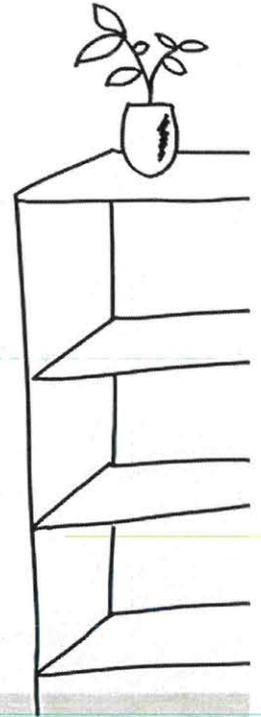




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## RECHNITZ

### Prangergasse

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

#### INHALTSVERZEICHNIS

- |   |  |
|---|--|
| 1 Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau                | 4 Pläne  |
| 2 Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Reihenhauses | 5 Kosten/Finanzierung  |
| 3 Ausstattung der Reihenhäuser                              | 6 Anmerkungen  |
|   | 7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus?<br>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 **OBERTWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404-0, Fax: DW 20 (Hauptsitz)  
Email: [oberwart@osg.at](mailto:oberwart@osg.at)

7000 **EISENSTADT**, Bahnstraße 45, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)  
Email: [eisenstadt@osg.at](mailto:eisenstadt@osg.at)

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)  
Email: [neusiedl@osg.at](mailto: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 einer Reihenanlage mit 6 Reihenhäusern und 2 Bungalows. Ebenso ist die Herstellung des bereits vorhandenen Biotops auf dem Grundstück Gegenstand des Projektes.

**Baubeginn: Herbst/Winter 2022**

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

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

Auf Eigengrund ist der Parkplatz mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrassen werden mit Estrichplatten versehen. Die Bungalows erhalten jeweils ein Doppelcarport, die Reihenhäuser erhalten jeweils ein Carport (an der Zufahrtsstraße) sowie einen freien Stellplatz auf Eigengrund.

#### **Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten:**

Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech hergestellt. Die Eindeckung erfolgt als Foliendach.

#### **Schlosserarbeiten:**

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

#### **Gärtnerarbeiten:**

Besämlung, jedoch ohne Bepflanzung.

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### Fußbodenverlegearbeiten:

In allen Aufenthaltsräumen wird Vinylböden verlegt. Lager/Technik, WCs und Bad werden mit Fliesenbelägen ausgestattet. Der Keller der Reihenhäuser bleibt roh -> nur Estrich.

#### Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im Erd- bzw. Obergeschoß kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter im Erd- bzw. Obergeschoß 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.

Minirolläden außen PVC-Stäbe für alle Fenster in hellem Farbton, außer Wohnräume im EG, diese erhalten Raffstores.

#### 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 (bei RH):* WC-Anlage in weiß, Einzelraumentlüftung.

*Badezimmer:* Einzelraumentlüfter, bodenebene Dusche, ein weißer Waschtisch, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur, Brauseschlauch samt Brause

Anschluss für eine Waschmaschine.

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 Liefer- und Abnahmevertrag abzuschließen.

### **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 raumhoch 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.



1294/1  
1295  
1296

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

JE BUNGSALUW  
HERZ / COMMOTHERM  
LWI-SPLITT 9  
AUSSEINEINHEIT  
94,0/38,4/99,8cm (H)  
94,0/38,4/99,8cm (L)  
PUMPE MAX. 3548(A) LT.  
NORM UND BGLD. HK-  
VERORDNUNG

1266/5  
1266/1

EINLAGERUNGSRaum

1264/2  
1264/3

GRUNDSTÜCKSGRENZE

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1233  
1233/1  
1233/2

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1289

PV ANLAGE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1289

CARPORT (6xPKW)

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1285  
1285/1

ZUFahrtsSTRASSE NEU

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

ÜBERDACHTE TERRASSE

1285  
1285/1

GRUNDSTÜCKSGRENZE

1285  
1285/1

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN



EIN + D / (H=)

-1:

JE REIHENHAUS  
HERZ / COMMOTHERM 9  
LWI-SPLITT 9  
AUSSEINEINHEIT  
94,0/38,4/99,8cm (H)  
94,0/38,4/99,8cm (L)  
PUMPE MAX. 3548(A) LT.  
NORM UND BGLD. HK-  
VERORDNUNG

ÜBERDACHTE TERRASSE

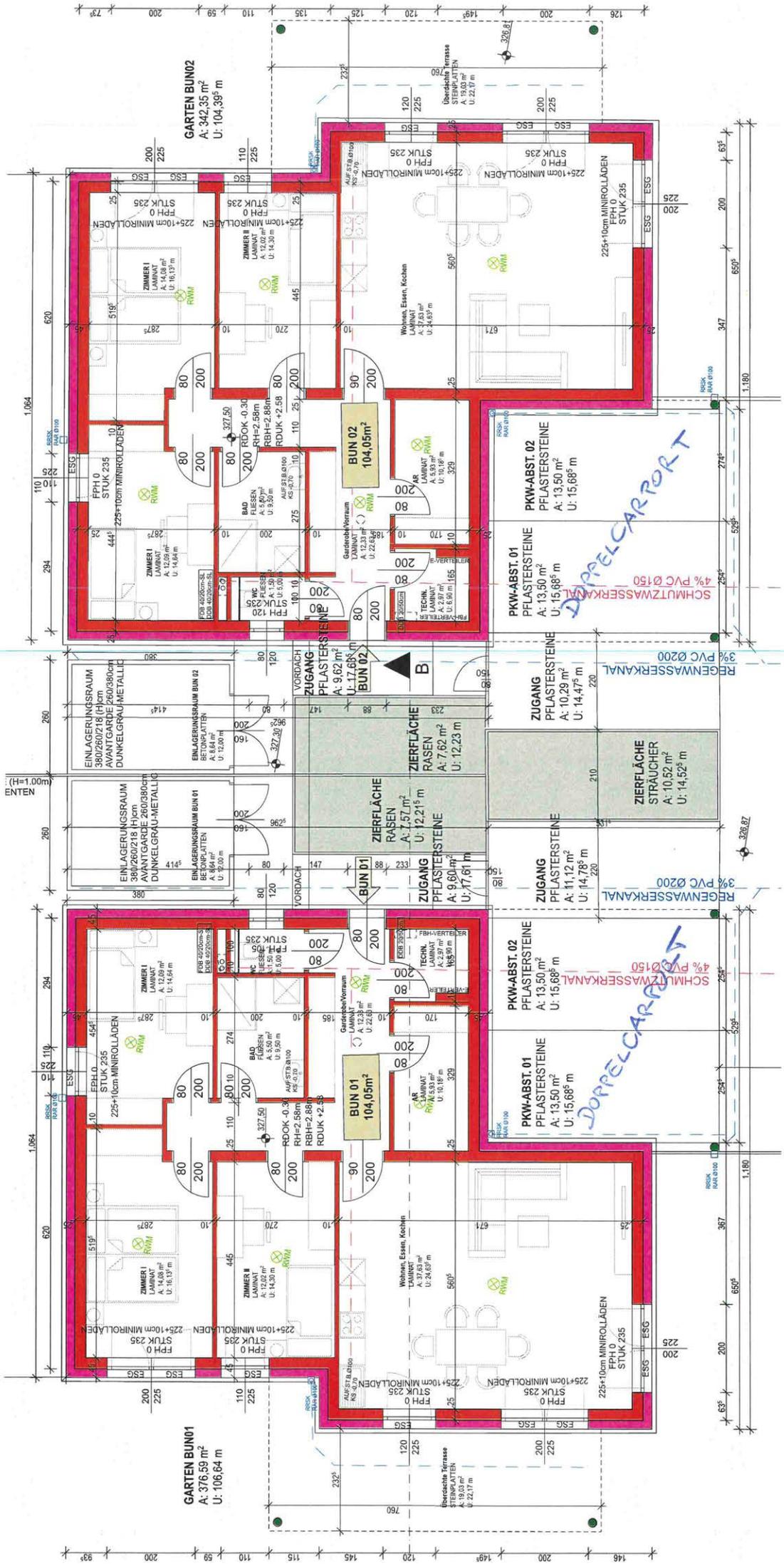
GERÄTEHAUS

DOPPELSTABMATTE (H=1,00m)  
MIT PUNKTFUNDAMENTEN

1233

1263/1





GARTEN BUN02  
A: 342,35 m<sup>2</sup>  
U: 104,39 m

GARTEN BUN01  
A: 376,59 m<sup>2</sup>  
U: 106,64 m

BUN 02  
104,05 m<sup>2</sup>

BUN 01  
104,05 m<sup>2</sup>

DOPPELCARPORT

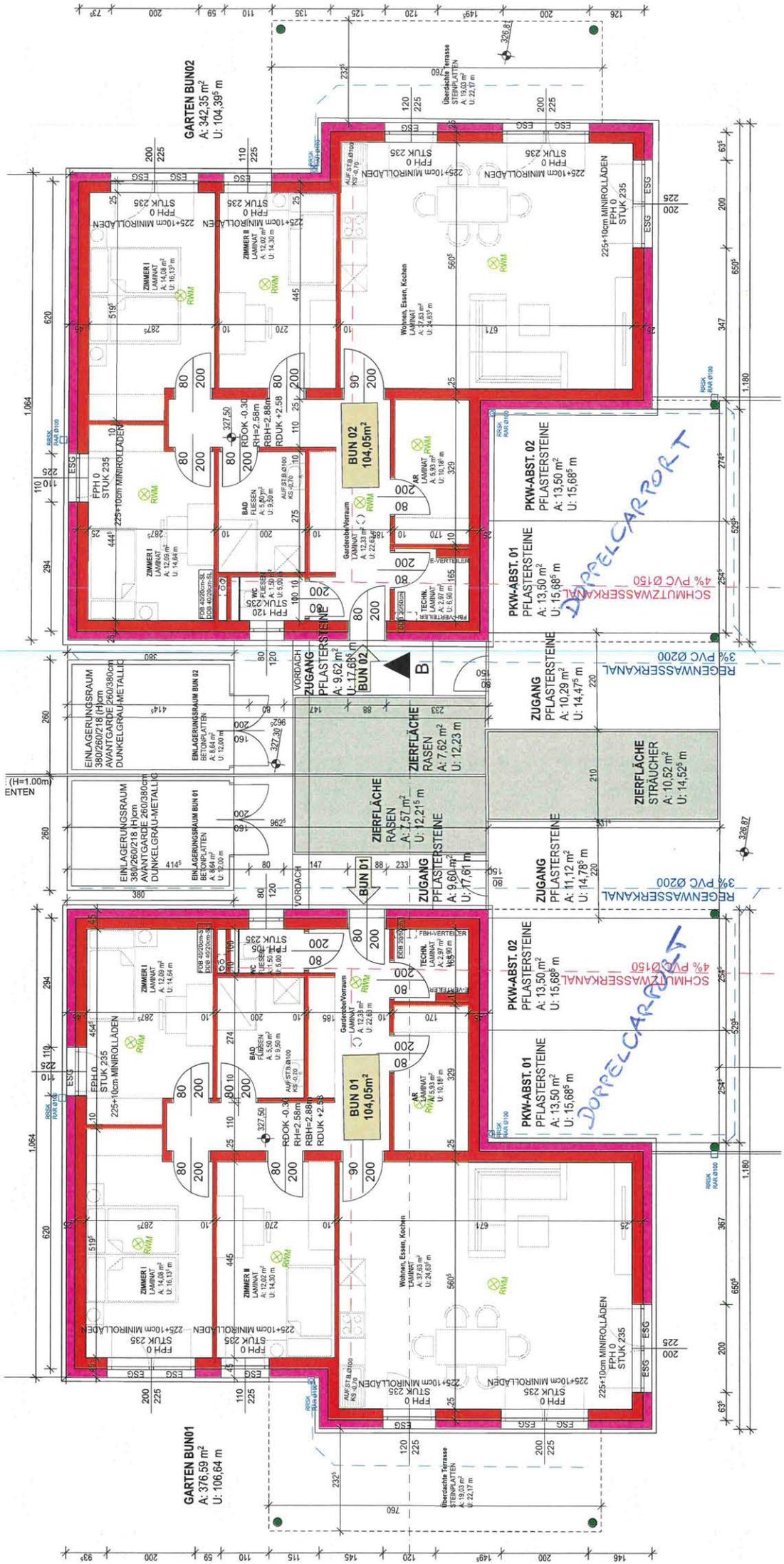
DOPPELCARPORT

4% PVC Ø150  
SCHMUTZWASSERKANAL

4% PVC Ø150  
SCHMUTZWASSERKANAL

3% PVC Ø200  
REGENWASSERKANAL

3% PVC Ø200  
REGENWASSERKANAL



GARTEN BUN02  
A: 342,35 m<sup>2</sup>  
U: 104,39 m

GARTEN BUN01  
A: 376,59 m<sup>2</sup>  
U: 106,64 m

BUN 02  
104,05 m<sup>2</sup>

BUN 01  
104,05 m<sup>2</sup>

DOPPELCARPORT

DOPPELCARPORT

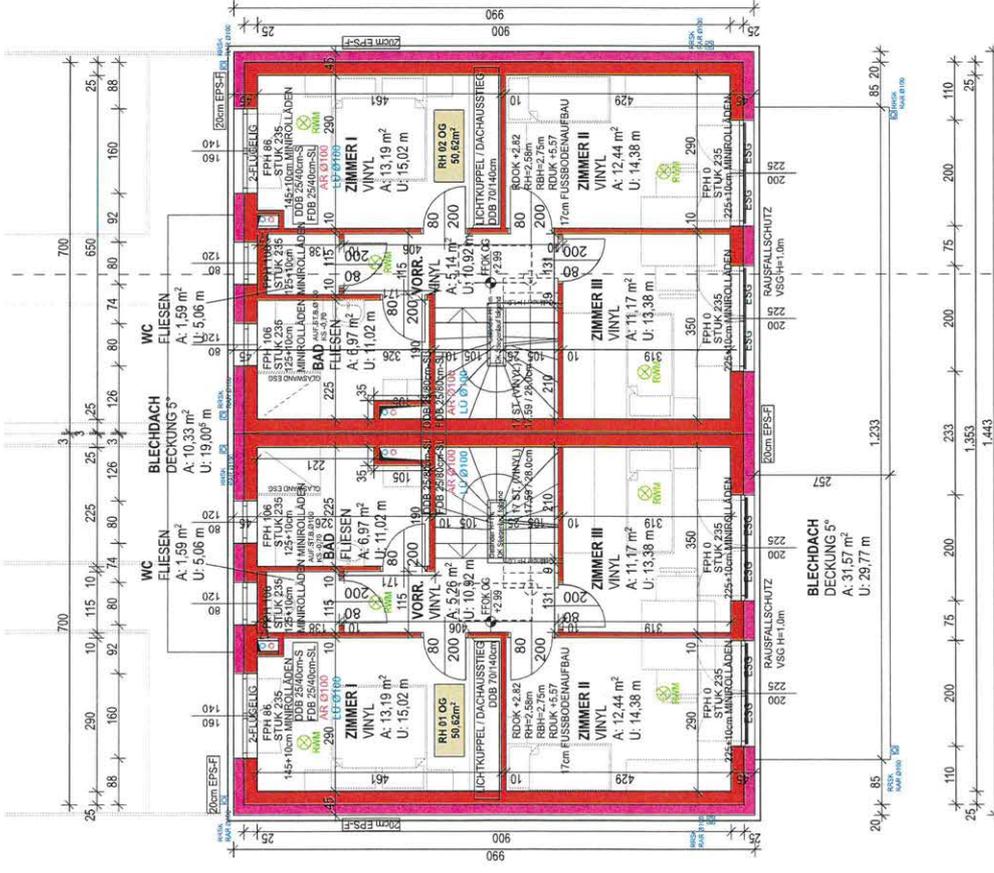
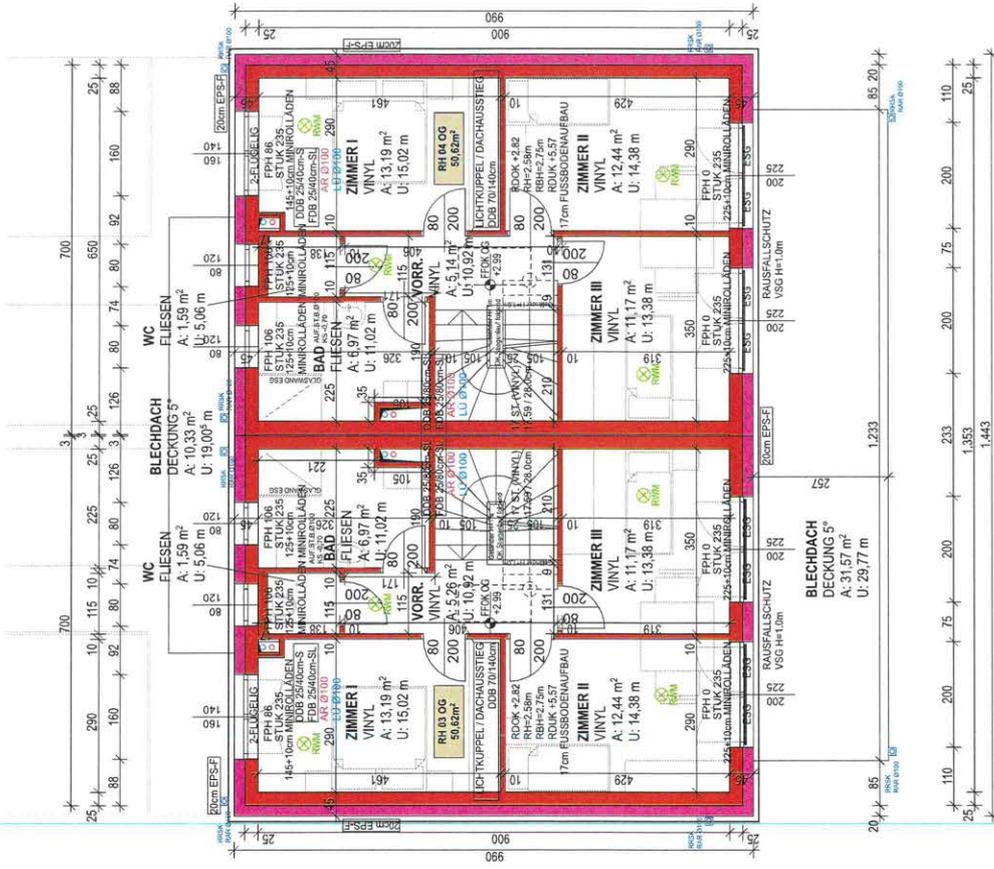
4% PVC Ø150  
SCHMUTZWASSERKANAL

4% PVC Ø150  
SCHMUTZWASSERKANAL

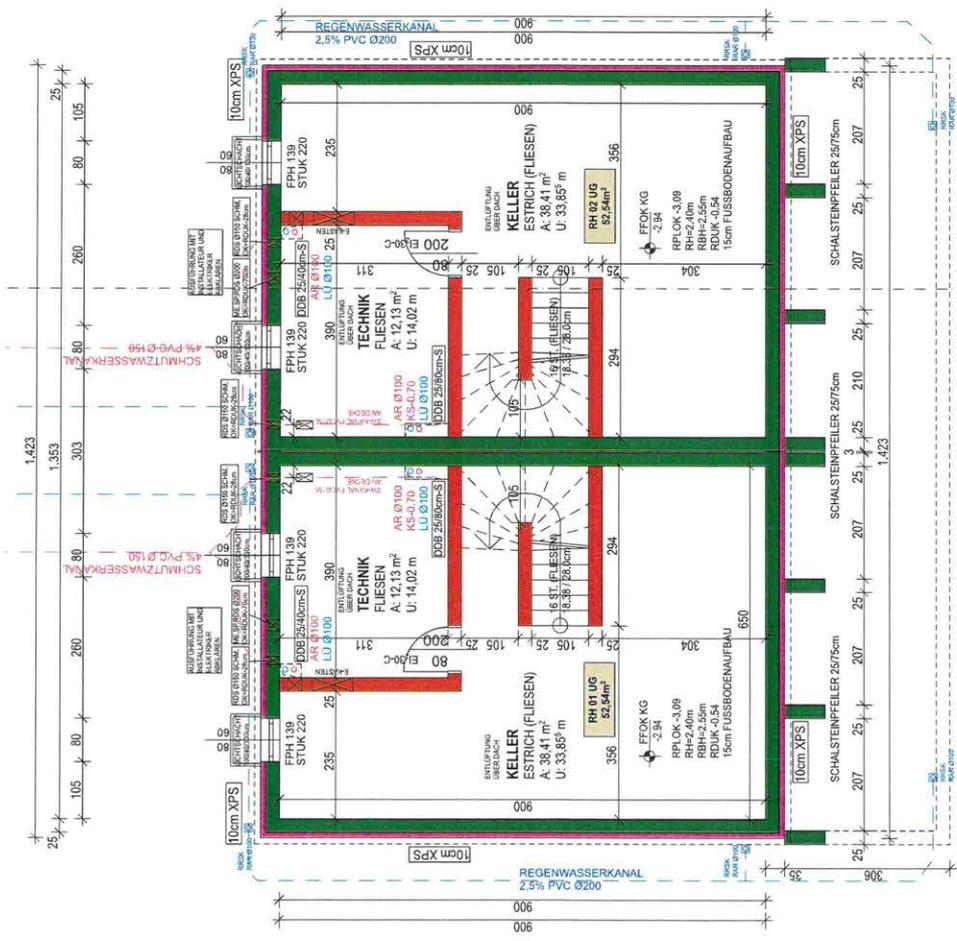
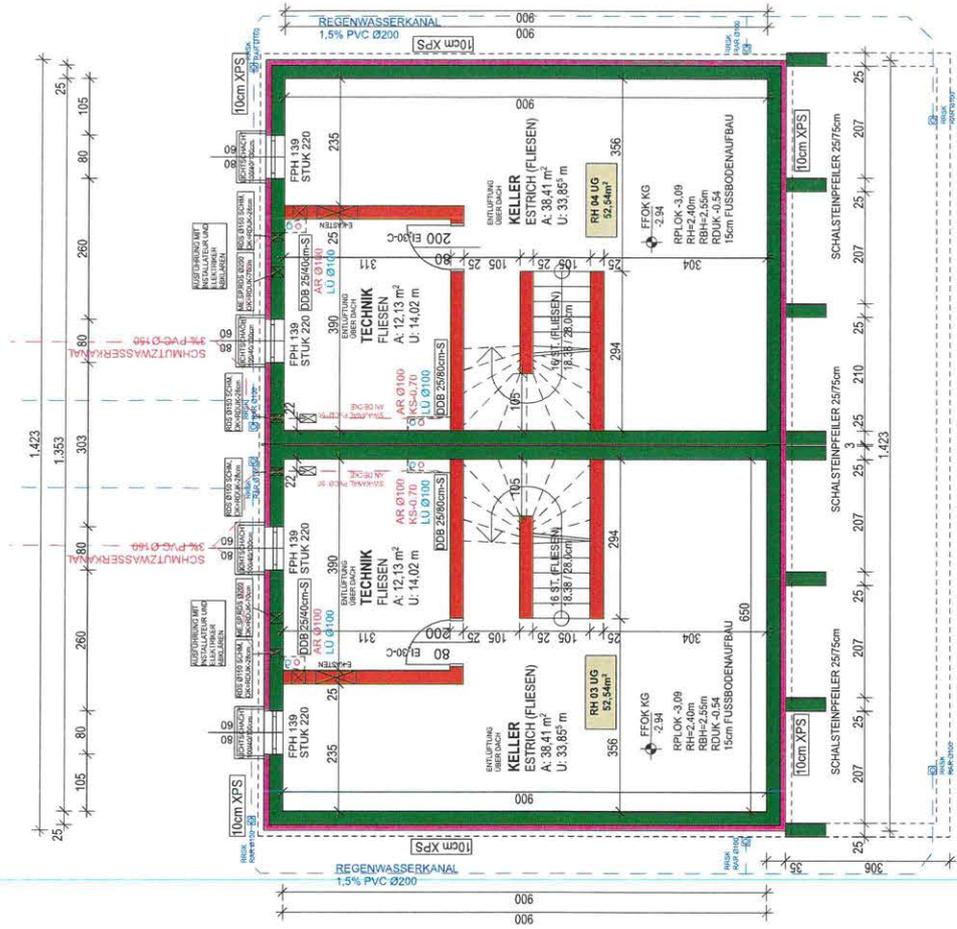
3% PVC Ø200  
REGENWASSERKANAL

3% PVC Ø200  
REGENWASSERKANAL

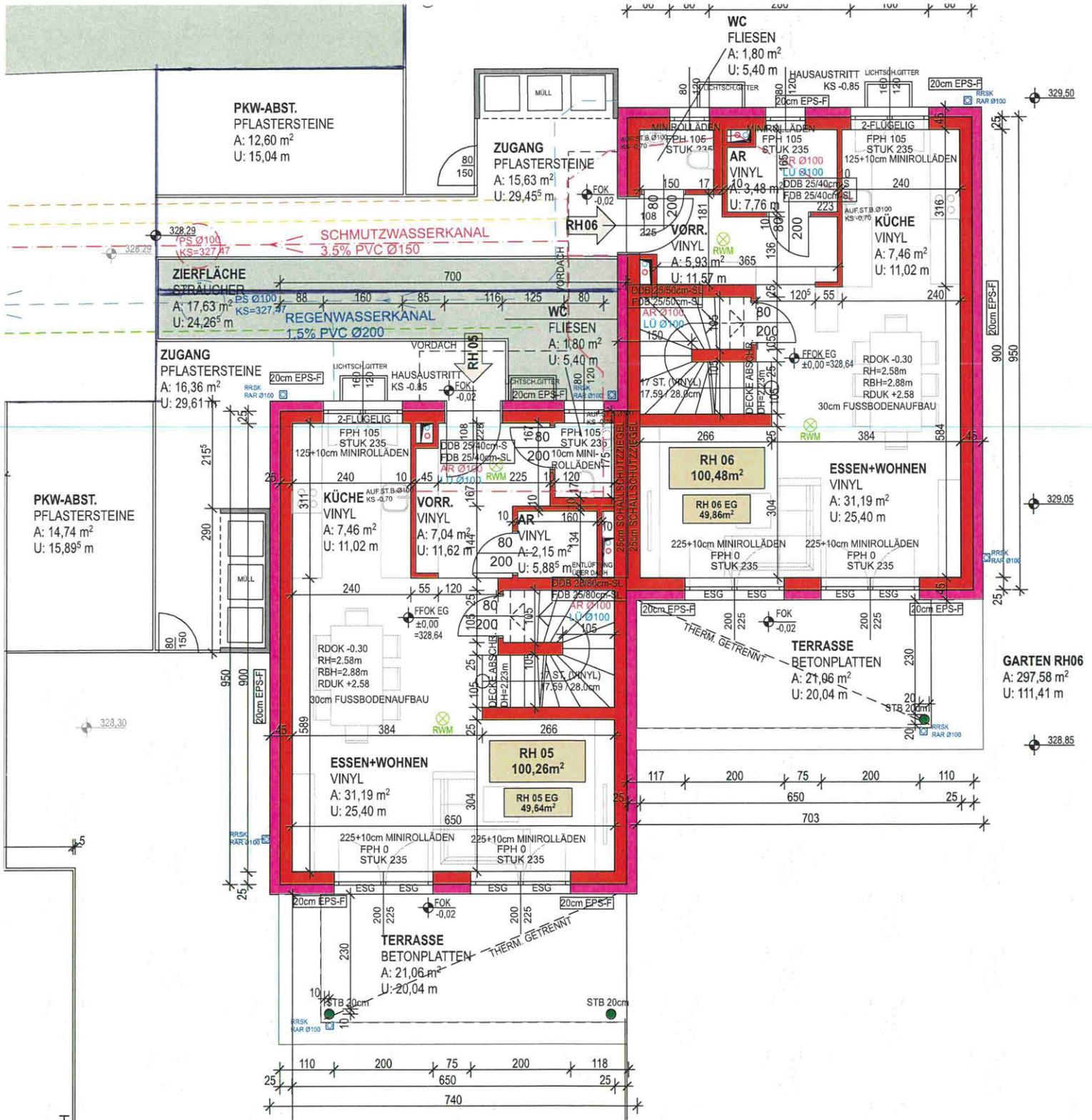


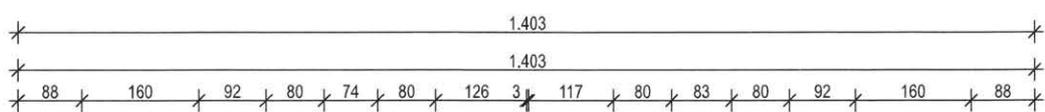
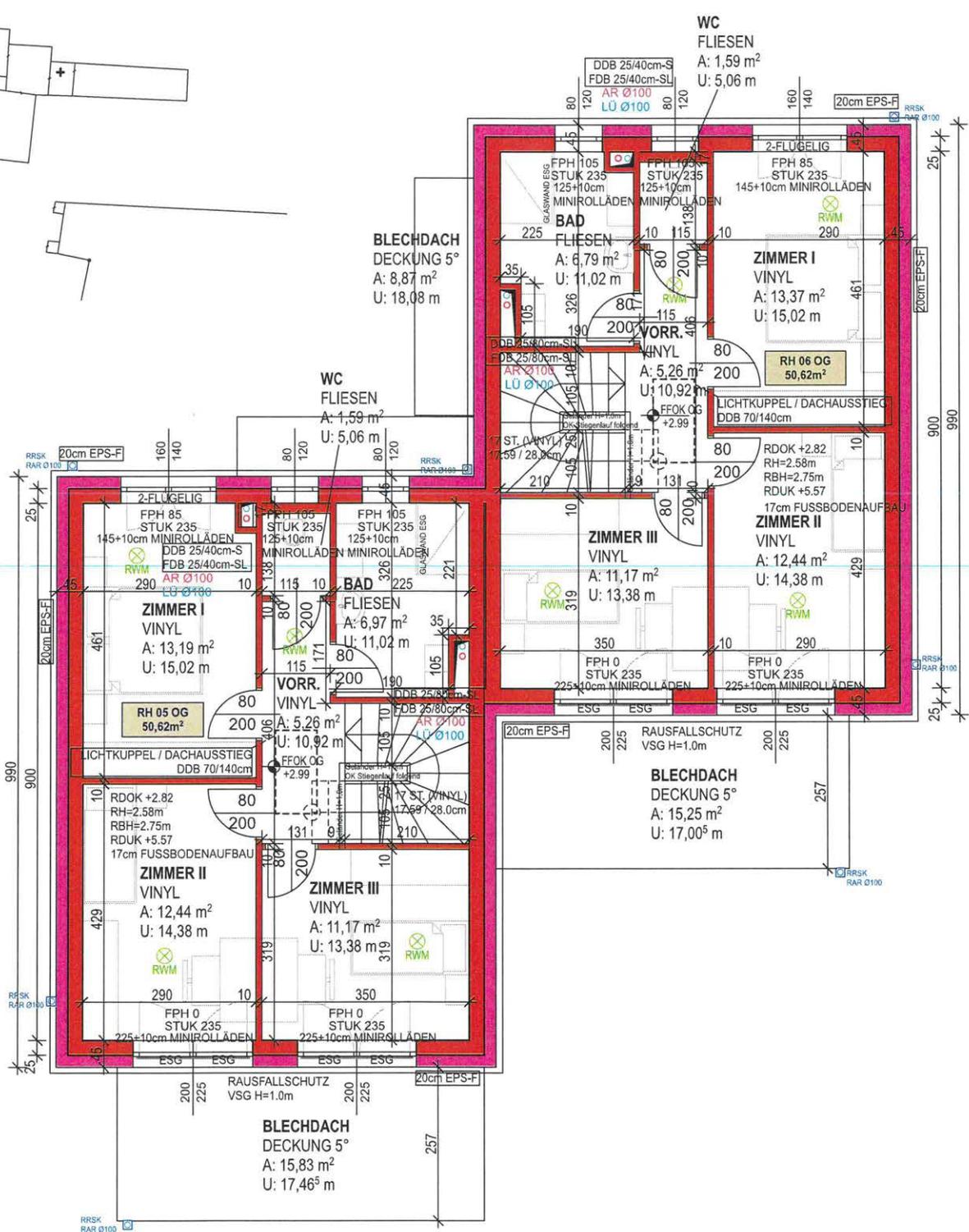
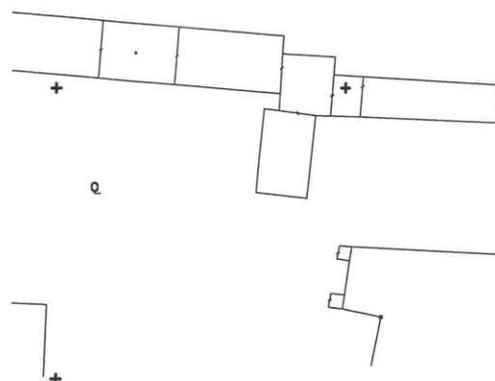


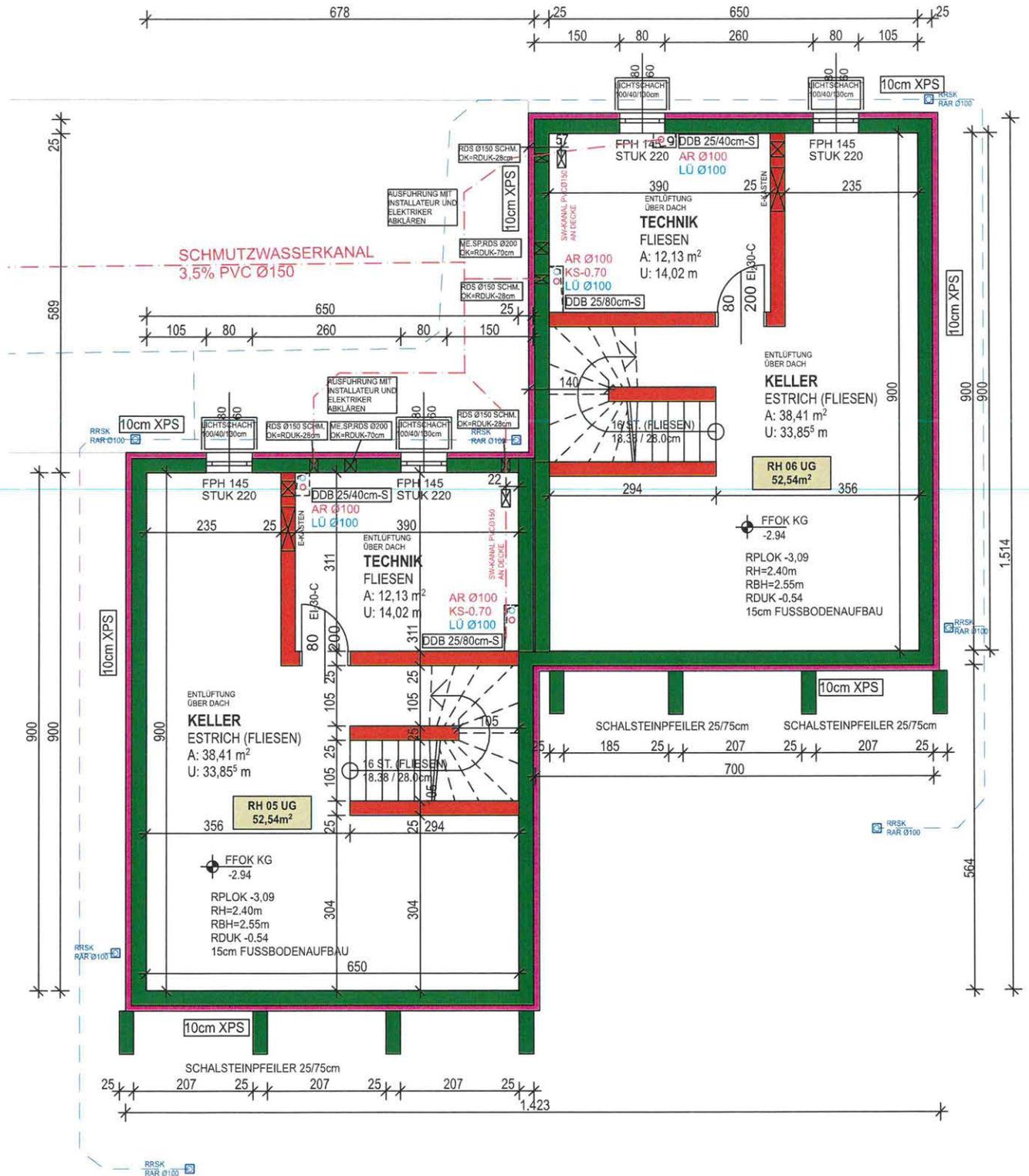
GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS M 1:100







## Kosten/Finanzierung

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Rechnitz, Prangergasse Bungalow Nr. 1 + 2

mit Doppelcarport

Baubeginn:

**Herbst 2022**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	12,33 m <sup>2</sup>
	WC	1,50 m <sup>2</sup>
	Technik	2,97 m <sup>2</sup>
	Bad	5,50 m <sup>2</sup>
	AR	5,93 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,09 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,08 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,02 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	37,63 m <sup>2</sup>
	Terrasse	19,03 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b><u>123,08 m<sup>2</sup></u></b>

Weitere Flächen:

Doppelcarport

Einlagerungsraum

**A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)**

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
1	625,00 m <sup>2</sup>	22.021,00	358.600,00	380.621,00
2	592,00 m <sup>2</sup>	20.858,00	358.600,00	379.458,00

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	22.021,00	67.000,00	<b>89.021,00</b>	291.600,00	380.621,00
2	20.858,00	67.000,00	<b>87.858,00</b>	291.600,00	379.458,00

**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:

€ 22.333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 22.333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 22.334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	794,61
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	16,06
+ Verwaltungskosten	20,68
+ Gebäudeversicherung	13,54
+ Instandhaltungskosten	8,62
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	85,35
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	<u>7,32</u>
	<b>EURO <u><u>946,18</u></u></b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO

916,21

**Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhuisanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhuiswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit ca. 2,70% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhuis ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

## Kosten/Finanzierung

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Rechnitz, Prangergasse Reihenhaus Nr. 1 - 6

mit Carport und Keller

Baubeginn:

**Herbst 2022**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

		RH 1-5:	RH 6:
Erdgeschoß:	Vorraum	7,04	5,93 m <sup>2</sup>
	WC	1,80	1,80 m <sup>2</sup>
	Küche	7,46	7,46 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,15	3,48 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	31,19	31,19 m <sup>2</sup>
	Terrasse	21,00	21,06 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	70,64	70,92 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	5,26	5,26 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,17	11,17 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,44	12,44 m <sup>2</sup>
	WC	1,59	1,59 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,19	13,37 m <sup>2</sup>
	Bad	6,97	6,79 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	50,62	50,62 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<b>121,26</b>	<b>121,54 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Unterkellerung

Carport

**A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)**

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
1	360,00 m <sup>2</sup>	12.684,00	363.100,00	375.784,00
2	361,00 m <sup>2</sup>	12.719,00	363.100,00	375.819,00
3	360,00 m <sup>2</sup>	12.684,00	363.100,00	375.784,00
4	348,00 m <sup>2</sup>	12.261,00	363.100,00	375.361,00
5	422,00 m <sup>2</sup>	14.868,00	363.100,00	377.968,00
6	434,00 m <sup>2</sup>	15.291,00	363.100,00	378.391,00

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.	Grundkostenbeitrag	Baukostenbeitrag	Finanzierungsbeitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	12.684,00	64.000,00	<b>76.684,00</b>	299.100,00	375.784,00
2	12.719,00	64.000,00	<b>76.719,00</b>	299.100,00	375.819,00
3	12.684,00	64.000,00	<b>76.684,00</b>	299.100,00	375.784,00
4	12.261,00	64.000,00	<b>76.261,00</b>	299.100,00	375.361,00
5	14.868,00	64.000,00	<b>78.868,00</b>	299.100,00	377.968,00
6	15.291,00	64.000,00	<b>79.291,00</b>	299.100,00	378.391,00

**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:

€ 21.333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 21.333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 21.334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 1 - 6*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	815,05
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	16,47
+ Verwaltungskosten	20,68
+ Gebäudeversicherung	13,37
+ Instandhaltungskosten	8,51
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	87,41
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,36
	967,85
<b>EURO</b>	

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

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

EURO 937,88

**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. 2,70% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2%. 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).

## 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 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. Christina GMEINER

Tel. 03352/404 DW 201

Email: gmeiner@osg.at

#### *Nach Bezug der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Ing. Florian FÜRST

Tel. 03352/404 DW 16

Email: fuerst@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 geprüfte Reihenhausewerber 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) Baustellenordnung lt. BauKG
- e) Reihenhauseübergabe

## 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 Reihensewerbers 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 272,98) 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 Reihenseübergabe.