



Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

RAIDING

Gartengasse, RH 1 - 3

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 des Reihenhauses | 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 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

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 3 Reihenhäusern und einem Wohnblock. Als **1. Bauetappe** werden die **Reihenhäuser 1 - 3** errichtet.

Voraussichtlicher Baubeginn: April 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Juni 2025

Für die **Planung** zeichnet **Architekt DI Anton Mayerhofer, 7311 Neckenmarkt, Bahngasse 1** verantwortlich.

Die folgende Baubeschreibung gilt jedenfalls vor den beigefügten Plänen und Schaubildern.

BAUMEISTERARBEITEN:

Erdgeschoß:

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

Fassade wird als Vollwärmeschutzfassade (Stärke lt. EKZ-Berechnung) mit Silikatputz ausgeführt. Die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt (Glättputz) bzw. wo erforderlich in Trockenbau. Estrich in allen Räumen auf einer 30 mm Trittschalldämmung verlegt.

Obergeschoß:

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

Fassade als Vollwärmeschutzfassade (Stärke lt. EKZ-Berechnung) mit Silikatputz. Die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben. Estrich in allen Räumen auf einer 30mm Trittschalldämmung und Splittbett verlegt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit Fliesenbelag ausgeführt. Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich. Es kommt ein Holzhandlauf zur Ausführung.

Ein Notkamin ist vorgesehen.

Außenanlage:

Auf Eigengrund ist die Zufahrt mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrasse wird mit Betonplatten (Estrichplatten) versehen.

Das Gesamtgrundstück der Reihenhäuser erhält entlang den Grundgrenzen eine Einfriedung.

Garage:

Im Erdgeschoßbereich wird eine Garage situiert.

Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten:

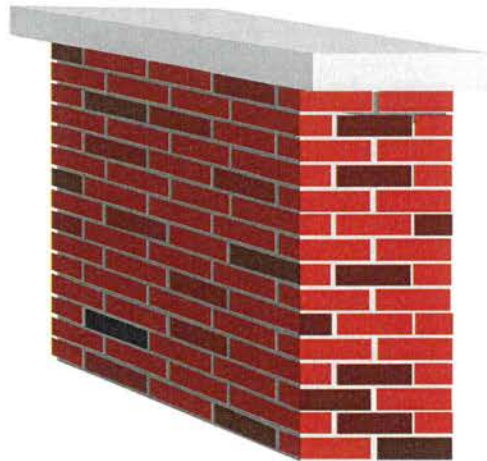
Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Das Hauptdach wird als Steildach ausgeführt und mit Betondachsteinen gedeckt.

Schlosserarbeiten:

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.



3. Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Vorraum, Bad und WC mit Fliesenbelag, alle restlichen Räume erhalten einen Laminatboden.

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im Erd- und Obergeschoß kommen Stahlzargen zur Ausführung.

Die Türblätter im Erd- und Obergeschoß sind in edelfurnierter Ausführung (Buche), wobei im Erdgeschoß vom Vorraum zum Wohnzimmer eine Türe mit Glasausschnitt und Sicherheitsglas zum Einbau gelangt.

Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Weißer PVC/Alu-Fenster in Dreh-Kippausführung mit hochwertiger 3-fach Verglasung ausgeführt.

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder (gesperrte Schließanlage für Haustür).

Minirolläden (bzw. Raffstore im Wohnzimmer) aus Kunststoff für alle Fenster im Erd- und Obergeschoß. Fliegengitter sind in der Standardausführung nicht enthalten.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werzalit- oder Maxplatten in weiß, außen Alublech beschichtet.

Wasser-Sanitärinstallation:

WC im Erdgeschoß: WC-Schale weiß mit Flachspüler, Handwaschbecken.

Bad und WC im Obergeschoß:

Dusche mit Armatur und Brauseschlauch. Ein weißer Waschtisch samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen. WC-Schale weiß mit Flachspüler.

Erdgeschoß:

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

In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (ohne KüchENZEILE).

Außenwasserhahn standardmäßig; Die Situierung erfolgt nach Wunsch der Reihenhauswerber.

Lüftung:

Einzellüftung im Bad und WC.

Heizungsanlage:

Die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpenheizung. Diese besteht aus Innen- und Außeneinheit. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem Warmwasserboiler über die Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Elektroarbeiten:

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Zählerkasten, wobei der Verteiler in einer Größe von ca. 90 x 90 cm für vier Zählerbretter ausgelegt ist. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten und 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. Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuweisung.

Photovoltaik-Anlage:

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass der Bungalow mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt direkt mit dem Energieversorger. Bei Übergabe des Bungalows ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefer- und Abnahmevertrag 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 bis Deckenunterkante samt Fußboden, WC im Erdgeschoß und Obergeschoß Wände auf 1,3 m Höhe samt Fußboden.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss:

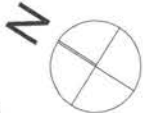
KabelPlus-Anschluss, sowie SAT-vorbereitung

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.





1.9.2023
1. The
2. The
3. The
4. The



GM No. 152
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1703
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1502
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 131/1
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 156
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1271
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 152
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1703
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 150
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 150
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 150
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1271
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1272
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab

GM No. 1503
EZ 201
Übersichtsplan 2022/23
1:500 Maßstab



BM

BM

BM

BM

BM

BM

BM

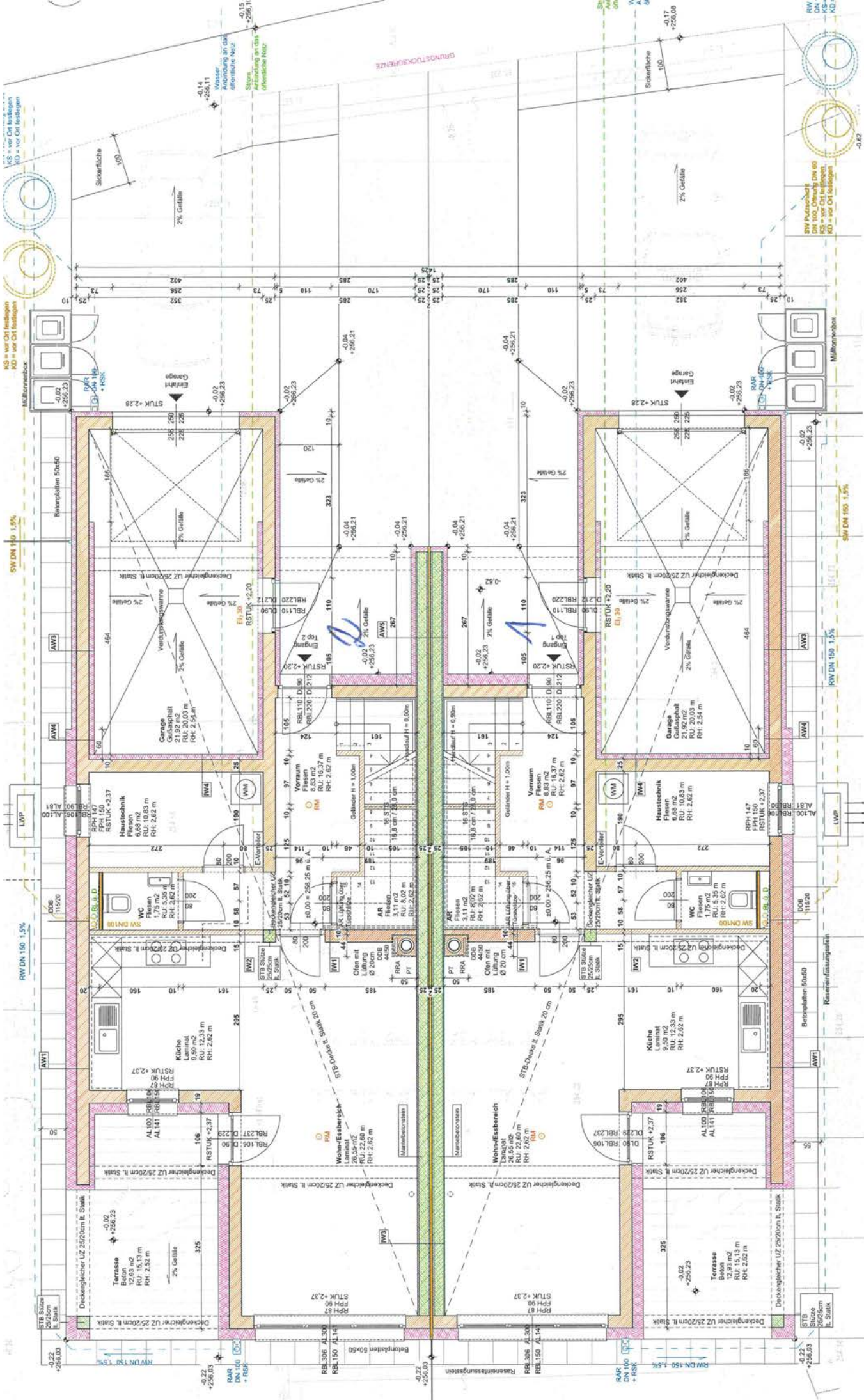
BM

BM

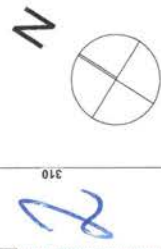
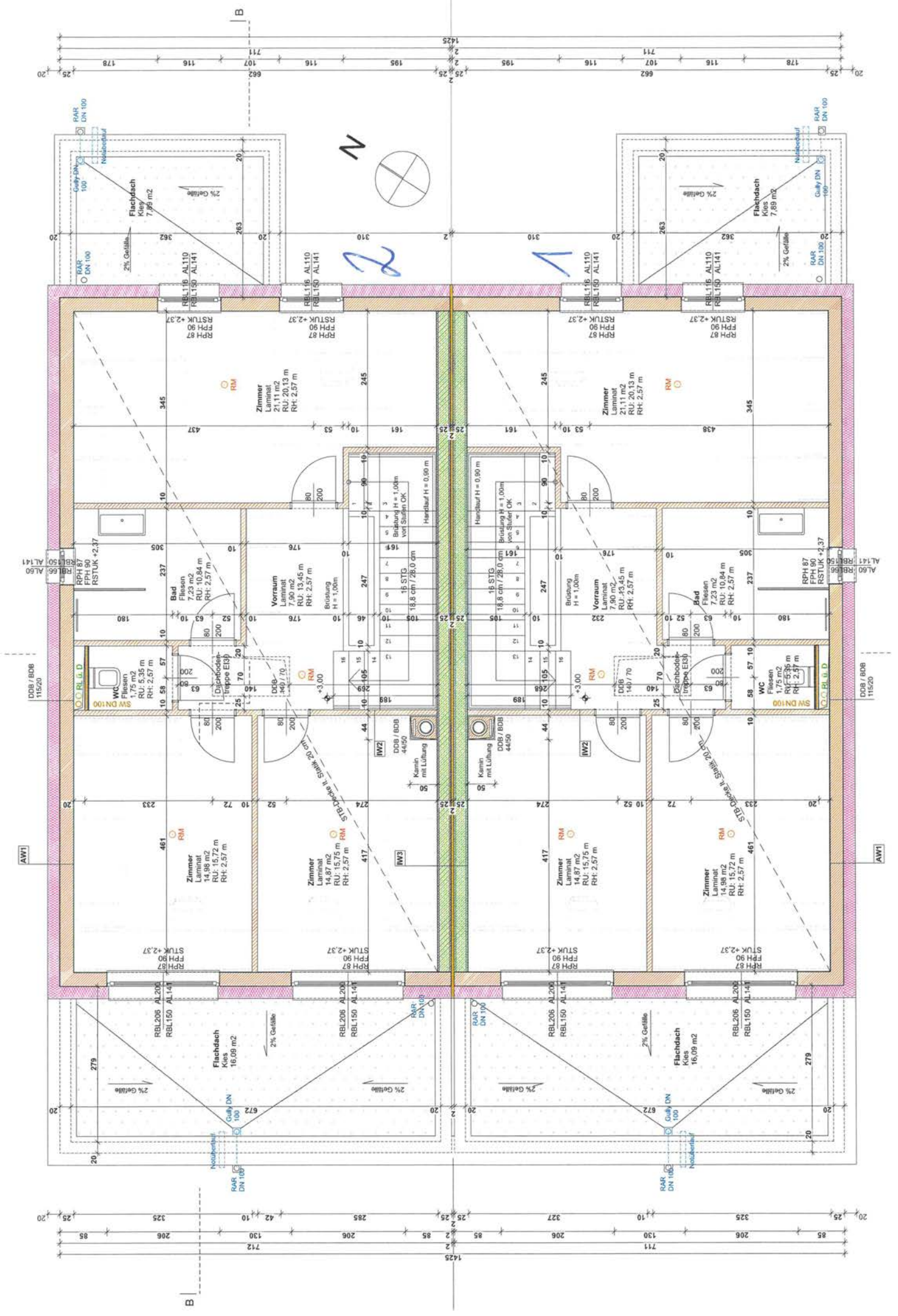
BM

BM

BM



KS = vor Ort festlegen
KD = vor Ort festlegen
Grundstücksgrenze
Sicherheitsbühne
Millionenbox
STB-Straße
Deckengleicher UZ 25/20cm lt. Stabk
StB-Decke lt. Stabk 20 cm
Wohn-Essbereich
Wohn-Essbereich
Terrasse
Küche
WC
Vorraum
Garage
Haustechnik
RWA
RWB
RWC
RWD
RWE
RWF
RWG
RWH
RWI
RWJ
RWK
RWL
RWM
RWN
RWO
RWP
RWQ
RWR
RWS
RWT
RWU
RWV
RWX
RWY
RWZ
RWA
RWB
RWC
RWD
RWE
RWF
RWG
RWH
RWI
RWJ
RWK
RWL
RWM
RWN
RWO
RWP
RWQ
RWR
RWS
RWT
RWU
RWV
RWX
RWY
RWZ



Architectural floor plan showing two symmetrical residential units. The plan includes detailed room dimensions, furniture placement, and technical specifications for materials and fixtures. A central staircase (STB) and a central hallway (Korridor) are shared between the units. The drawing also shows external features like flat roofs (Flachdach) and drainage systems.

Room Details (Left Unit):

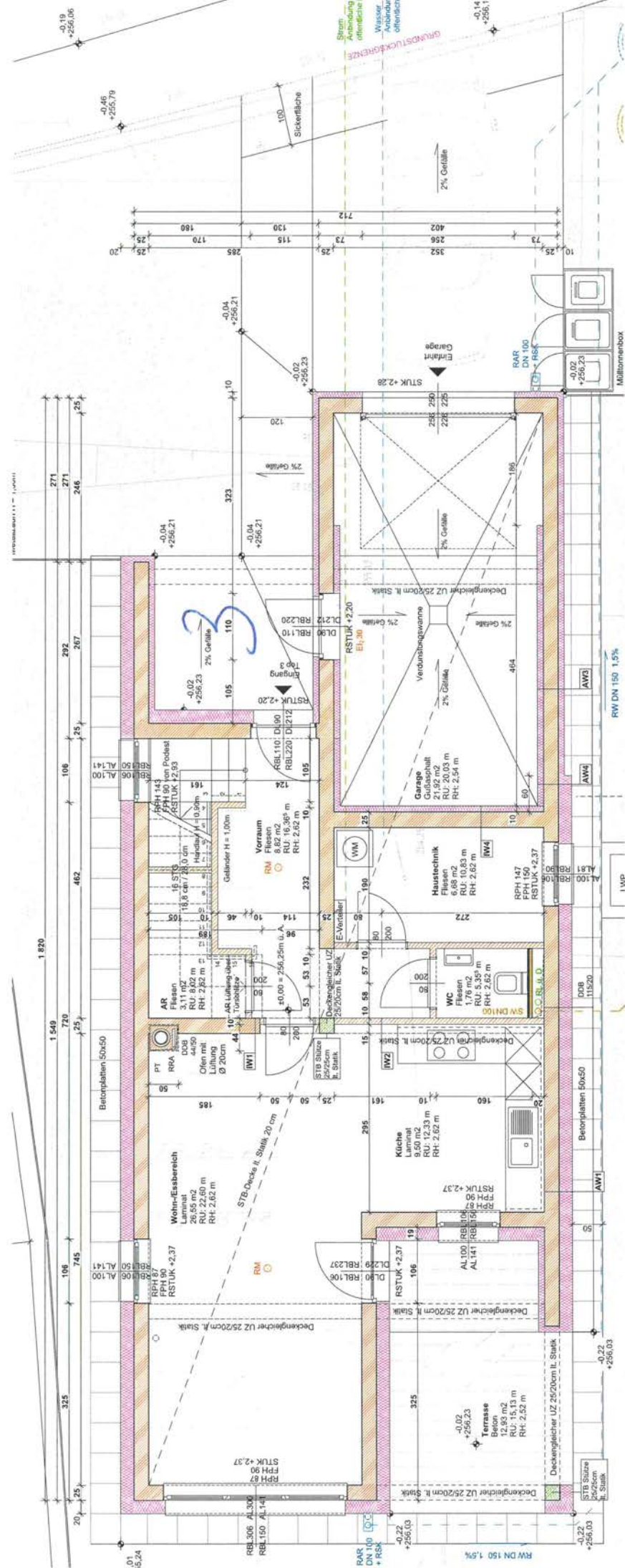
- Zimmer (Living Room):** 21.11 m², Laminate, RU: 20.13 m, RH: 2.57 m
- Zimmer (Bedroom):** 14.99 m², Laminate, RU: 14.72 m, RH: 2.57 m
- Zimmer (Bedroom):** 14.87 m², Laminate, RU: 15.75 m, RH: 2.57 m
- Vorraum (Hallway):** 7.90 m², Laminate, RU: 13.45 m, RH: 2.57 m
- Bad (Bathroom):** 7.23 m², Tiles, RU: 10.84 m, RH: 2.57 m
- Küche (Kitchen):** 5.35 m², Tiles, RU: 5.35 m, RH: 2.57 m
- WC (Toilet):** 1.75 m², Tiles, RU: 1.75 m, RH: 2.57 m
- Flachdach (Flat Roof):** 16.08 m², Kies, 2% Gefälle
- Flachdach (Flat Roof):** 7.96 m², Kies, 2% Gefälle

Room Details (Right Unit):

- Zimmer (Living Room):** 21.11 m², Laminate, RU: 20.13 m, RH: 2.57 m
- Zimmer (Bedroom):** 14.99 m², Laminate, RU: 14.72 m, RH: 2.57 m
- Zimmer (Bedroom):** 14.87 m², Laminate, RU: 15.75 m, RH: 2.57 m
- Vorraum (Hallway):** 7.90 m², Laminate, RU: 13.45 m, RH: 2.57 m
- Bad (Bathroom):** 7.23 m², Tiles, RU: 10.84 m, RH: 2.57 m
- Küche (Kitchen):** 5.35 m², Tiles, RU: 5.35 m, RH: 2.57 m
- WC (Toilet):** 1.75 m², Tiles, RU: 1.75 m, RH: 2.57 m
- Flachdach (Flat Roof):** 16.08 m², Kies, 2% Gefälle
- Flachdach (Flat Roof):** 7.89 m², Kies, 2% Gefälle

Technical Specifications:

- Staircase (STB):** 15 STG, 18.8 cm / 28.0 cm, Brüstung H = 1.00m, vorl. Stufen OK
- Handlauf:** H = 0.90 m
- Brüstung:** H = 1.00m
- Material:** RPH 87, RPH 90, RSTUK +2.37
- Drainage:** Gully DN 100, RAR DN 100, DN 100
- Structural:** RBL 206 AL 200, RBL 150 AL 141, RBL 116 AL 110, RBL 150 AL 141
- Other:** AW1, AW2, AW3, DBB / BDB 115/20, Kamin mit Lüftung, SW DN 100, SN DN 100, U.C. Pl. II, D.



Kosten/Finanzierung

3 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Raiding, Gartengasse Reihenhaus Nr. 1 + 2

mit Garage

Baubeginn: Frühjahr 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	8,83 m ²
	WC	1,75 m ²
	Haustechnik	6,68 m ²
	Abstellraum	3,11 m ²
	Küche	9,50 m ²
	Wohnen + Essen	26,55 m ²
	Terrasse	12,93 m ²
	Zwi.Summe EG:	<u>69,35 m²</u>
Obergeschoß:	Flur	7,90 m ²
	Zimmer	14,87 m ²
	Zimmer	14,98 m ²
	WC	1,75 m ²
	Zimmer	21,11 m ²
	Bad	7,23 m ²
	Zwi.Summe OG:	<u>67,84 m²</u>
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u>137,19 m²</u>

Weitere Flächen:

Garage

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	425,00 m ²	48 428,00	357 000,00	405 428,00
2	375,00 m ²	42 731,00	357 000,00	399 731,00

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	48 428,00	51 000,00	99 428,00	306 000,00	405 428,00
2	42 731,00	51 000,00	93 731,00	306 000,00	399 731,00

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:

€ 17 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 17 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 17 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug*Reihenhaus Nr. 1 + 2*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	994,50
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,08
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	15,09
+ Instandhaltungskosten	9,60
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	85,34
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,81
	946,54
EURO	

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO

910,79

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

3 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Raiding, Gartengasse Reihenhaus Nr. 3

mit Garage

Baubeginn: **Frühjahr 2024**

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	8,82 m ²
	WC	1,76 m ²
	Haustechnik	6,68 m ²
	Abstellraum	3,11 m ²
	Küche	9,50 m ²
	Wohnen + Essen	26,55 m ²
	Terrasse	12,93 m ²
	Zwi.Summe EG:	69,35 m ²
Obergeschoß:	Flur	7,90 m ²
	Zimmer	14,87 m ²
	Zimmer	14,98 m ²
	WC	1,75 m ²
	Zimmer	21,11 m ²
	Bad	7,23 m ²
	Zwi.Summe OG:	67,84 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	137,19 m²

Weitere Flächen:

Garage

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
3	417,00 m ²	47 517,00	372 000,00	419 517,00

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
3	47 517,00	52 000,00	99 517,00	320 000,00	419 517,00

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:

€ 17 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 17 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 17 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug*Reihenhaus Nr. 3*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 040,00
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,99
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	15,09
+ Instandhaltungskosten	9,60
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	89,98
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,29
	998,07
	EURO 998,07

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 962,32

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.

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. Andreas FRESSNER

Tel. 0664/2435979

Email: fressner@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.