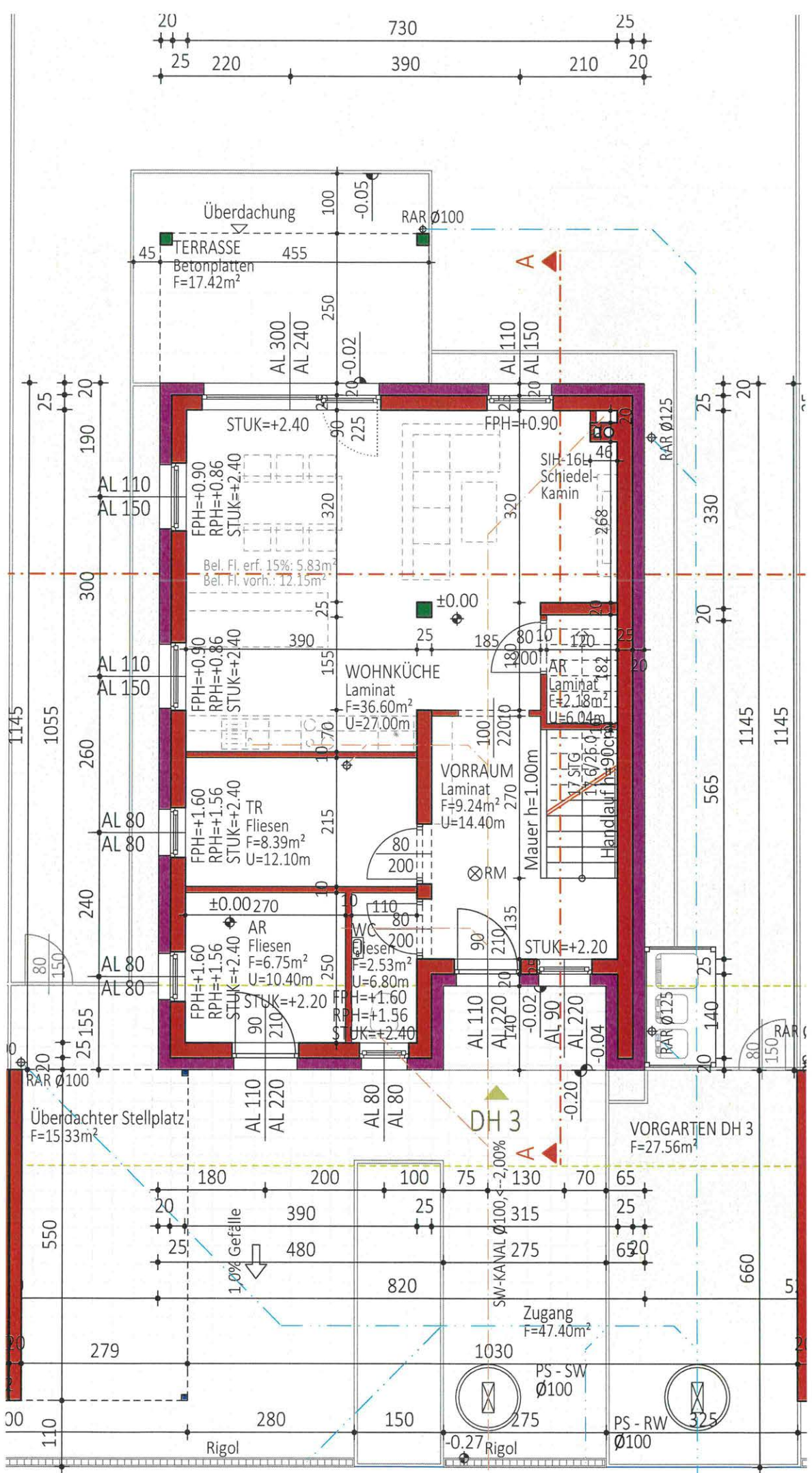


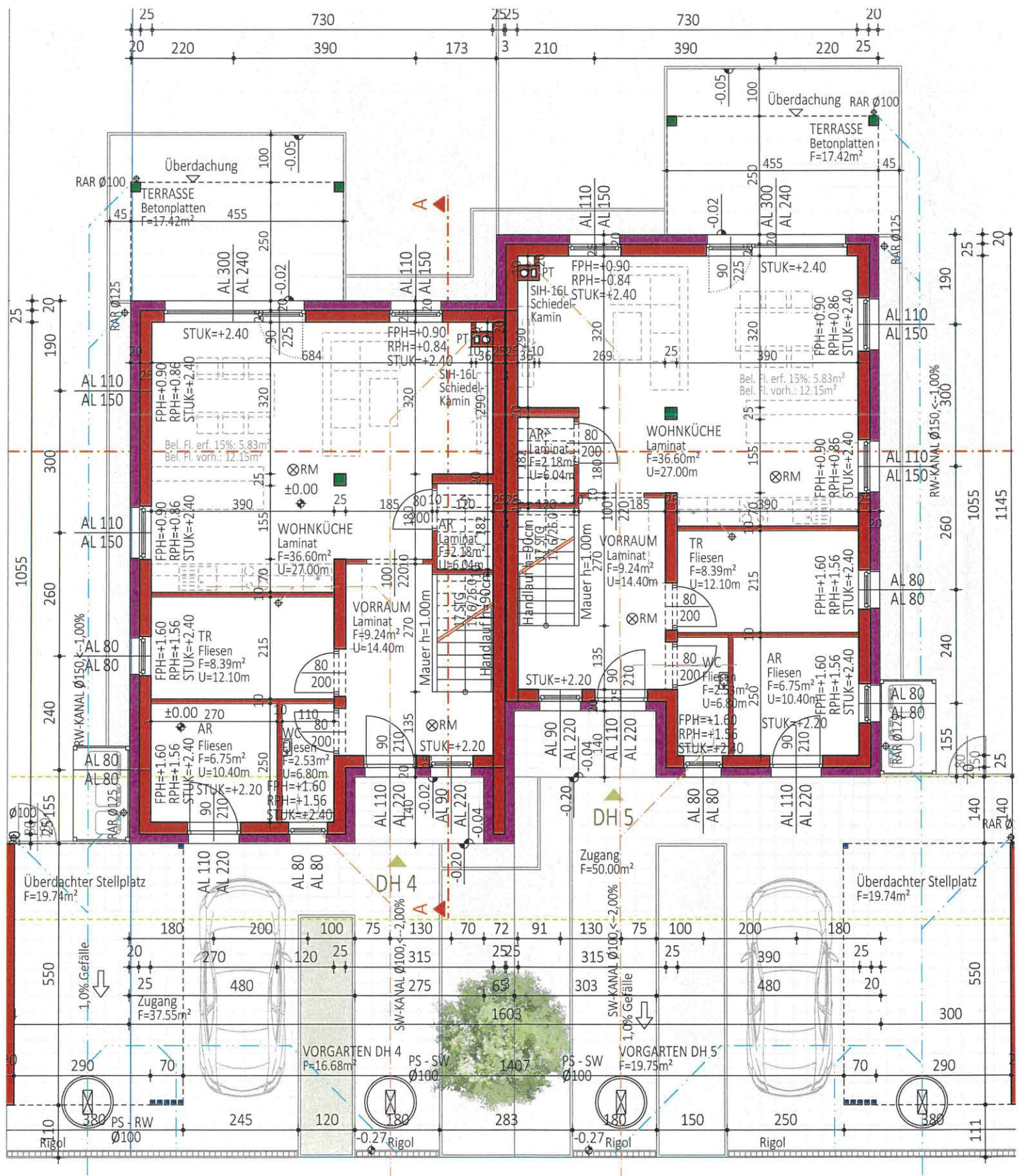


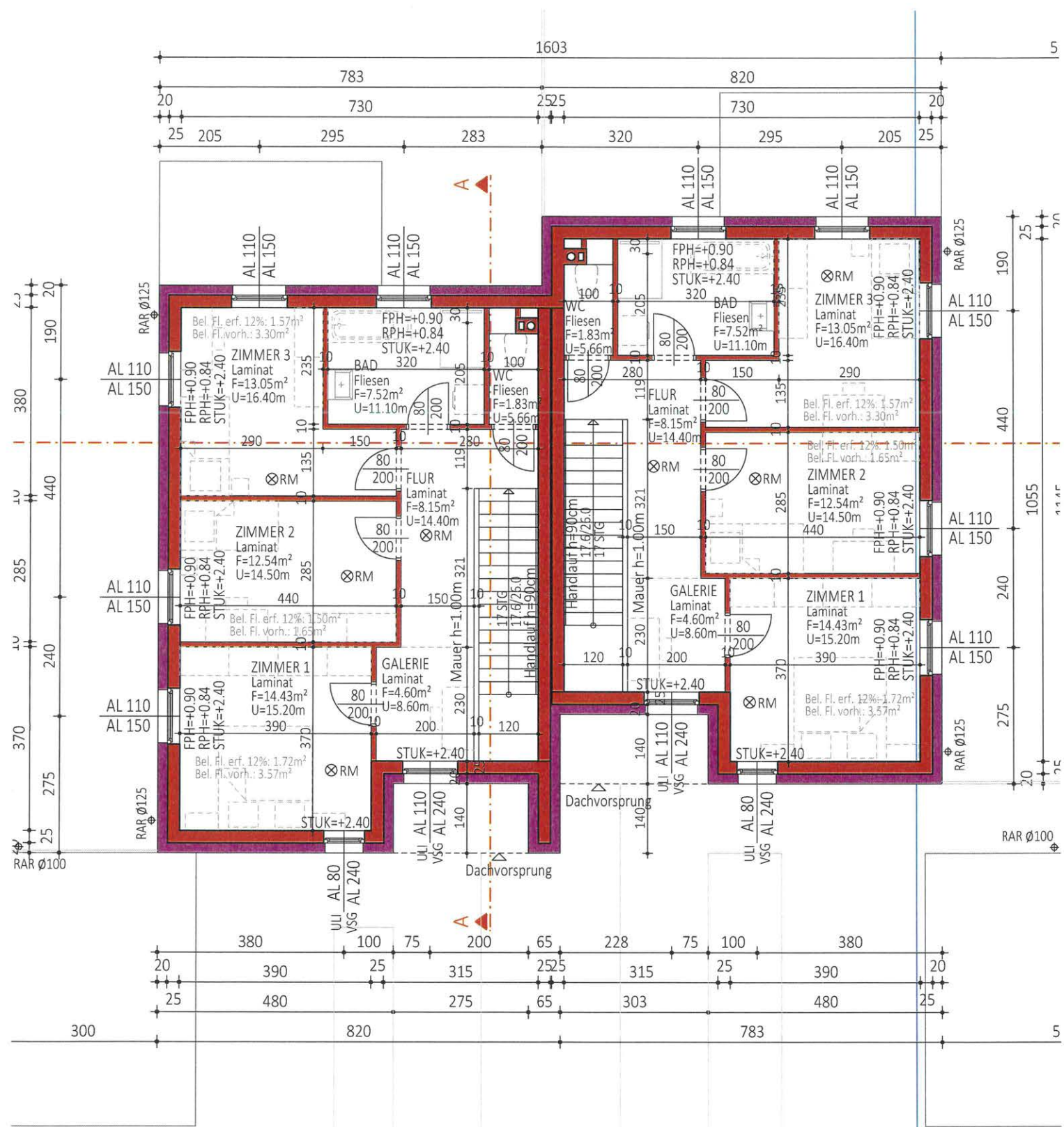


M1:100

BIRKENWEG

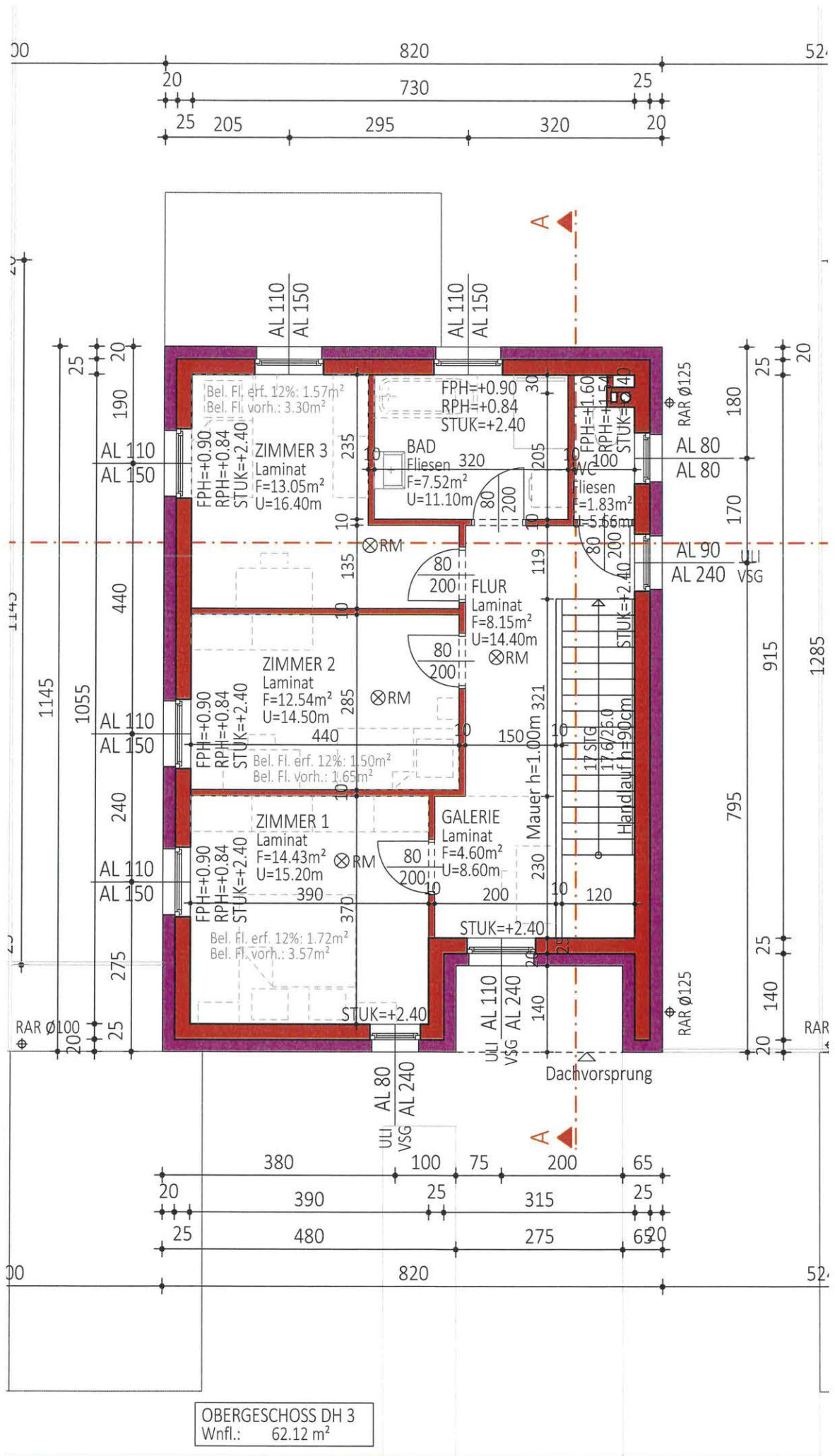


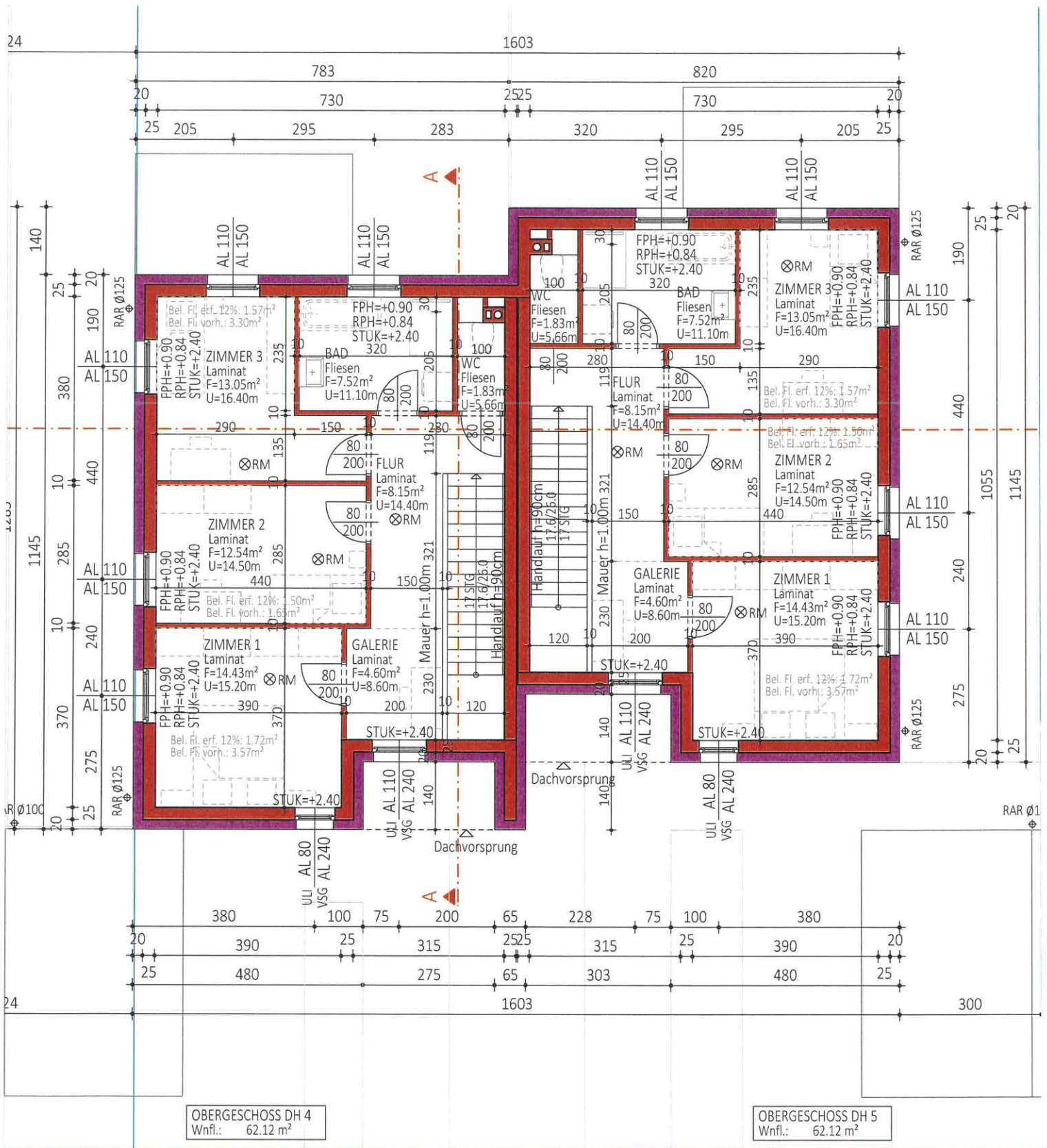




OBERGESCHOSS DH 1  
Wnfl.: 62.12 m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS DH 2  
Wnfl.: 62.12 m<sup>2</sup>





## Kosten/Finanzierung

### 5 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Lackendorf, Birkenweg Reihenhaus Nr. 1, 2, 4, 5

mit Carport sowie 2. Stellplatz im Freien

Baubeginn:

**Frühjahr 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|              |                                   |                             |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß:  | Vorraum                           | 9,24 m <sup>2</sup>         |
|              | WC                                | 2,53 m <sup>2</sup>         |
|              | AR                                | 6,75 m <sup>2</sup>         |
|              | TR                                | 8,39 m <sup>2</sup>         |
|              | AR                                | 2,18 m <sup>2</sup>         |
|              | Wohnen + Essen                    | 36,60 m <sup>2</sup>        |
|              | Terrasse                          | 17,42 m <sup>2</sup>        |
|              | Zwi.Summe EG:                     | 83,11 m <sup>2</sup>        |
| <br>         |                                   |                             |
| Obergeschoß: | Flur                              | 8,15 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 14,43 m <sup>2</sup>        |
|              | Zimmer                            | 12,54 m <sup>2</sup>        |
|              | WC                                | 1,83 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 13,05 m <sup>2</sup>        |
|              | Galerie                           | 4,60 m <sup>2</sup>         |
|              | Bad                               | 7,52 m <sup>2</sup>         |
|              | Zwi.Summe OG:                     | 62,12 m <sup>2</sup>        |
|              |                                   |                             |
|              | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b>145,23 m<sup>2</sup></b> |

Weitere Flächen:

Carport sowie 2. Stellplatz im Freien

*© 2023 B&B Baubau GmbH*

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

| RH Nr. | Grundstücks-<br>größe | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | = Herstellungs-<br>kosten |
|--------|-----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| 1      | 438,00 m <sup>2</sup> | 12.919,00   | 336.300,00                 | 349.219,00                |
| 2      | 423,00 m <sup>2</sup> | 12.477,00   | 336.300,00                 | 348.777,00                |
| 4      | 424,00 m <sup>2</sup> | 12.506,00   | 336.300,00                 | 348.806,00                |
| 5      | 443,00 m <sup>2</sup> | 13.067,00   | 336.300,00                 | 349.367,00                |

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-<br>beitrag | Baukosten-<br>beitrag | Finanzierungs-<br>beitrag Mieter | Bankdarlehen | Finanzierung<br>gesamt |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| 1      | 12.919,00               | 66.000,00             | <b>78.919,00</b>                 | 270.300,00   | 349.219,00             |
| 2      | 12.477,00               | 66.000,00             | <b>78.477,00</b>                 | 270.300,00   | 348.777,00             |
| 4      | 12.506,00               | 66.000,00             | <b>78.506,00</b>                 | 270.300,00   | 348.806,00             |
| 5      | 13.067,00               | 66.000,00             | <b>79.067,00</b>                 | 270.300,00   | 349.367,00             |

**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:

€ 22.000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 22.000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 22.000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe



**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 1, 2, 4, 5*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen) | 822,16             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG           | 16,65              |
| + Verwaltungskosten                                   | 20,68              |
| + Gebäudeversicherung                                 | 15,98              |
| + Instandhaltungskosten                               | 10,17              |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                    | 88,56              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge       | 6,54               |
|   | 980,74             |
|   | <b>EURO 980,74</b> |

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 947,28

**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. 3,50% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,2%. 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).

## Kosten/Finanzierung

### 5 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Lackendorf, Birkenweg Reihenhaus Nr. 3 (Einzelhaus)

mit Carport sowie 2. Stellplatz im Freien

Baubeginn:

Frühjahr 2023

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|              |                                   |                             |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß:  | Vorraum                           | 9,24 m <sup>2</sup>         |
|              | WC                                | 2,53 m <sup>2</sup>         |
|              | AR                                | 6,75 m <sup>2</sup>         |
|              | TR                                | 8,39 m <sup>2</sup>         |
|              | AR                                | 2,18 m <sup>2</sup>         |
|              | Wohnen + Essen                    | 36,60 m <sup>2</sup>        |
|              | Terrasse                          | 17,42 m <sup>2</sup>        |
|              | Zwi.Summe EG:                     | 83,11 m <sup>2</sup>        |
| <br>         |                                   |                             |
| Obergeschoß: | Flur                              | 8,15 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 14,43 m <sup>2</sup>        |
|              | Zimmer                            | 12,54 m <sup>2</sup>        |
|              | WC                                | 1,83 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 13,05 m <sup>2</sup>        |
|              | Galerie                           | 4,60 m <sup>2</sup>         |
|              | Bad                               | 7,52 m <sup>2</sup>         |
|              | Zwi.Summe OG:                     | 62,12 m <sup>2</sup>        |
|              |                                   |                             |
|              | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b>145,23 m<sup>2</sup></b> |

Weitere Flächen:

Carport sowie 2. Stellplatz im Freien

*Summe: 145,23 m<sup>2</sup>*

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

| RH Nr. | Grundstücks-<br>größe | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | = Herstellungs-<br>kosten |
|--------|-----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| 3      | 532,00 m <sup>2</sup> | 15.692,00   | 344.300,00                 | 359.992,00                |

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-<br>beitrag | Baukosten-<br>beitrag | Finanzierungs-<br>beitrag Mieter | Bankdarlehen | Finanzierung<br>gesamt |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| 3      | 15.692,00               | 70.000,00             | <b>85.692,00</b>                 | 274.300,00   | 359.992,00             |

**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:

€ 23.333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 23.333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 23.334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 3 (Einzelhaus)*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen) | 834,33             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG           | 16,89              |
| + Verwaltungskosten                                   | 20,68              |
| + Gebäudeversicherung                                 | 15,98              |
| + Instandhaltungskosten                               | 10,17              |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                    | 89,81              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge       | 7,14               |
|   | <hr/>              |
|   | <b>EURO 995,00</b> |
|   | <hr/> <hr/>        |

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

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

EURO 961,54

**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. 3,50% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,2%. 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. 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. Marie Theres KROJER

Tel. 03352/404 DW 203

Email: krojer@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 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) Baustellenordnung lt. BauKG
- 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 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.