



Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

NEUTAL

Dankowitschstraße/Bachgasse, RH 1 - 4

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 1000 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**, 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 120 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 4 Reihenhäusern.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet **Arch. DI Christian Dominkovits**, 7343 Neutal, 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 ist die Zufahrt mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrasse sowie der überdachte Sommergarten 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.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

Optional:

Sommergarten komplett geschlossen mit Nurglas inkl. Schiebetüren sowie Gartengerätehütte sind als Sonderwunsch möglich!

- Kosten für geschlossenen Sommergarten ca. € 20.000,00
- Kosten für Gartengerätehütte inkl. Fundament ca. € 2.000,00 (je nach Ausführung)

3. Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Im Reihenhaus werden in allen Aufenthaltsräumen Laminatböden verlegt. Bad, WC und Vorraum im EG 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 (Buche bzw. Weiß).

Fenster, Hauseingang und Rollläden:

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

Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder. Minirollläden außen PVC-Stäbe für alle Fenster in hellem Farbton.

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.

Bad im Obergeschoß: Einzelraumentlüfter, bodenebene Dusche, ein weißer Waschtisch, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur, Brauseschlauch samt Brause

Anschluss für eine Waschmaschine im Bad im Obergeschoß.

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:

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.

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 im Erd- und Obergeschoß samt Lackierung der Zargen.

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades im Obergeschoß aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände ca. 2m hoch samt Fußboden, WC im Erd- und Obergeschoß Wände auf 1,30 m Höhe samt Fußboden.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

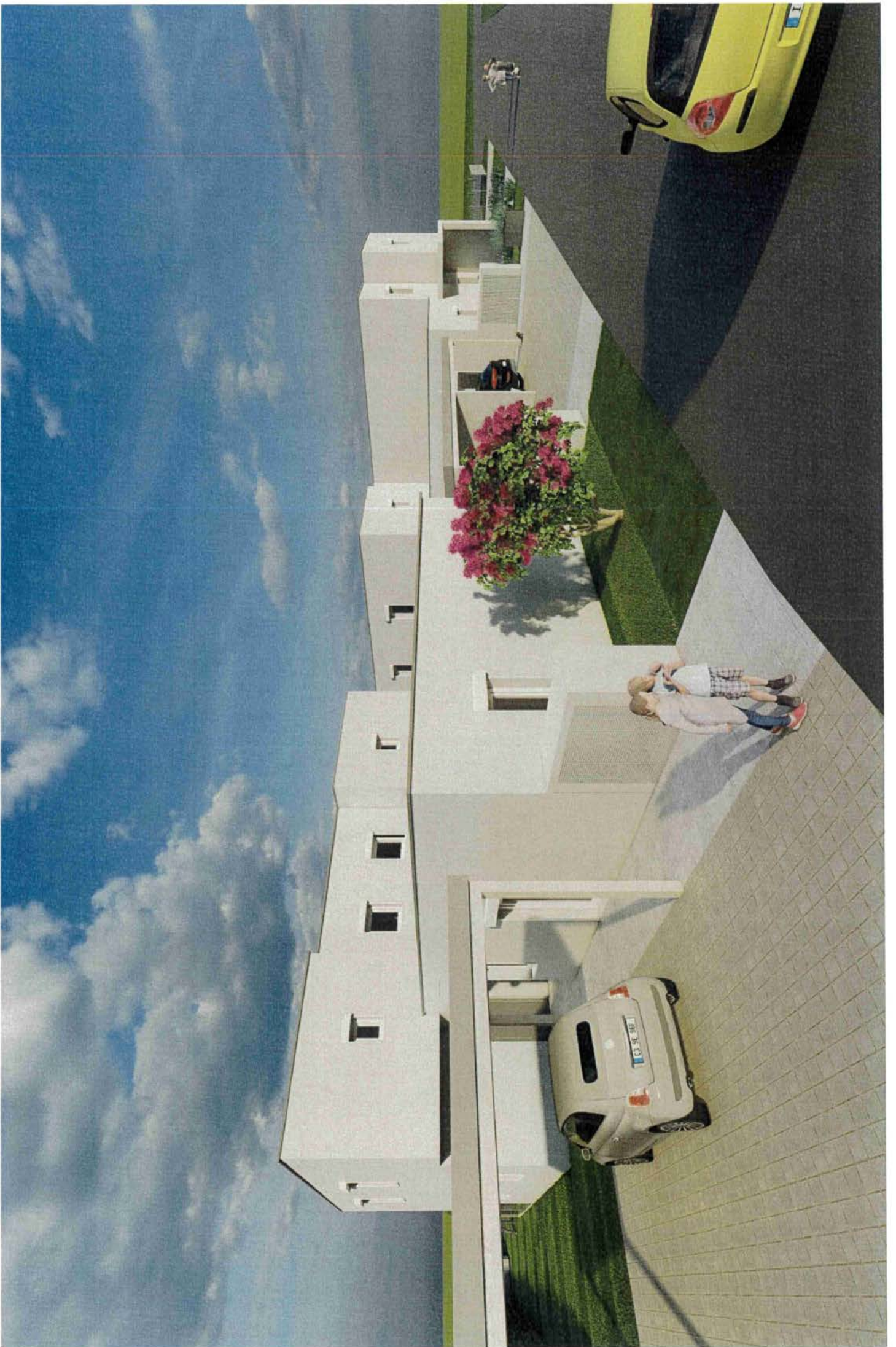
Fernsehanschluss:

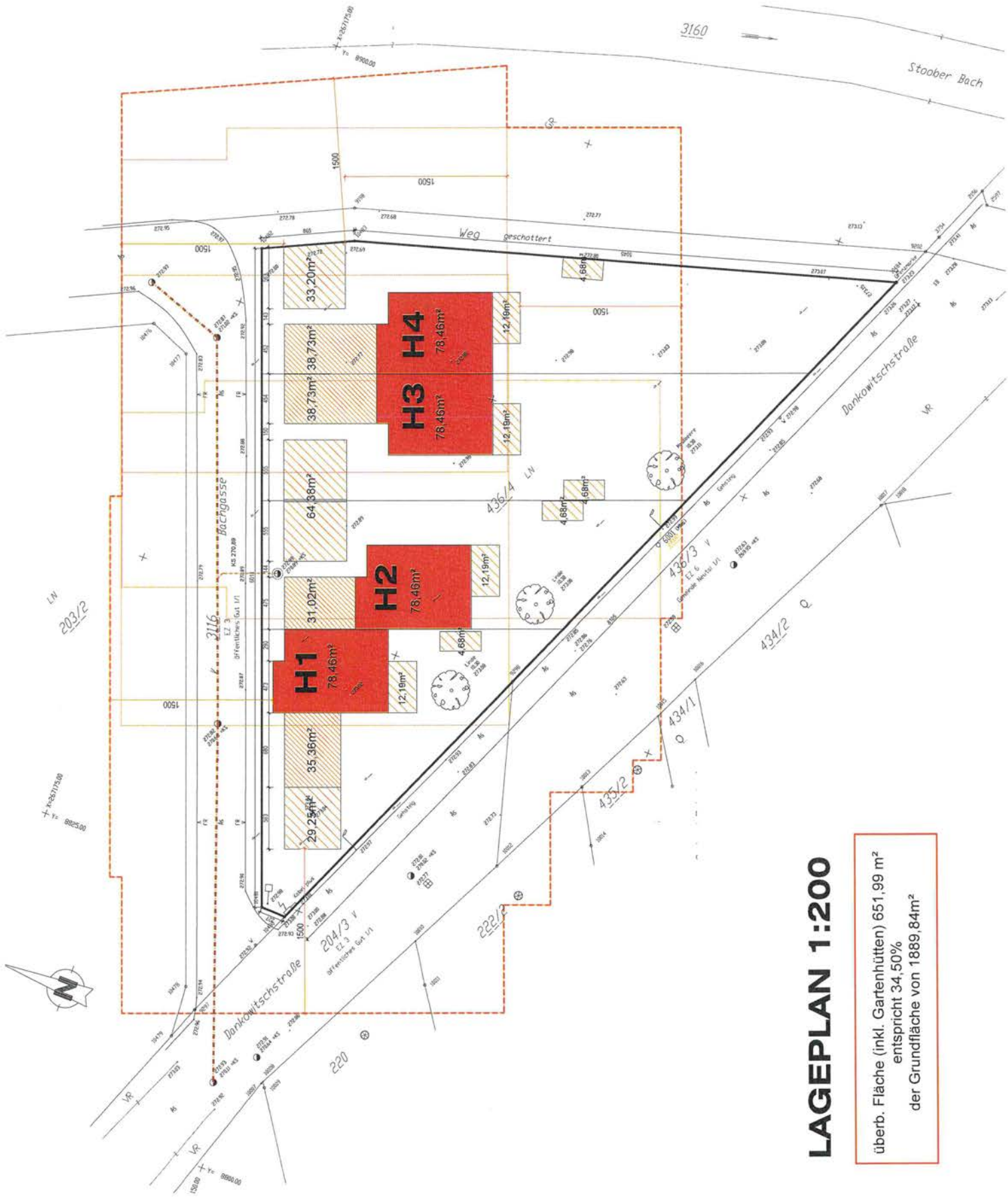
Für das 1. und 2. ORF-Programm (stereo-tauglich) und Kabel-Anschluss vorhanden.

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.









LAGEPLAN 1:200

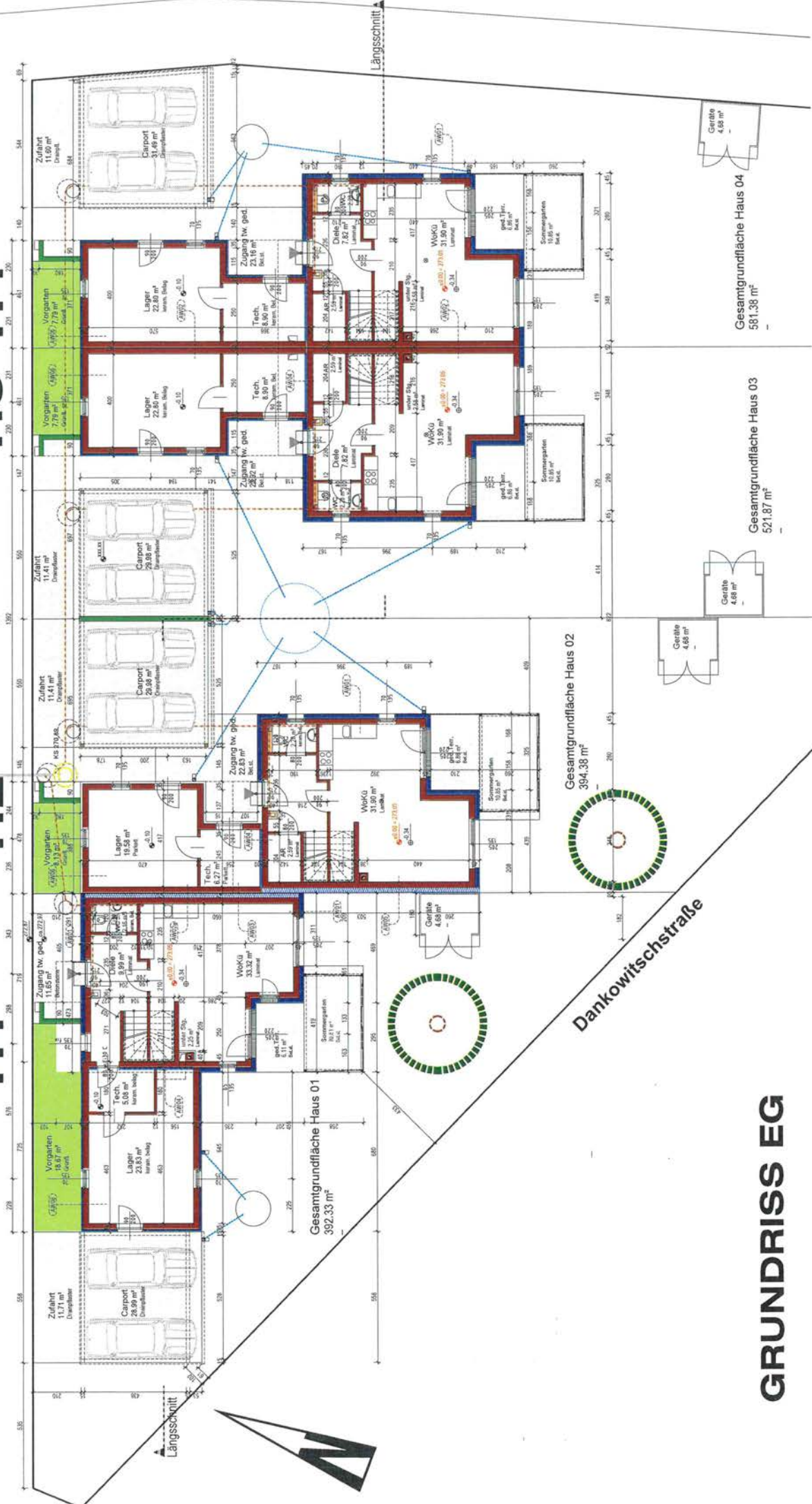
überb. Fläche (inkl. Gartenhütten) 651,99 m²
 entspricht 34,50%
 der Grundfläche von 1889,84m²

H1

H2

H3 H4

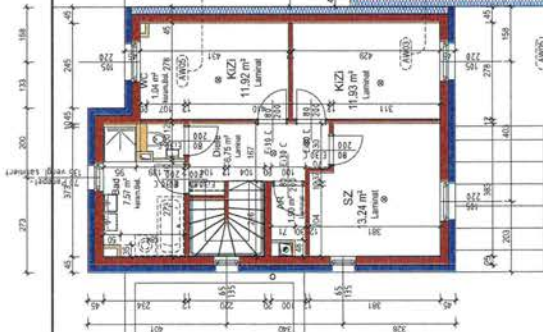
Bachgasse



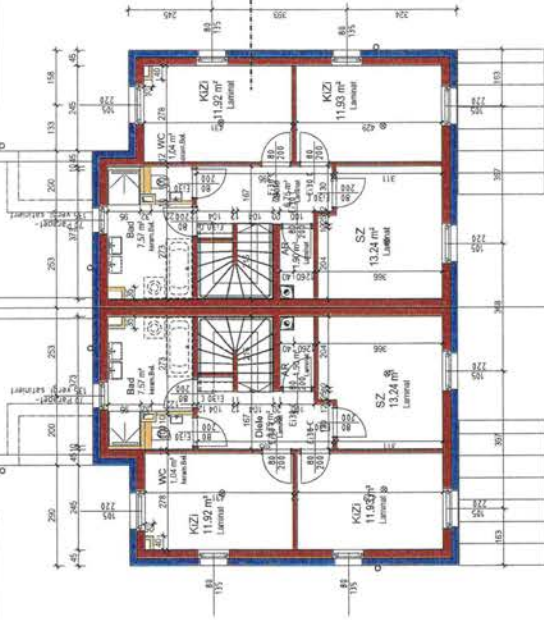
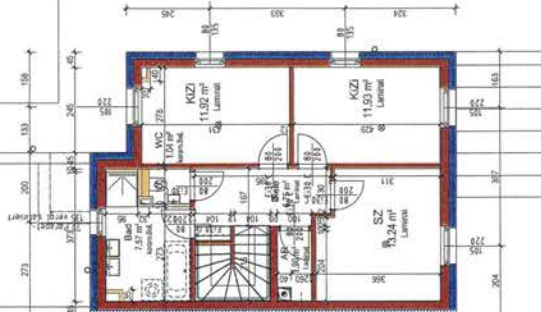
Dankowitschstraße

GRUNDRISS EG

Bachgasse



Langsschnitt

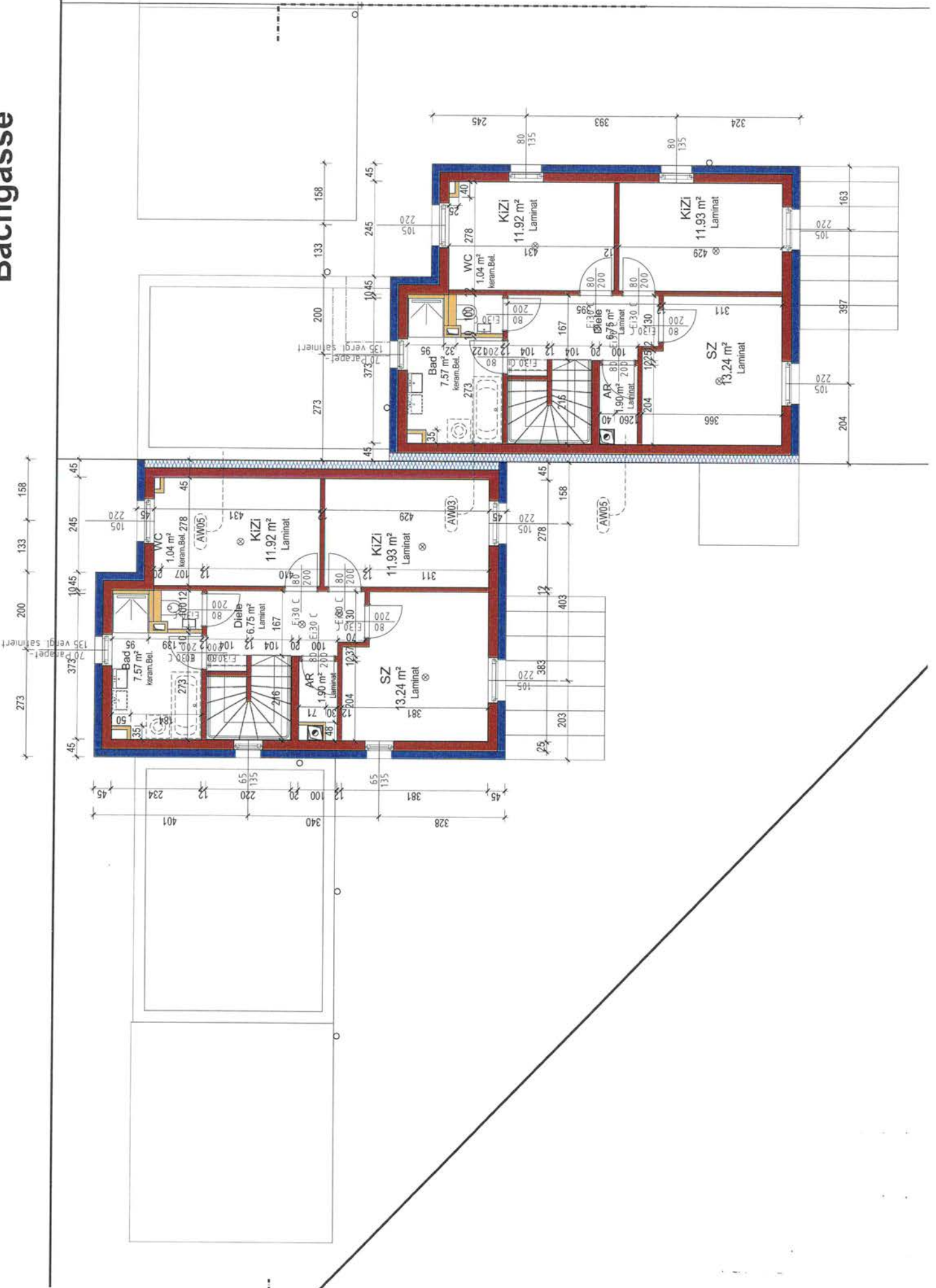


Langsschnitt

Dankowitschstraße

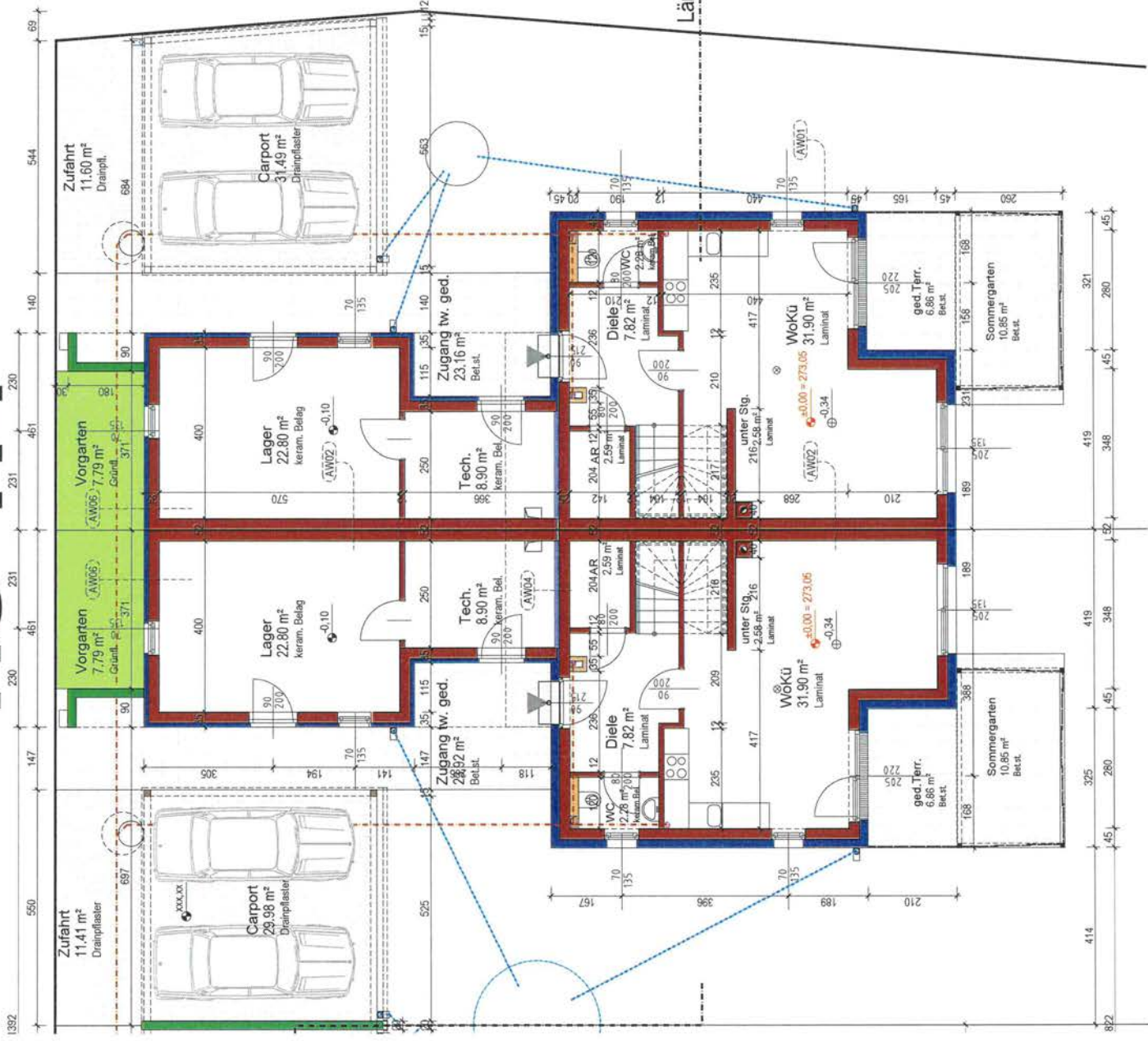
GRUNDRISS OG

Bachgasse

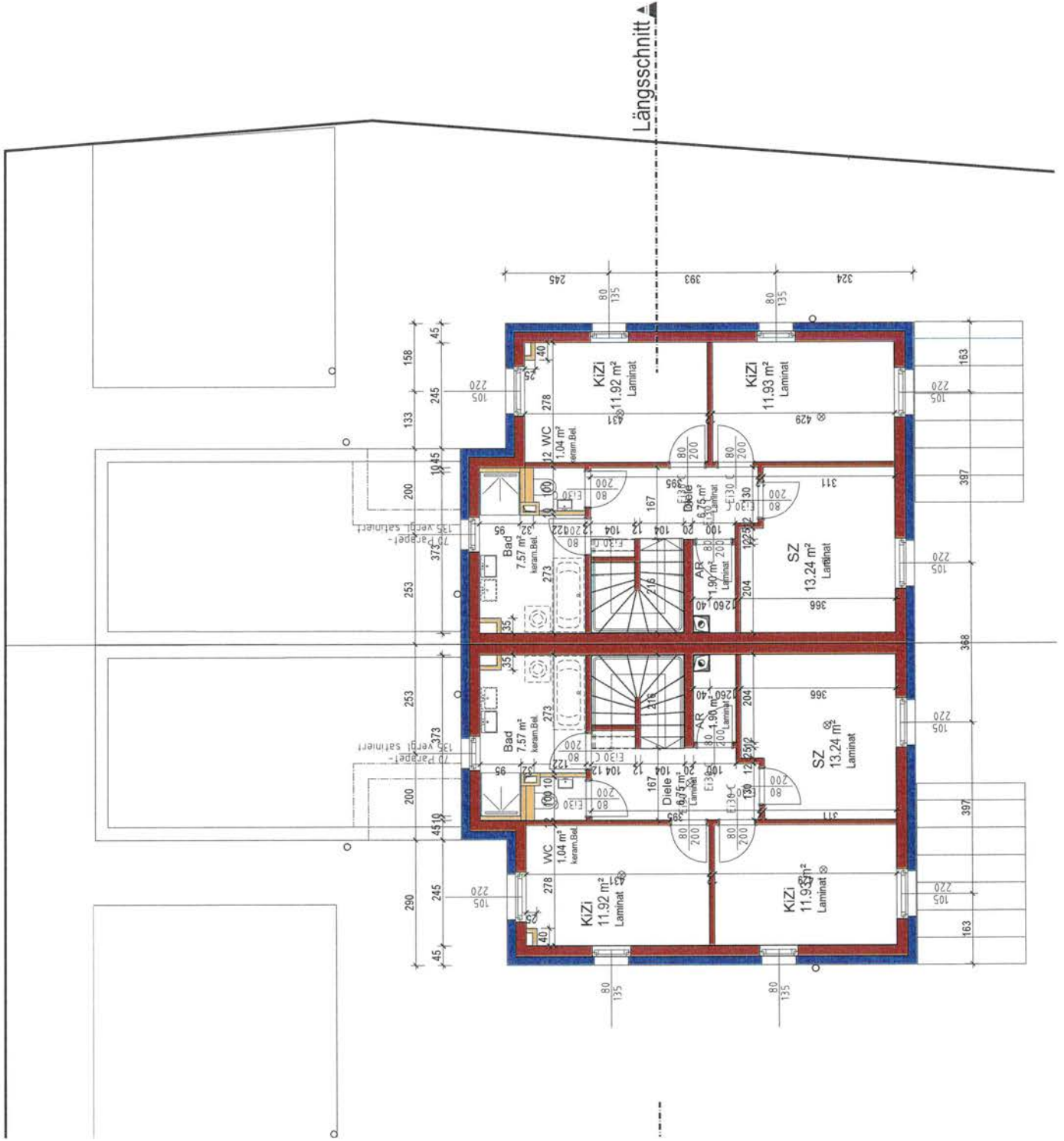


H3 H4

gasse



Längsschnitt



Kosten/Finanzierung

4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Neutal, Dankowitschstraße Reihenhaus Nr. 1 - 4

mit Doppelcarport

Baubeginn:

Frühjahr 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

		Haus 1	Haus 2, 3, 4
Erdgeschoß:	Diele	9,99	7,82 m ²
	AR		2,59 m ²
	WC	2,16	2,28 m ²
	Abstellraum	6,32	6,32 m ²
	Wohnen + Essen	33,32	31,90 m ²
	Sommergarten	10,81	10,85 m ²
	Terrasse	6,11	6,86 m ²
	Zwi.Summe EG:	68,71	68,62 m ²
Obergeschoß:	Diele	6,75	6,75 m ²
	Zimmer	13,24	13,24 m ²
	Zimmer	11,93	11,93 m ²
	WC	1,04	1,04 m ²
	Zimmer	11,92	11,92 m ²
	AR	1,90	1,90 m ²
	Bad	7,57	7,57 m ²
	Zwi.Summe OG:	54,35	54,35 m ²
<u>Gesamte Wohnfläche:</u>		123,06	122,97 m²

Weitere Flächen:

Lagerraum sowie Technikraum

Doppelcarport

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	392,00 m ²	16 389,00	337 600,00	353 989,00
2	394,00 m ²	16 473,00	337 600,00	354 073,00
3	522,00 m ²	21 824,00	337 600,00	359 424,00
4	581,00 m ²	24 291,00	337 600,00	361 891,00

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	16 389,00	45 000,00	61 389,00	292 600,00	353 989,00
2	16 473,00	45 000,00	61 473,00	292 600,00	354 073,00
3	21 824,00	45 000,00	66 824,00	292 600,00	359 424,00
4	24 291,00	45 000,00	69 291,00	292 600,00	361 891,00

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. 1 - 4*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	950,95
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	19,19
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,53
+ Instandhaltungskosten	8,61
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	80,64
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,12
	892,16
EURO	892,16

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung	
ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO 856,41

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.

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
- 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.