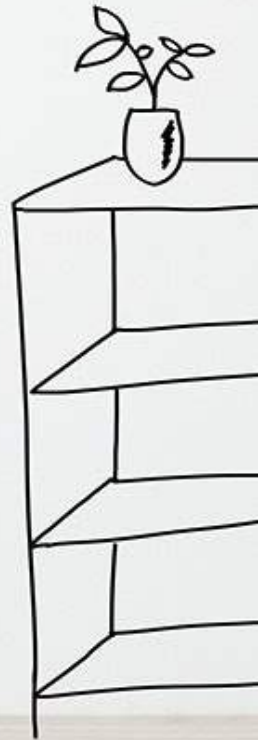




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **MATTERSBURG** **Schubertstraße**

### **Reihenhaus 1, 2, 9 und 10**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- |                                                                    |                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau                | <b>4</b> Pläne                                                                          |
| <b>2</b> Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Reihenhauses | <b>5</b> Kosten/Finanzierung                                                            |
| <b>3</b> Ausstattung des Reihenhauses                              | <b>6</b> Anmerkungen                                                                    |
|                                                                    | <b>7</b> Wie komme ich zu einem Reihenhaus?<br>Anmeldung - Formalitäten – Bauabwicklung |

## 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 70-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 18.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zu 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**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0,  
Fax: DW 514 (Außenstelle), Email: eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0,  
Fax: DW 614 (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 120 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

**Unser Ziel: Zufriedene Kunden**

durch **günstiges** Wohnen  
zum **Wohlfühlen**

## Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Doppelhauses

In der Schubertstraße auf den Parzellen Nr. 425 werden in der 2. Bauetappe 2 Doppelhäuser errichtet.

### BAUDAUER

Voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 17 Monate nach Baubeginn.

### ARCHITEKTEN

Für die Planung zeichnet die Teamplankraft ZT GmbH, Wulkalände 6, 7212 Forchtenstein, verantwortlich.

### GEBÄUDEKENNDATEN

Der **HWB-Wert** laut eingereichtem Energieausweis für Wohngebäude beträgt für

Haus 33/9	38,50 kWh/m <sup>2</sup> a
Haus 33/10	38,50 kWh/m <sup>2</sup> a
Haus 40/1	35,00 kWh/m <sup>2</sup> a
Haus 40/2	35,00 kWh/m <sup>2</sup> a

### BAUMEISTERARBEITEN

#### ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

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

Reihenhaustrennwände: 2 x 25 cm starke Tonziegel, mit dazwischenliegender, 3 cm starker, Dämmeinlage für verbesserten Schallschutz.

Fassade als 20 cm starke Vollwärmeschutzfassade mit Silikatputz, die Innenwände mit Gipsputz verputzt und geglättet. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung 35/30 mm verlegt.

Die Stiegen vom Erdgeschoß bis ins Obergeschoß werden als Stahlbetonstiege mit 4 cm Massivholzauflage ausgeführt.

Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

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

Der Hauszugang wird mit einer bituminösen Tragschicht (Asphalt) befestigt.

Pro Haus befindet sich ein Putzschacht für das Schmutzwasser.

Die Terrassenfläche im Erdgeschoß werden mit Betonplatten (estrichgrau) in Splittbett belegt.

Aufgrund der Hanglage sind die Gärten über eine Außentreppe von der Terrasse zu erreichen.

Die Grundstücke erhalten entlang der Grundgrenze (sofern erforderlich – abhängig von der Höhenlage der Reihenhäuser) einen Betonsockel, Sockelhöhe ca. 20 cm über Gartenniveau, mit Doppelstabmattenzaun.

Die Gärten der Häuser werden mit einem Doppelstabmattenzaun abgegrenzt. Jeder Garten erhält ein Gartentor.

#### **DACH**

Steildach – Sparrendach mit Lattung und Deckung

#### **SPENGLERARBEITEN**

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichteten Alublech hergestellt.

#### **GÄRTNERARBEITEN**

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

## Ausstattung des Doppelhauses

### FUSSBODENARBEITEN

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum sowie Vorraum mit Laminat in Eichenoptik; Technikraum, WC und Bad mit Fliesen.

### TÜREN

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter (Wabenkartontür) sind in lackierter Ausführung (weiß).

### FENSTER; HAUSEINGANG UND ROLLADEN

Weißer PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit 3-Scheiben-Verglasung.

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder (gesperre Schließanlage je Haus).

Minirolladen aus Kunststoff für alle Fenster (Erd- und Obergeschoß).

### INNENFENSTERBÄNKE UND AUSSENFENSTERBÄNKE

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

### WASSER - SANITÄRINSTALLATION

*Standardausstattung:*

WC Erdgeschoß: WC-Flachspüler mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken Breite ca. 45 cm

Obergeschoß: WC-Flachspüler mit Einbauspülkasten  
Waschtisch Breite ca. 60 cm und Einbaubadewanne 170 x 70 cm (Polyester)

Technikraum Erdgeschoss: Einbau eines Wasserzählers (WLVB), um den Verbrauch des Kaltwassers genau feststellen zu können, Ausgussbecken und Anschluss für die Waschmaschine.

In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (kein Herd, keine Abwäsche).

### LÜFTUNGSANLAGE

Einzelraumlüftung

### HEIZANLAGE

Die Beheizung erfolgt durch eine Wärmepumpe, welche im Technikraum situiert ist. Von der Wärmepumpe werden die Räume Erdgeschoss - bis Obergeschoß über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Außeneinheit ist seitlich der Doppelhäuser situiert.

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

Die Standard Elektroinstallation ist den Elektro- und Haustechnikplänen zu entnehmen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten.

Die Elektroinstallation im Technikraum erfolgt Aufputz.

### **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 Liefervertrag abzuschließen.

### **MALER UND ANSTREICHERARBEITEN**

Färbelung aller Flächen samt Lackierung der Zargen mit Ausnahme der Lager und Technikräume.

### **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; im Abstellraum Bodenfliesen samt umlaufenden Fliesensockel.

### **ANSCHLÜSSE**

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten

### **FERNSEHANSCHLUSS**

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

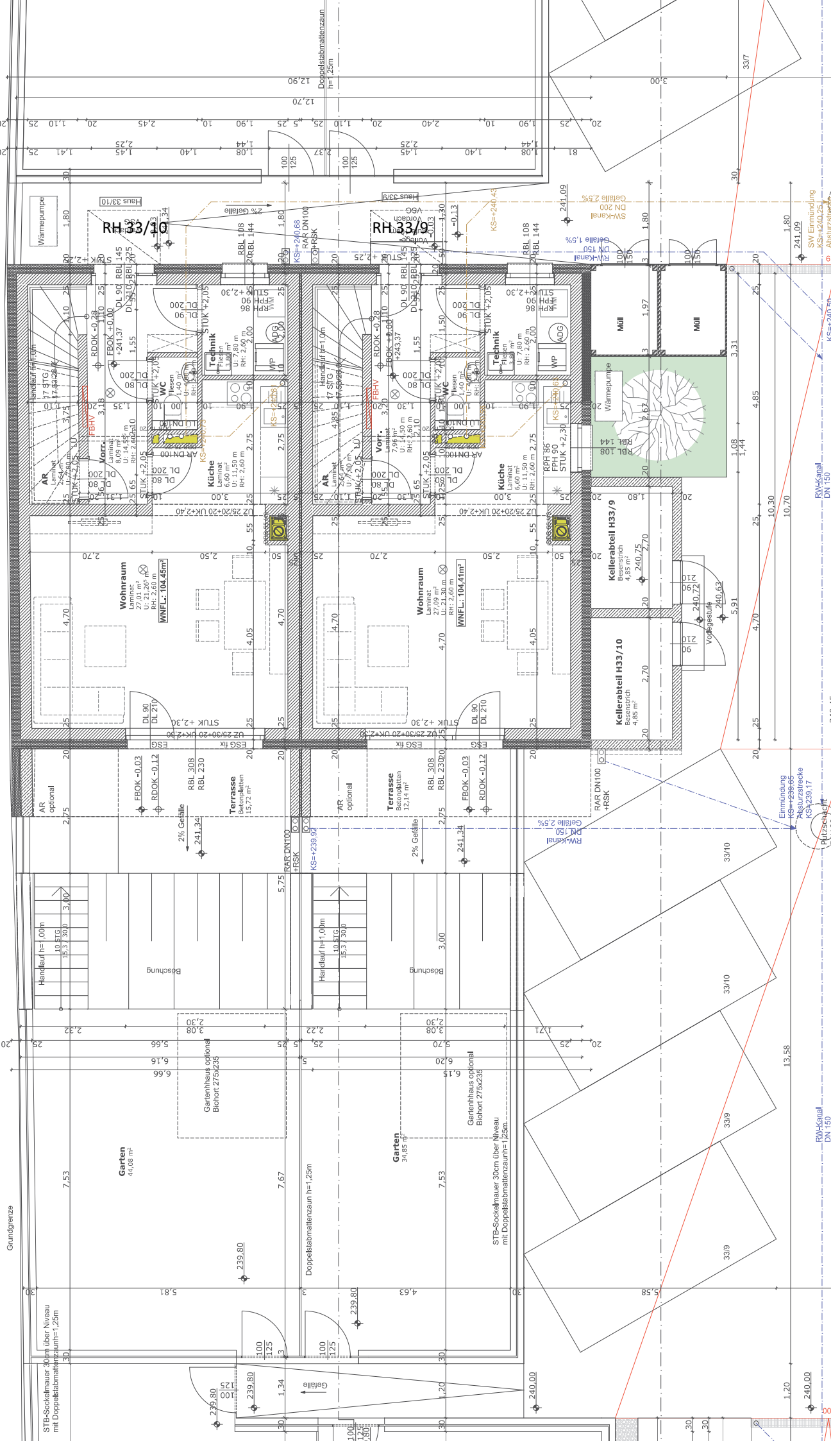
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.





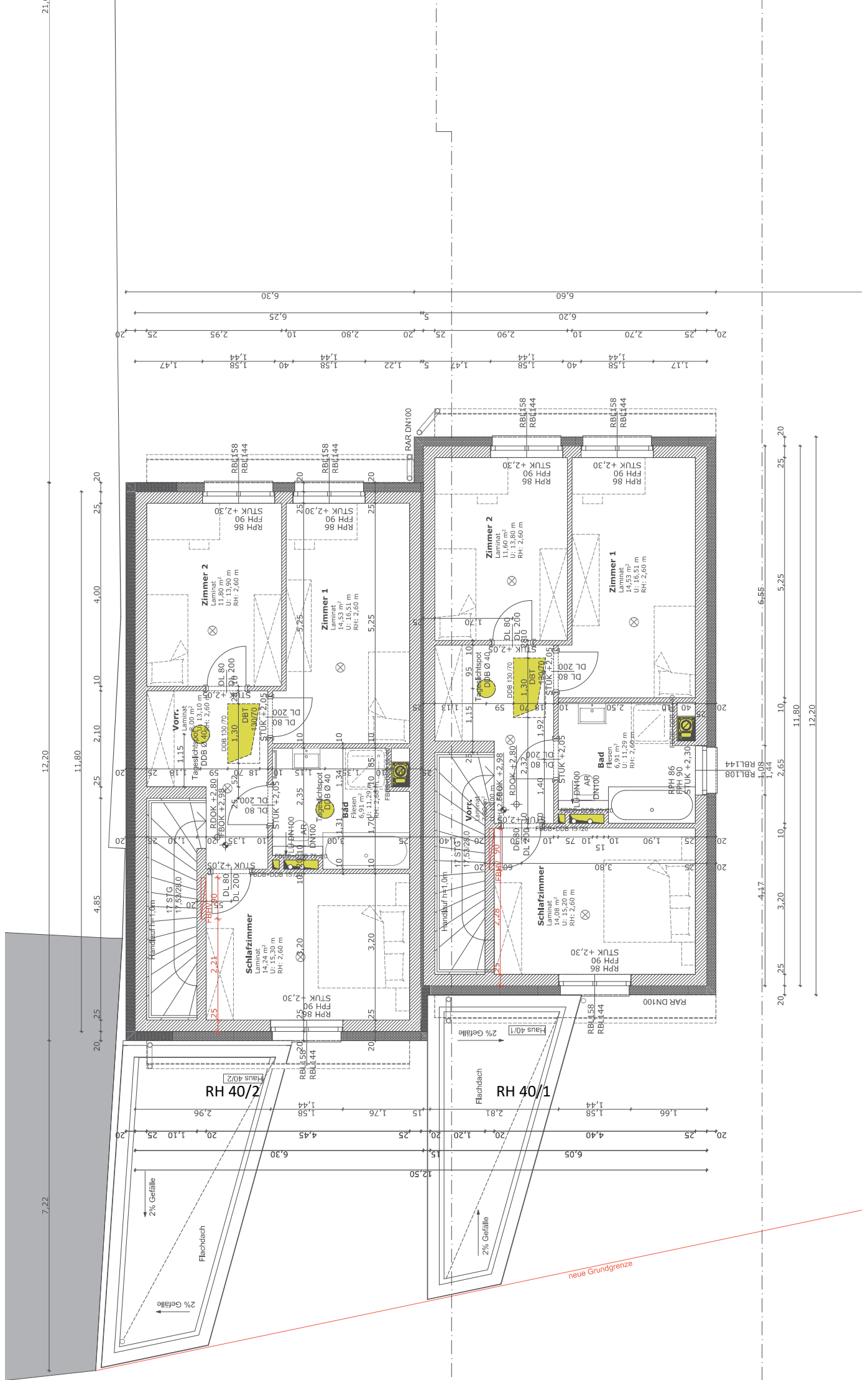
22.50

10.70

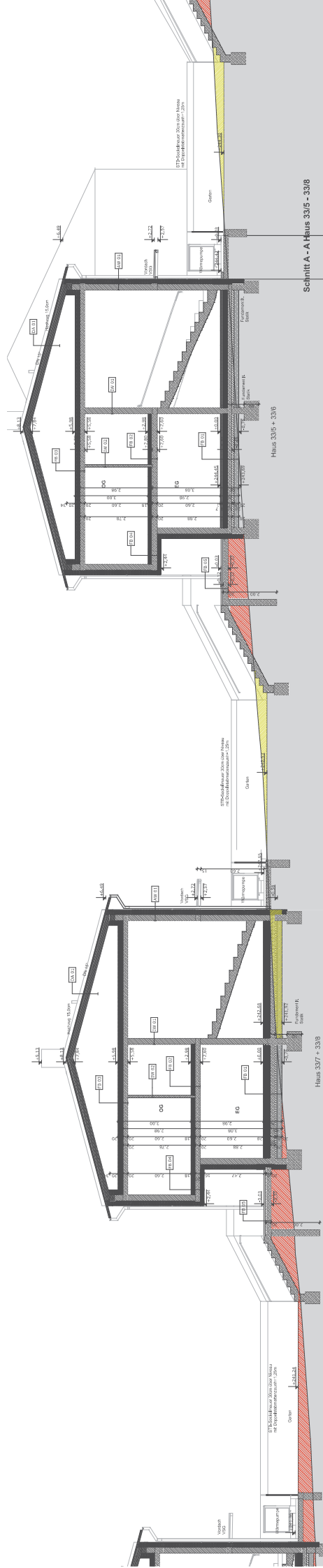




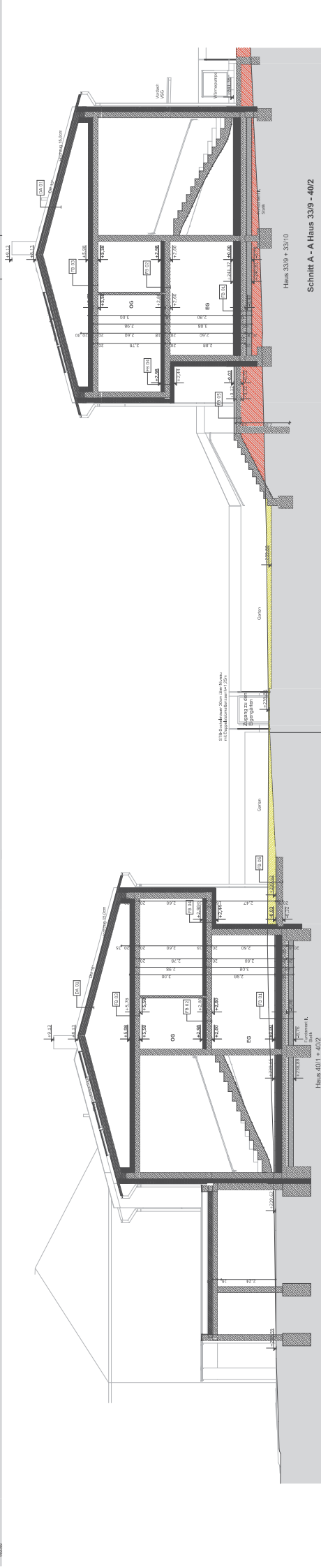








Schnitt A - A Haus 335 - 336



Schnitt A - A Haus 339 - 40/2

## Kosten/Finanzierung

### 4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Mattersburg, Schubertstraße Reihenhaus Nr. 33/9

mit 2 Stellplätzen im Freien

Baubeginn:

Frühjahr 2023

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,96 m <sup>2</sup>
	WC	1,40 m <sup>2</sup>
	Technik	3,80 m <sup>2</sup>
	Küche	6,60 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	27,09 m <sup>2</sup>
	Terrasse	12,14 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 61,63 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	7,80 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,60 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,53 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,08 m <sup>2</sup>
	Bad	6,91 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 54,92 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>116,55 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

2 Stellplätze im Freien

Carport auf Wunsch (Sonderbaukosten)

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundstücksgröße</b>	<b>Grundkosten</b>	<b>+ Baukosten (ohne MWSt)</b>	<b>= Herstellungskosten</b>
33/9	139,00 m <sup>2</sup>	45 952,00	350 300,00	396 252,00

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

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundkostenbeitrag</b>	<b>Baukostenbeitrag</b>	<b>Finanzierungsbeitrag Mieter</b>	<b>Bankdarlehen</b>	<b>Finanzierung gesamt</b>
33/9	45 952,00	45 000,00	<b>90 952,00</b>	305 300,00	396 252,00

**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:

- € 15 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 15 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 15 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 33/9

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	992,23
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,01
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	12,82
+ Instandhaltungskosten	8,16
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	84,73
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,58
	<hr/>
	<b>EURO 939,65</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 903,90

### **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

## 4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Mattersburg, Schubertstraße Reihenhaus Nr. 33/10

mit 2 Stellplätzen im Freien

Baubeginn:

Frühjahr 2023

### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	8,09 m <sup>2</sup>
	WC	1,40 m <sup>2</sup>
	Technik	3,80 m <sup>2</sup>
	Küche	6,60 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	27,01 m <sup>2</sup>
	Terrasse	15,72 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 65,26 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	7,81 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,46 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,53 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,20 m <sup>2</sup>
	Bad	6,91 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 54,91 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>120,17 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

2 Stellplätze im Freien

Carport auf Wunsch (Sonderbaukosten)

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundstücksgröße</b>	<b>Grundkosten</b>	<b>+ Baukosten (ohne MWSt)</b>	<b>= Herstellungskosten</b>
33/10	153,00 m <sup>2</sup>	50 581,00	350 300,00	400 881,00

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

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundkostenbeitrag</b>	<b>Baukostenbeitrag</b>	<b>Finanzierungsbeitrag Mieter</b>	<b>Bankdarlehen</b>	<b>Finanzierung gesamt</b>
33/10	50 581,00	45 000,00	<b>95 581,00</b>	305 300,00	400 881,00

**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:

- € 15 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 15 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 15 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 33/10

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	992,23
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,01
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,22
+ Instandhaltungskosten	8,41
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	84,80
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,97
	<hr/>
	<b>EURO 940,76</b>
	<hr/> <hr/>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 905,01

### **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

### 4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Mattersburg, Schubertstraße Reihenhaus Nr. 40/1

mit 2 Stellplätzen im Freien

Baubeginn:

Frühjahr 2023

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,96 m <sup>2</sup>
	WC	1,40 m <sup>2</sup>
	Technik	3,80 m <sup>2</sup>
	Küche	6,60 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	27,09 m <sup>2</sup>
	Terrasse	16,77 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 66,26 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	7,80 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,60 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,53 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,08 m <sup>2</sup>
	Bad	6,91 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 54,92 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>121,18 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

2 Stellplätze im Freien

Carport auf Wunsch (Sonderbaukosten)

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundstücksgröße</b>	<b>Grundkosten</b>	<b>+ Baukosten (ohne MWSt)</b>	<b>= Herstellungskosten</b>
40/1	157,00 m <sup>2</sup>	51 903,00	350 300,00	402 203,00

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

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundkostenbeitrag</b>	<b>Baukostenbeitrag</b>	<b>Finanzierungsbeitrag Mieter</b>	<b>Bankdarlehen</b>	<b>Finanzierung gesamt</b>
40/1	51 903,00	45 000,00	<b>96 903,00</b>	305 300,00	402 203,00

**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:

- € 15 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 15 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 15 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 40/1

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	992,23
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,01
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,33
+ Instandhaltungskosten	8,48
- <b>Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	84,82
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,08
	<hr/>
	<b>EURO 941,07</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 905,32

### **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

### 4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Mattersburg, Schubertstraße Reihenhaus Nr. 40/2

mit 2 Stellplätzen im Freien

Baubeginn:

Frühjahr 2023

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	8,20 m <sup>2</sup>
	WC	1,40 m <sup>2</sup>
	Technik	3,80 m <sup>2</sup>
	Küche	6,60 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	27,33 m <sup>2</sup>
	Terrasse	15,98 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 65,95 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	8,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,80 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,53 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,24 m <sup>2</sup>
	Bad	6,91 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 55,48 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>121,43 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

2 Stellplätze im Freien

Carport auf Wunsch (Sonderbaukosten)

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundstücksgröße</b>	<b>Grundkosten</b>	<b>+ Baukosten (ohne MWSt)</b>	<b>= Herstellungskosten</b>
40/2	185,00 m <sup>2</sup>	61 159,00	350 300,00	411 459,00

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

<b>RH Nr.</b>	<b>Grundkostenbeitrag</b>	<b>Baukostenbeitrag</b>	<b>Finanzierungsbeitrag Mieter</b>	<b>Bankdarlehen</b>	<b>Finanzierung gesamt</b>
40/2	61 159,00	38 000,00	<b>99 159,00</b>	312 300,00	411 459,00

**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:

- € 12 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 12 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 12 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe



### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 40/2

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 014,98
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,47
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,36
+ Instandhaltungskosten	8,50
- <b>Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	87,14
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,26
	<hr/>
	<b>EURO 966,83</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 931,08

### **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 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.

## Wie komme ich zu einem Haus?

### IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER OSG

#### ***Während der Bauphase:***

Beratung und Verkauf:

Maria SCHWARZ  
Tel. 02682/62354 DW 519  
Email: schwarz@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

DI Michael MARTH  
Tel. 02682/62354 DW 534  
Email: marth@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

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

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres KROJER  
Tel. 03352/404 DW 203  
Email: krojer@osg.at

#### ***Nach Bezug des Reihenhauses:***

Technische Hausverwaltung:

Manuel MALESCHITZ  
Tel. 02682/62354 DW 532  
Email: maleschitz@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

## 1) BAUABWICKLUNG

- a. Zuweisung des Reihenhauses mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma
- b. Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren
- c. Baustellenordnung lt. BauKG
- d. 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, können über die OSG 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.

Eisenstadt, 2023-05-25

Dir.Dr.AK-MMa/MaS – 10256