



Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für einen
Bungalow beim 2. Bauteil in

MARKT NEUHODIS

Bungalow 11 – 14

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 Reihenhauses | 5 | Kosten/Finanzierung |
| 3 | Ausstattung der Reihenhäuser | 6 | Anmerkungen |
| | | 7 | Wie komme ich zu einem Reihenhaus?
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 **OBERTWART**, OSG-Platz 1, 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
- 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 Gesamtprojekt besteht aus insgesamt 14 Häusern (BT 1 mit 6 Bungalows, BT 2 mit 4 Bungalows und BT 3 mit 4 Bungalows).

Als dritte Bauetappe werden nun die Bungalows Nr. 11-14 errichtet.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2025.

Für die **Planung** zeichnet das **Planungsbüro BPM Bauprojektmanagement GmbH**, 7400 Oberwart, verantwortlich.

BAUMEISTERARBEITEN:

Fundierung:

Fundierung Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis und Frostschräge.

Außenwände mit Horizontal- und Vertikalisolierung.

Erdgeschoß:

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).

Weiters ist ein dreischaliger Kamin mit einem Querschnitt von 16 cm als Notkamin vorgesehen.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert. Die Terrassen werden mit Estrichplatten versehen.

Schwarzdeckerarbeiten:

Das Hauptdach und die Nebendächer werden als Flachdach (Folie) mit Bekiesung ausgeführt.

Spenglerarbeiten und Dach:

Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech hergestellt.

Schlosserarbeiten:

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

3. Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Im Bungalow kommt ein Laminatboden zur Ausführung. Bad und WC werden mit Fliesenbelägen ausgestattet.

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau (ausgenommen Schiebetüren).

Die Türblätter 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.

Außenrolläden mit PVC-Lamellen für alle Fenster.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

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

Wasser-Sanitärinstallation:

WC: WC-Schale weiß

Bad: Duschplatz bodeneben verflies mit Duschaabtrennung und Brause-Einhandmischer.
Waschtisch mit Armatur, Sifon und Eckventile.
Anschluss für Waschmaschine.

Lüftung: Im WC und im Badezimmer.

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 Wärme- und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Elektroarbeiten:

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hauptverteiler bis zum Wohnungsverteiler. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit 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.

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 Liefervertrag 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 (Wände und Decken) samt Lackierung der Zargen.

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Oberkante Türstock samt Fußboden, WC Wände auf ca. 1,25 m Höhe samt Fußboden.

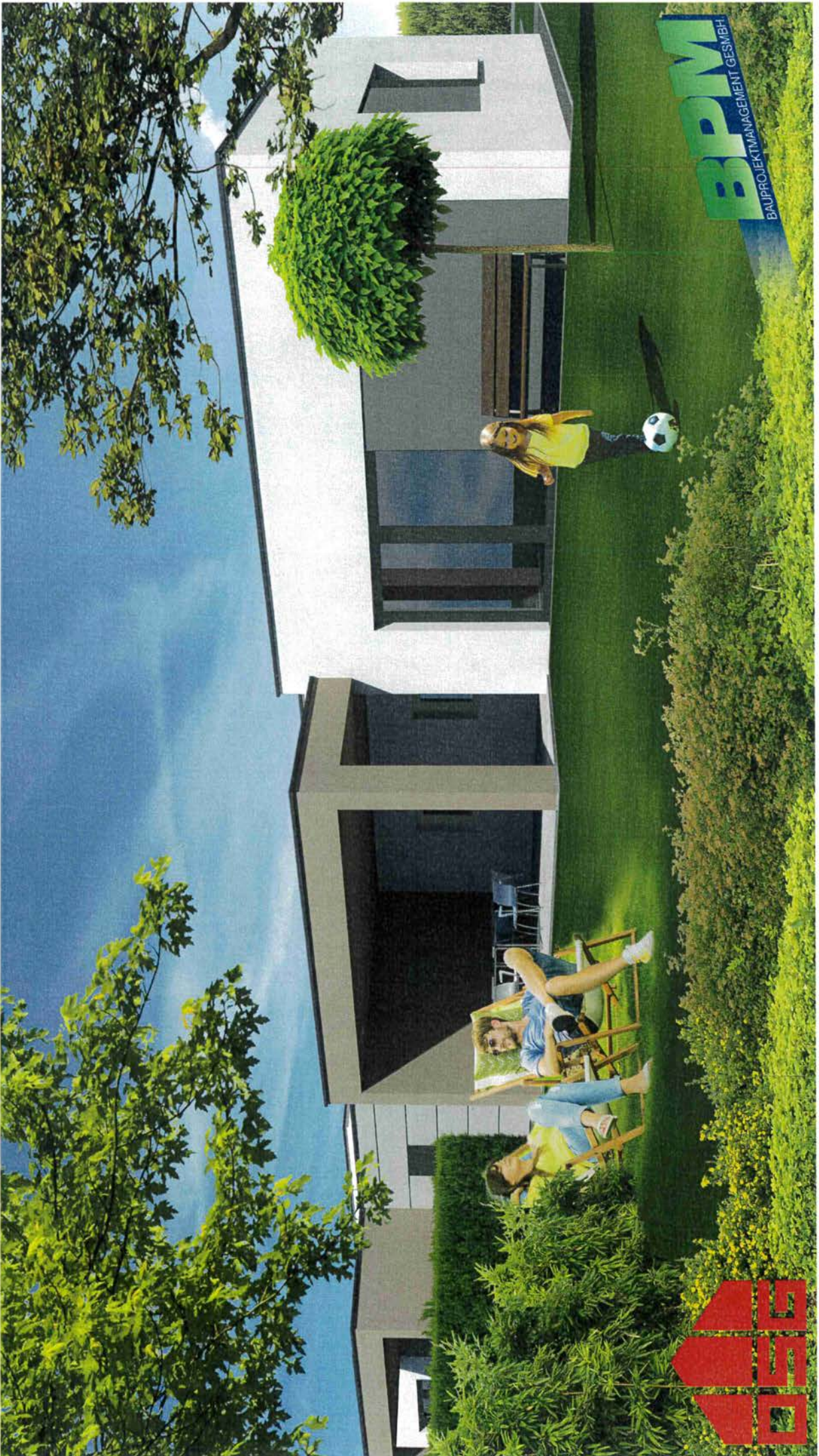
Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss:

Kabel (wenn in Gemeinde vorhanden), sowie Sat-anschluss möglich.

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



BPM
BAU-PROJEKT-MANAGEMENT GESMBH



Kosten/Finanzierung

4 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Markt Neuhodis Bungalow Nr. 11 - 14

Baubeginn:

Frühjahr 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,47 m ²
	Technik	3,60 m ²
	AR	5,22 m ²
	WC	1,84 m ²
	BAD	6,24 m ²
	Zimmer	10,78 m ²
	Flur	6,36 m ²
	Zimmer	12,46 m ²
	Zimmer	13,35 m ²
	Wohnen+Essen+Kochen	36,40 m ²
	Terrasse	21,05 m ²
	<hr/>	
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u>126,77 m²</u>

Weitere Flächen:

Überdachter Eingangsbereich

Kellerersatzraum

Stellplätze im Freien

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
11	859,00 m ²	17 381,00	332 100,00	349 481,00
12	574,00 m ²	11 614,00	332 100,00	343 714,00
13	574,00 m ²	11 614,00	332 100,00	343 714,00
14	536,00 m ²	10 845,00	332 100,00	342 945,00

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
11	17 381,00	42 000,00	59 381,00	290 100,00	349 481,00
12	11 614,00	42 000,00	53 614,00	290 100,00	343 714,00
13	11 614,00	42 000,00	53 614,00	290 100,00	343 714,00
14	10 845,00	42 000,00	52 845,00	290 100,00	342 945,00

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:

€ 14 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
€ 14 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
€ 14 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug*Bungalow Nr. 11 - 14*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	942,83
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	19,03
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,94
+ Instandhaltungskosten	8,87
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	79,88
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	4,40
	4,40
	EURO 883,07

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

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

EURO 847,32

Anmerkung zum Bankdarlehen:

Die Reihenhauseanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhausewerbers 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 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:

Bmstr. DI(FH) Jörg RINGHOFER

Tel. 0664/4447351

Email: ringhofer@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:

Ing. Martin LASCHOBER

Tel. 0664/8485932

Email: laschober@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) Baustellenordnung lt. BauKG
- 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.