Bauen und Wohnen im Burgenland

Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

NEUSTIFT bei Güssing

3 Reihenhäuser

interessieren und danken schon jetzt für
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die „OSG“
70 Jahre Erfahrung im Wohnbau
2 Allgemeine Baubeschreibung
und Aufbau des Reihenhauses
3 Ausstattung des Reihenhauses
4 Pläne
5 Kosten/Finanzierung
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 **OBERWART**, 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 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

<u>Unser Ziel:</u> **Zufriedene Kunden**
durch **günstig**es Wohnen
zum **Wohlfühlen**

2. Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Reihenhauses

Die OSG errichtet eine Reihenhausanlage bestehend aus insgesamt 3 Reihenhäusern inkl. Doppelcarport je Reihenhaus. Die Häuser sind nicht unterkellert. Ein Abstellraum wird im Bereich der Carports errichtet.

Baubeginn: Herbst 2023
Fertigstellung: ca. 16 Monate nach Baubeginn

Baumeisterarbeiten Erdgeschoß und Obergeschoß:
Das Außenwandmauerwerk wird aus 25 cm starken, porosierten Mauerziegeln, mit Mörtel gemauert. Die tragenden Innenmauern sind 25 cm stark, die Zwischenwände 10 cm stark.
Reihenhaustrennwände: zweimal 25 cm starke Mauerziegel mit dazwischen liegender Mineralwolleplatte.
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.

Die Stiegen – EG-OG: Stahlbetonkonstruktion mit Parkett verkleidet.

Weiters ist ein einschaliger Kamin mit Lüftung mit einem Querschnitt von 16 cm, welcher im EG angesetzt wird, vorgesehen.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

Zimmermannarbeiten:
Das Hauptdach wird als Flachdach mit Attika ausgeführt.

Spengler- und Dachdeckerarbeiten:
Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Die Abdichtung des Flachdaches erfolgt mittels Folie.

Schlosserarbeiten:
Geländer mit Handlauf werden aus Formstahl, Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung hergestellt.

Gärtnerarbeiten:
Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

3. Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:
Küche und Wohnzimmer ein 14 mm starker, schwimmend verlegter Fertigparket in Buche. Im Vorraum, Gang, Technikraum, Abstellraum, WC und BAD kommen Fliesen zur Ausführung. Die Schlafzimmer und der Gang im OG werden mit Parkett ausgestattet.

Türen:
Bei allen innenliegenden Türöffnungen im EG und OG kommen Stahlzargen zum Einbau.
Die Türblätter im EG und OG sind in edelfurnierter Ausführung (Weiß).

Fenster, Hauseingang und Rolladen:
Kunststoff-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem Isolierglas.
Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder, Mehrfachverriegelung.

Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:
Werzalitplatten, in weiß, außen Alublech beschichtet.

Sanitärinstallation und Lüftung:
WC im EG: Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasser. Einzellüftung im WC.

OG WC: Wand-WC mit UP-Spülkasen (weiß)

OG Bad: bodenebene Dusche inkl. Duschabtrennung, Waschtisch, Armaturen für Dusche und Waschtisch sind Einhebelmischer (Chrom). Waschmaschinenanschluß im Bad oder im Abstellraum im EG. Einzellüftung im Badezimmer.

Technikraum: 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:
Im Technikraum wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung installiert. Die Außeneinheit der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird auf dem Dach positioniert. Von der zentralen Warmwasserbereitung werden die Küche und das Bad mit Warmwasser versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

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 2 FI-Schutzschalter, 1 Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluß aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.
Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuweisung.

Photovoltaik-Anlage:
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 EG und OG samt Lackierung der Zargen.

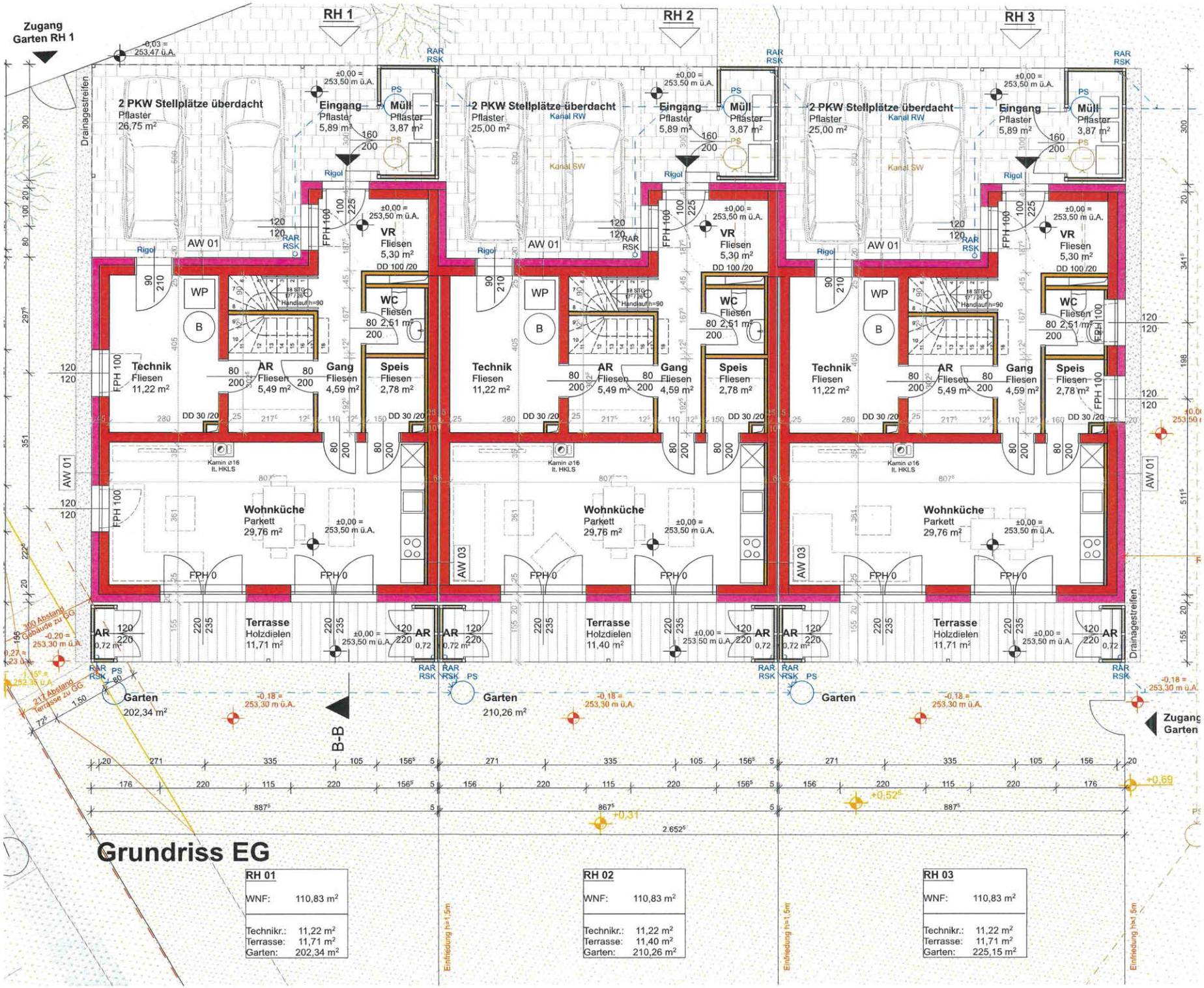
Fliesenlegerarbeiten:
Verfliesung des Bades im OG aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC - Wände auf 1,25 m Höhe samt Fußboden.

Anschlüsse:
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

Fernsehanschluß:
Fernsehanschluss über SAT-Anlage

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.

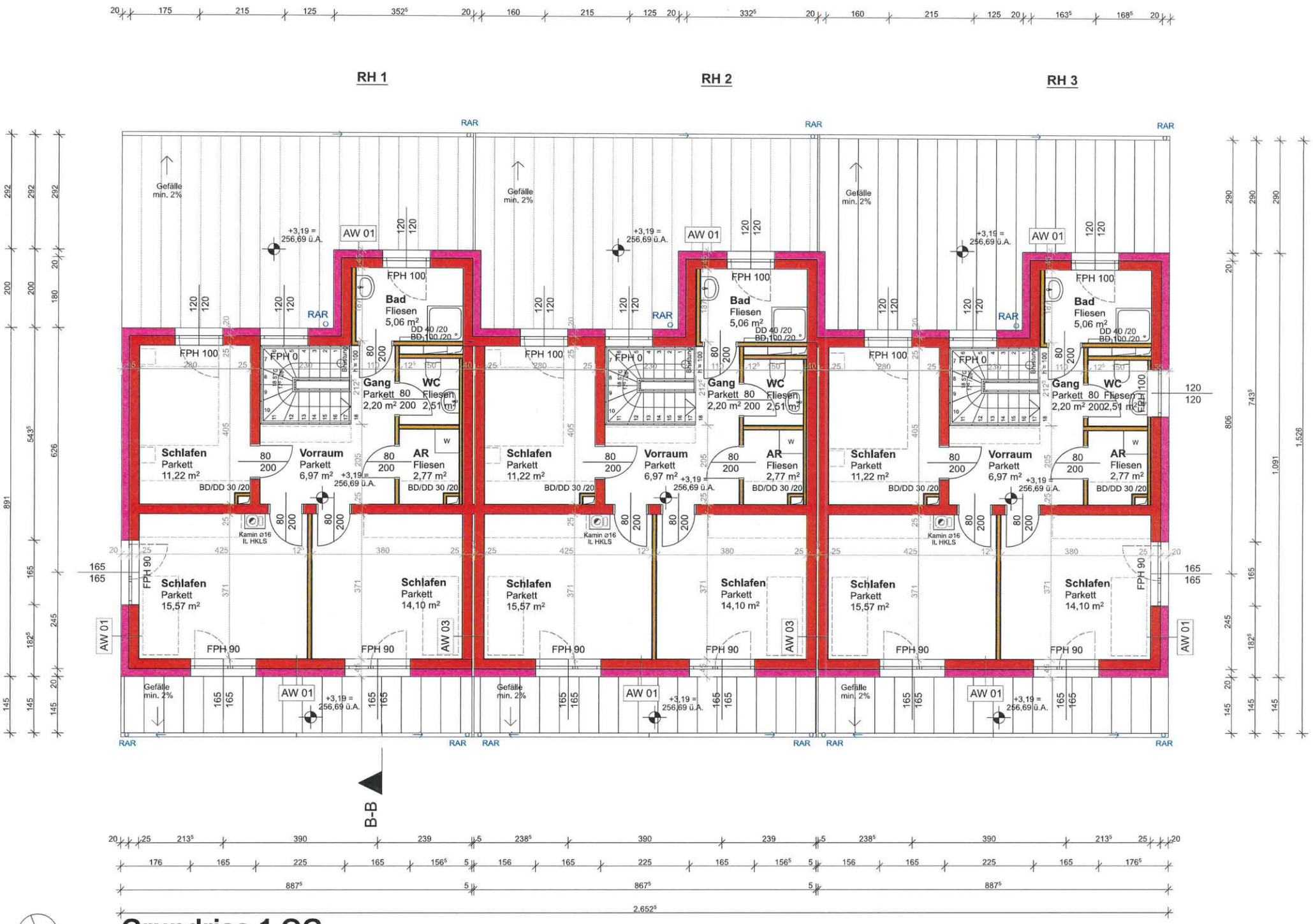
1361
1922
EZ: 550
Fiedler Theresia
7541, Heiligenkreuz i.L.
140
1929
1930
1931
1932
1362
Lahnbach
AUFSCHLIESSUNGSGEBIET - WOHNGEBIET
Grundgrenze
15m Abstand von Fronten
Besucherstellplätze Bestand
Carport Bestand
1358
GÜTERWEG
ZUFAHRT
R=15M
BAULAND/WOHNGEBIET
1923/1
Zugang Garten RH 1
1.031
Einfriedung h=1,5m
2 PKW Stellpl.
Müll
Eingang
Bauteil 2
RH 1
RH 2
RH 3
PV-Anlage
Notkamin
LWP
Terrasse überd.
Garten 202 m²
Garten 210 m²
Garten 225 m²
3m Abstand zur Grundgrenze
Böschung
1360
EZ: 2
Rep. Österr.
(Bundeswasserbauverw.) -
Öffentliches Wassergut
7001 Eisenstadt, Amt der bald.
Lr., Abt. 9, Europapl. 1
1359 Lange Leiten
EZ: 1
Öffentliches Gut
1357
EZ: 197
Fiedler Theresia
7541, Heiligenkreuz i.L.
140
Bauteil 1 Bestand
LANDWIRTSCHAFTL. GENUTZTE FLÄCHE
Schächt Best.
Kanal SW Bestand
Zugang Garten RH 2
Hydrant Bestand
Stromanschluss Bestand
Neustift bei Güssing
Lange Leiten
BAULAND/WOHNGEBIET
1923/2
1936
1356
1924
1925
1937
1926



RH 01	
WNF:	110,83 m²
Technikr.:	11,22 m²
Terrasse:	11,71 m²
Garten:	202,34 m²

RH 02	
WNF:	110,83 m²
Technikr.:	11,22 m²
Terrasse:	11,40 m²
Garten:	210,26 m²

RH 03	
WNF:	110,83 m²
Technikr.:	11,22 m²
Terrasse:	11,71 m²
Garten:	225,15 m²



Grundriss 1.OG

Kosten/Finanzierung

3 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise
in Neustift bei Güssing, Lange Leiten
Reihenhaus Nr. 1 - 3

mit Doppelcarport

Baubeginn: **Frühjahr 2023**

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	5,30 m²
	WC	2,51 m²
	Gang	4,59 m²
	Abstellraum	5,49 m²
	Technik	11,22 m²
	Speis	2,78 m²
	Wohnküche	29,76 m²
	Terrasse inkl. AR	12,84 m²
	Zwi.Summe EG:	74,49 m²
Obergeschoß:	Gang	2,20 m²
	Zimmer	11,22 m²
	Zimmer	15,57 m²
	Zimmer	14,10 m²
	Vorraum	6,97 m²
	WC	2,51 m²
	AR	2,77 m²
	Bad	5,06 m²
	Zwi.Summe OG:	60,40 m²
	Gesamte Wohnfläche:	**134,89 m²**

Weitere Flächen:

Doppelcarport

Müllraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücks-größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs-kosten
1	351,00 m²	10.551,00	378.200,00	388.751,00
2	382,00 m²	11.483,00	378.200,00	389.683,00
3	392,00 m²	11.784,00	378.200,00	389.984,00

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

RH Nr.	Grundkosten-beitrag	Baukosten-beitrag	Finanzierungs-beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	10.551,00	88.000,00	**98.551,00**	290.200,00	388.751,00
2	11.483,00	88.000,00	**99.483,00**	290.200,00	389.683,00
3	11.784,00	88.000,00	**99.784,00**	290.200,00	389.984,00

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:

€ 29.333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
€ 29.333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
€ 29.334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 1 - 3

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)		1.015,70
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG		20,50
+ Verwaltungskosten		20,68
+ Gebäudeversicherung		14,84
+ Instandhaltungskosten		9,44
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre		**-208,33**
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung		87,28
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge		8,21
	EURO	**968,32**

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO	929,82

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. 4,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 1,8%. 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 Eingenmittelanteiles 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. Andreas FLECK Mobil: 0664/9641110 Email: fleck@osg.at
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Stephan 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. Armin KULOVITS Tel. 03352/404 DW 28 Email: kulovits@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 Reihenhauswerber vergeben sind

b)Zuweisung des Reihenhauses mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma

c)Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren

d)Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.

e)Reihenhausübergabe

2) Sonderwünsche:

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug des Reihenhauses bedarf der ausdrücklichen, **schriftlichen Genehmigung** der OSG.
Sonderausstattungen, die über die Standardausführung hinausgehen und zusätzliche Kosten verursachen, müssen direkt mit der ausführenden Firma verrechnet werden. **Für diese Arbeiten übernimmt die OSG keine Haftung !**
Diese Arbeiten dürfen nur von der von der OSG beauftragten Firma für die Standardausstattung durchgeführt werden.

Im Falle des Rücktrittes vor Übergabe des Reihenhauses ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Reihenhauswerbers der ursprünglich geplante Zustand wieder herzustellen.

3) Eigenleistungen:

Eigenleistungen sind mit **schriftlicher Zustimmung** der OSG möglich.

4) Rücktritt:

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 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.

Oberwart, am 16.05.2023
Dir.Dr.AK-FL/MW – 9921