Bauen und Wohnen im Burgenland

Werte/r Reihenhausinteressent/In!

Wir freuen uns, dass Sie sich für ein Reihenhaus in

S T E G E R S B A C H

1. Bauteil - Reihenhaus 1-6

interessieren und danken schon jetzt für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Die „OSG“– 67 Jahre Erfahrung im Wohnbau
2 Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Reihenhauses
3 Ausstattung der Reihenhäuser
4 Pläne
5 Kosten/Finanzierung
6 Anmerkungen
7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus? Anmeldung – Formalitäten – Bauabwicklung

1. Die OSG – 65 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 65-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 15.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 650 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, Rechte Bachgasse 61, 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
- Vermehrte Nutzung von Alternativenergien
- Die OSG beauftragt überwiegend Unternehmen der Region, wodurch jährlich rund 100 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

Die OSG errichtet eine Reihenhausanlage bestehend aus **10 Reihenhäusern**. In der 1.Bauetappe werden 6 Reihenhäuser (RH 1-6) errichtet. Desweiteren sind je Reihenhaus 2 überdachte PKW-Abstellplätze sowie ein Abstellraum vorgesehen.

Baubeginn: Feber/März 2020
Fertigstellung: Juli 2021

Für die **Planung** zeichnet **Architekturbüro PELZMANN,** 7551 Stegersbach, Hauptstraße 16 verantwortlich.

Baumeisterarbeiten:

Fundamentplatte:
Die Reihenhäuser werden ohne Keller ausgeführt. Die Fundierung erfolgt mittels 30 cm starken Stahlbetonfundamentplatte inkl. Horizontalisolierung.

Erd- und Obergeschoß:
Das Außenwandmauerwerk wird aus 25 cm starken, porosierten Tonziegeln, mit Dämmmörtel gemauert. Die tragenden Innenmauern sind 25 cm stark, die Zwischenwände 10 cm stark.
Reihenhaustrennwände: zweimal 25 cm starke Tonziegel mit dazwischenliegender Mineralwollplatte.
Die Fassade besteht aus einem 20 cm starken Wärmedämmverbundsystem.
Die Innenwände werden verputzt und geglättet hergestellt. Der Estrich in allen Räumen wird auf eine Trittschalldämmung 35/30 mm verlegt.

Die Stiegen – EG zu OG - Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag.

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

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

Dachkonstruktion:
Das Dach wird als Flachdach mit umlaufender Attika ausgeführt. Die Abdichtung wird mittels Folie ausgeführt. Zum Schutz der Abdichtung wird das Dach bekiest.

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

Gärtnerarbeiten:
Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

3. Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:
Im gesamten Reihenhaus kommt ein Laminatboden zur Ausführung. WC und Bad wird verfliest. Es besteht auch die Möglichkeit, andere Bodenbeläge auszuwählen.

Türen:
Bei allen innenliegenden Türöffnungen im EG und OG kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter im EG und OG sind in edelfurnierter Ausführung (Buche).

Fenster,Hauseingang und Rolladen:
PVC-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:
Werzalitfensterbank in weiß, außen Alublech beschichtet.

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

OG Bad: Wand-WC mit UP-Spülkasten (weiß), Badewanne aus durchgefärbtem Sanitäracryl 1700 x 750 (weiß), Armaturen für Badewanne und Waschtisch sind Einhebelmischer (Chrom). Waschmaschinenanschluß ist im Bad. 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 ein Gas-Brennwert-/Solar Kompaktgerät mit solarunterstütztem Edelstahl Ladespeicher (Inhalt 220L) aufgestellt. Vom Kompaktgerät werden die Küche und das Bad mit Warmwasser versorgt sowie die Räume mittels Fußbodenheizung beheizt.

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 Mit-telauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluß aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.
Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuweisung.

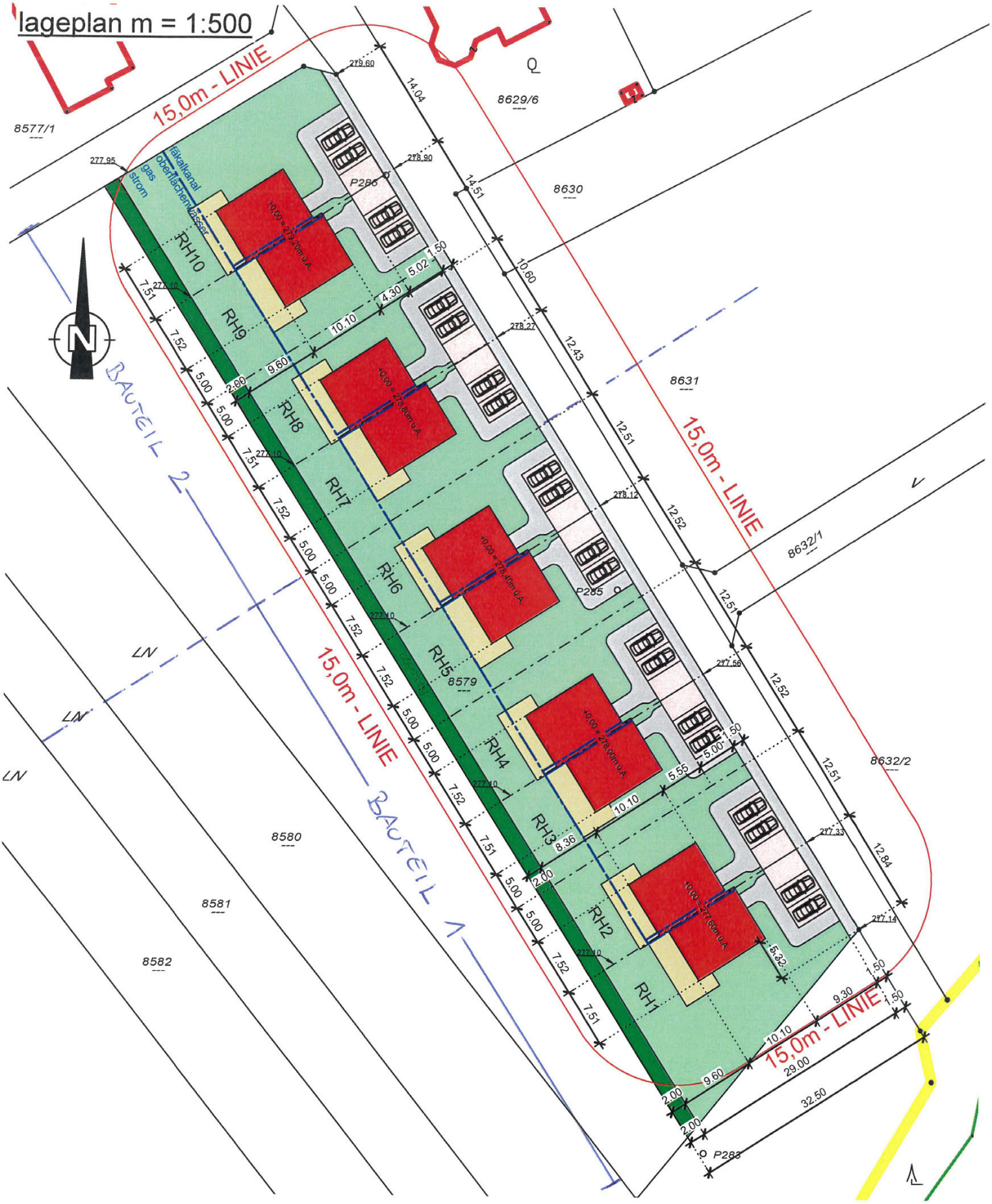
Maler-und Anstreicherarbeiten:
Färbelung aller Flächen im EG und OG samt Lackierung der Zargen.

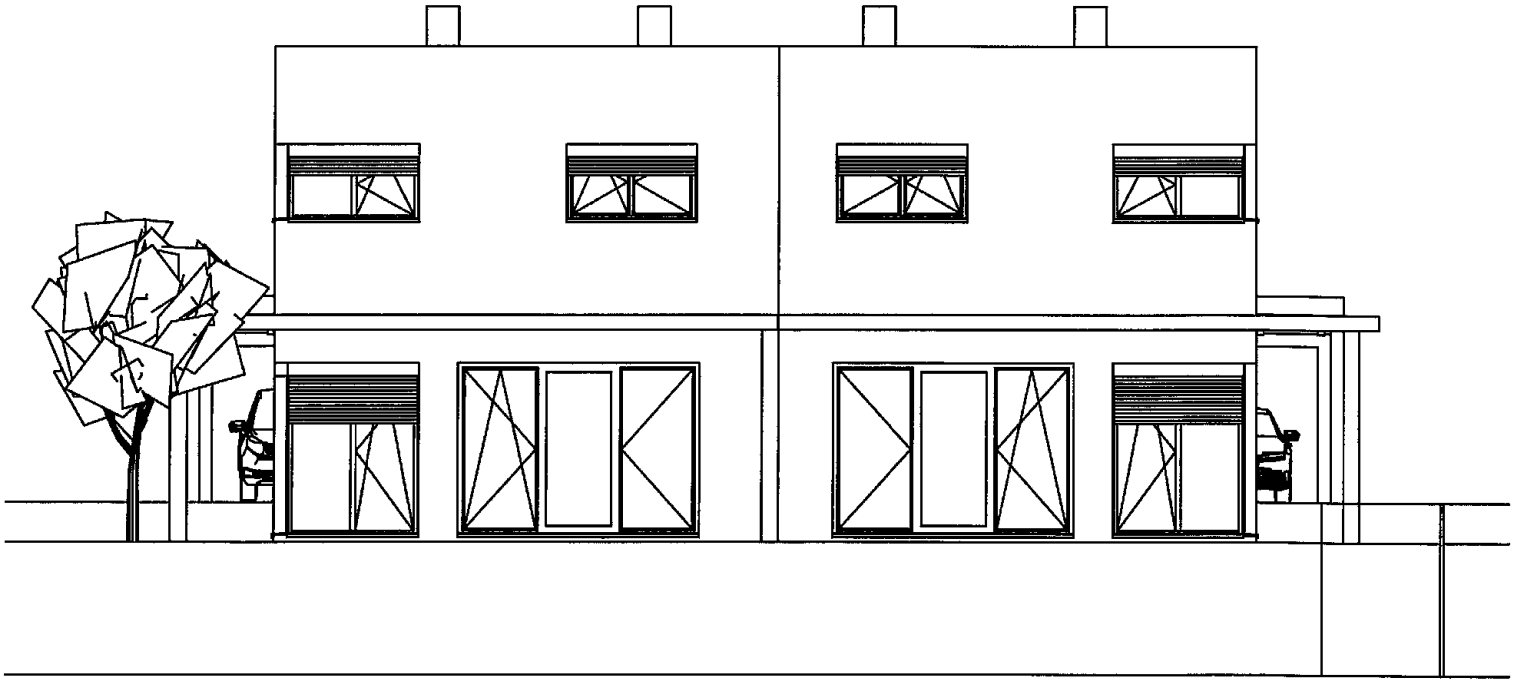
Fliesenlegerarbeiten:
Verfliesung des Bades im OG aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC - Wände auf 1,25 m Höhe samt Fußboden, Terrassenbereich wird mit Betonplatten ausgeführt.

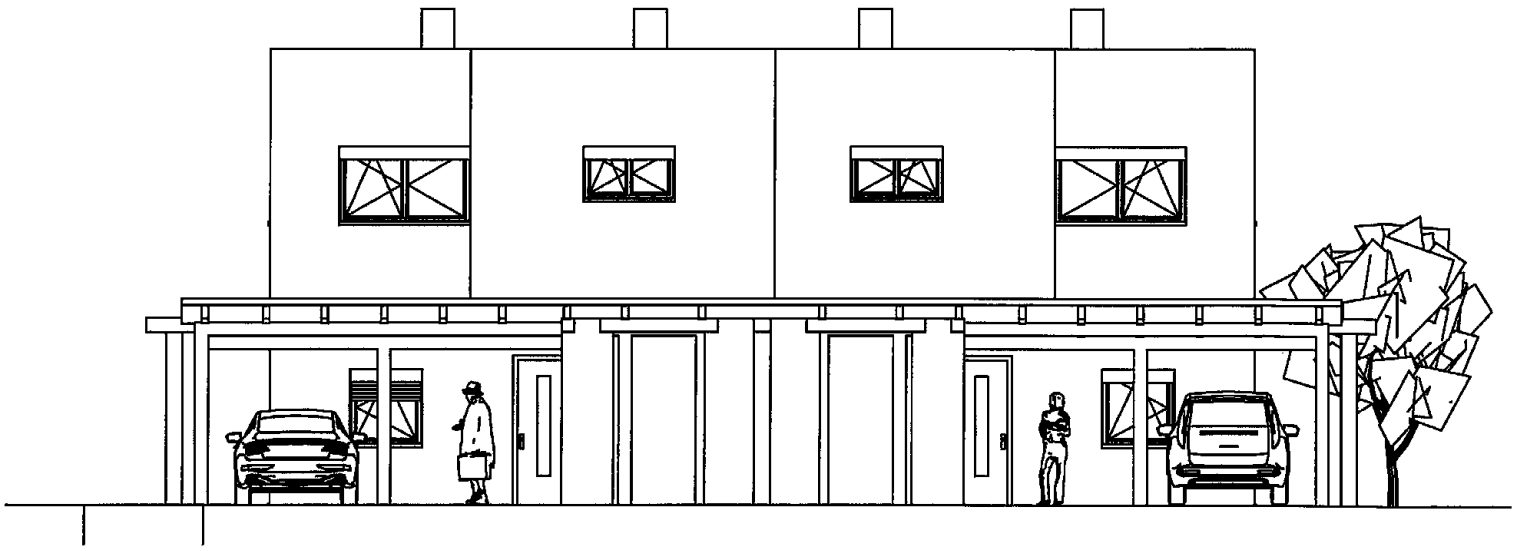
Anschlüsse:
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

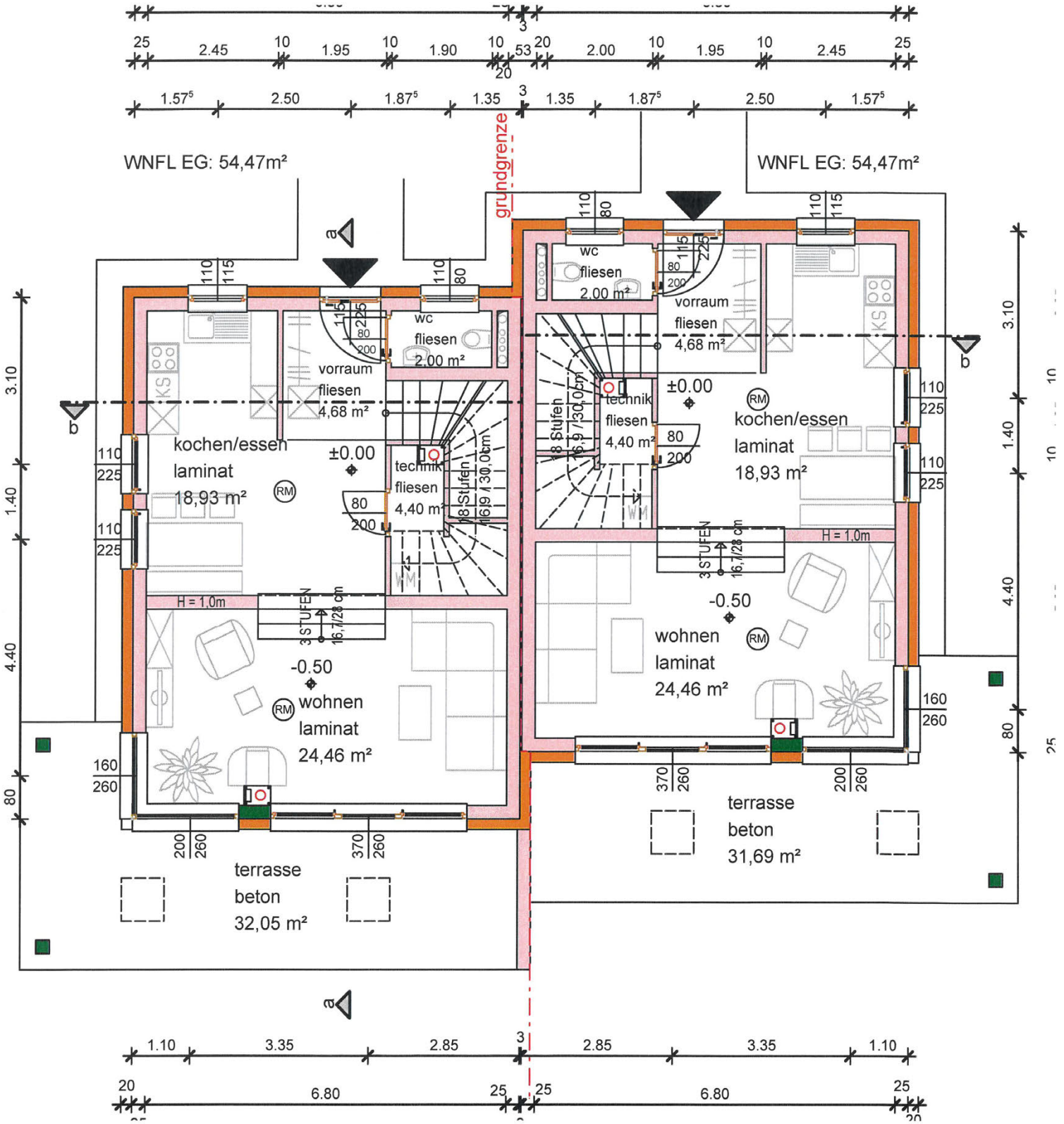
Fernsehanschluß:
Digitale SAT-Anlage wird ausgeführt. Ein Kabelanschluss wird vorbereitet.

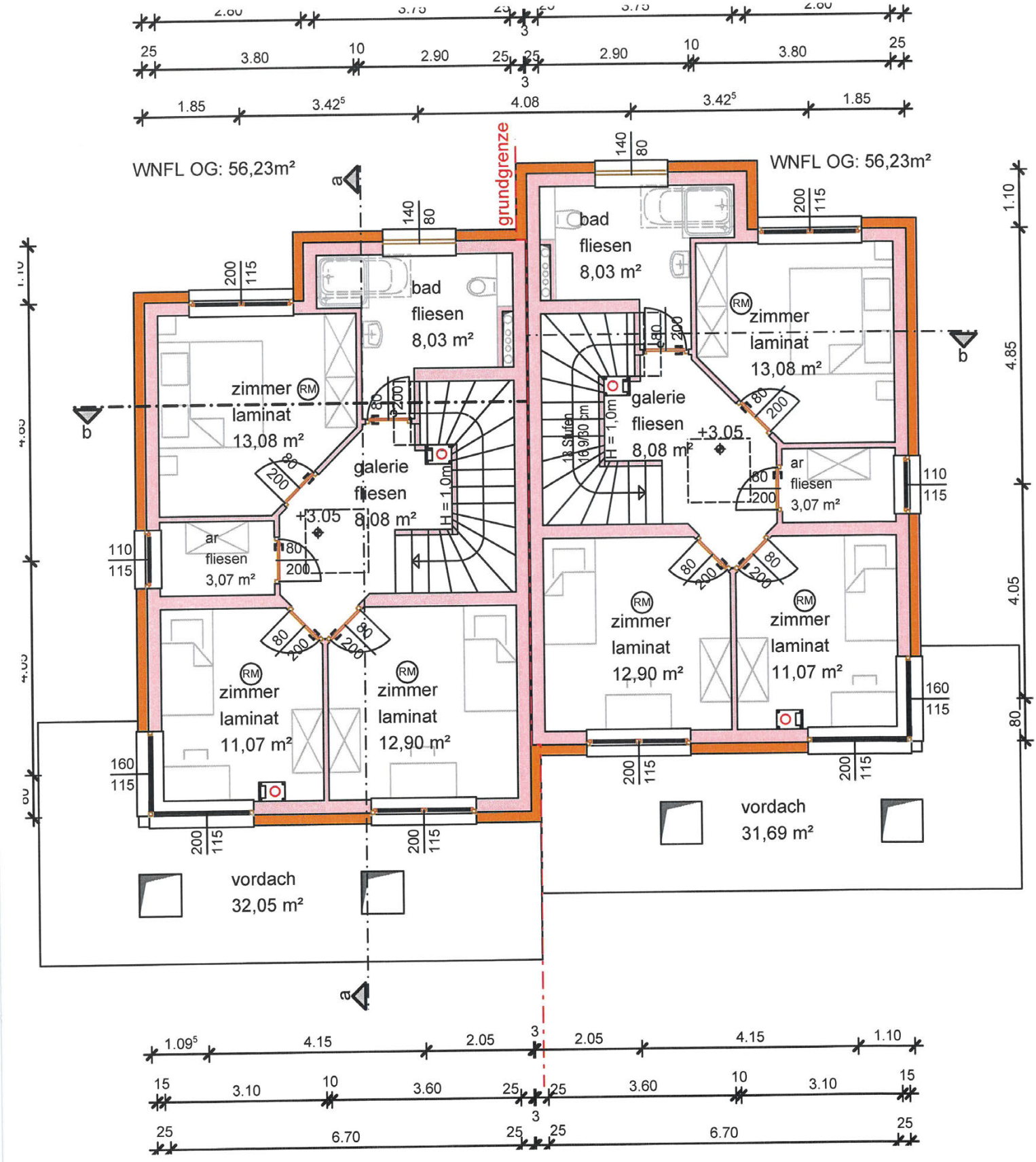
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und soferne diese Lage und Bestand der Reihenhäuser nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt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


lageplan m = 1:500
15,0m - LINIE
8577/1
8629/6
8630
8631
8632/1
8632/2
8579
8580
8581
8582
P286
P285
P283
RH10
RH9
RH8
RH7
RH6
RH5
RH4
RH3
RH2
RH1
Fäkalkanal
Oberflächenwasser
gas
Strom
BAUTEIL 2
BAUTEIL 1
LN
279.60
278.90
277.95
278.27
278.12
277.56
277.33
277.14
277.10
14.04
14.51
10.60
12.43
12.51
12.52
12.84
9.30
10.10
29.00
32.50
9.60
2.00
1.50
5.02
4.30
5.55
8.36
5.32
7.51
7.52
5.00
2.60





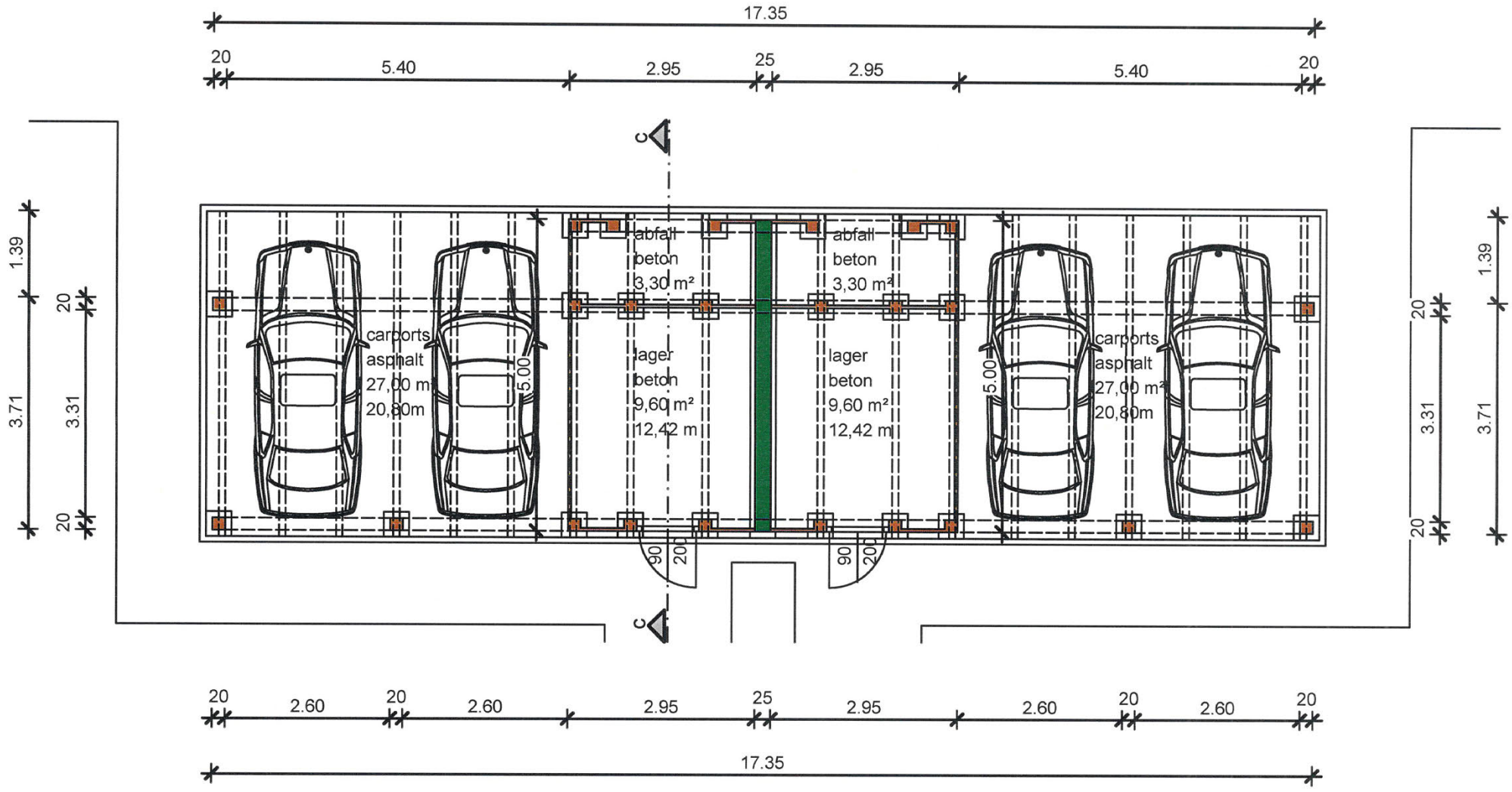

WNFL EG: 54,47m²
WNFL EG: 54,47m²
grundgrenze
kochen/essen
laminat
18,93 m²
wohnen
laminat
24,46 m²
terrasse
beton
32,05 m²
terrasse
beton
31,69 m²
vorraum
fliesen
4,68 m²
wc
fliesen
2,00 m²
technik
fliesen
4,40 m²
±0.00
-0.50
H = 1,0m
3 STUFEN
16,7/28 cm
18 Stufen
16,9 / 30,0cm
KS
WM
RM



WNFL OG: 56,23m²
WNFL OG: 56,23m²
grundgrenze
bad
fliesen
8,03 m²
bad
fliesen
8,03 m²
zimmer
laminat
13,08 m²
zimmer
laminat
13,08 m²
galerie
fliesen
8,08 m²
galerie
fliesen
8,08 m²
+3.05
+3.05
H = 1,0m
H = 1,0m
18 Stufen
16,9/30 cm
ar
fliesen
3,07 m²
ar
fliesen
3,07 m²
zimmer
laminat
11,07 m²
zimmer
laminat
12,90 m²
zimmer
laminat
12,90 m²
zimmer
laminat
11,07 m²
vordach
32,05 m²
vordach
31,69 m²

grundriss carport/abfall/lager

M 1:100



Kosten/Finanzierung

10 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise
in Stegersbach, Am Steinriegel
Reihenhaus Nr. 1 - 6

Doppelcarport inkl. Lager

Berechnung nach Wohnbauförderung 2018:

Baubeginn: **Sommer/Herbst 2019**

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	4,68 m²
	WC	2,00 m²
	Küche	18,93 m²
	Wohnen	24,46 m²
	Zwi.Summe EG:	50,07 m²
Obergeschoß:	Flur	8,08 m²
	Zimmer	12,90 m²
	Zimmer	11,07 m²
	AR	3,07 m²
	Zimmer	13,08 m²
	Bad	8,03 m²
	Zwi.Summe OG:	56,23 m²
	Gesamte Wohnnutzfläche:	**106,30 m²**

Weitere Flächen:

Terrasse im EG

Doppelcarport inkl. Lager

Technikraum im EG

A) Grundkosten inkl. Gartenfläche, Zufahrtsstraße

Nachstehend sind die Grundkosten sowie die Grundstücksgrößen für die einzelnen Reihenhäuser ausgewiesen.

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten Euro
1	569,00 m²	12.810,00
2	387,00 m²	8.713,00
3	392,00 m²	8.825,00
4	388,00 m²	8.735,00
5	391,00 m²	8.803,00
6	389,00 m²	8.758,00

Die endgültigen Grundstückskosten werden nach Errichtung der Reihenhäuser und genauer Flächenermittlung der einzelnen Hausparzellen durch einen staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen anläßlich der Erstellung der Endabrechnung berechnet.

B) Baukosten

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus mit Doppelcarport inkl. Lager betragen inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architekten-Kosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.)

EURO 2.470,28 pro m² somit **EURO** **262.600,00**

für ein Reihenhaus mit 106,3 m².

FINANZIERUNG

A) Grundkosten

Der Grundkostenbeitrag in der jeweiligen Höhe ist zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

B) Baukosten

Amt der Bgld. Landesregierung - Wohnbauförderungsdarlehen	EURO	62.717,00
Bank- o. Bauspardarlehen	EURO	149.883,00
Summe Darlehen	EURO	**212.600,00**

Der **Baukostenbeitrag** ist in 3 Teilen, und zwar

1/3 bei Reihenhaus-Zuweisung,	EURO	16.667,00
1/3 bei Rohbaufertigstellung,	EURO	16.667,00
1/3 bei Reihenhaus-Übergabe	EURO	16.666,00
	EURO	**50.000,00**

zur Zahlung fällig.

MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	EURO	**667,93**

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

Variante 1 mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO	633,46

Anmerkungen

1. Grundkosten

Die endgültigen Grundstückskosten werden nach Fertigstellung und Übergabe der Reihenhausanlage auf der Grundlage eines Teilungsplanes ermittel und anlässlich der Endabrechnung endgültig verrechnet.

2. Baukostenermittlung

Die Baukosten wurden auf Basis der vom beauftragten Architekten erstellten Grundsatzplanung nach den Erfahrungswerten der derzeitigen Baukosten 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.

Anmerkung:

a) **Wohnbauförderungsdarlehen** - Aufgrund der Kondition des Wohnbauförderungsdarlehens müssen folgende Anpassungen für die Rückzahlung vorgenommen werden:

1. Sprung nach 5 Jahren von 1,6 % (0,7 % p.a. Verzinsung) auf 2,7 % (0,7 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale sowie
2. Sprung nach weiteren 5 Jahren auf 4,0 % (1,0 % p.a. Verzinsung) Jahresnannuität vom Darlehensnominale sowie
3. Sprung nach weiteren 10 Jahren auf 5,8 % (2,0 % p.a. Verzinsung) Jahresannuität vom Darlehensnominale.

Im monatlichen Nutzungsentgelt sind die Darlehensrückzahlungen für das Wohnbauförderungsdarlehen und auch 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, ob mit, oder ohne Förderung, 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 in der Bauphase erfolgt durch Bescheinigung des Revisionsverbandes.
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:	Bmstr. DI(FH) Jörg RINGHOFER Tel. 0664/4447351
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Raphael TAMEDL Tel. 03352/404 DW 895
Rechtliche Angelegenheiten:	Mag. Bianca THIER Tel. 03352/404 DW 76 Email: thier@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:	Ing. Franz UNGER Tel. 03352/404 DW 79
Zahlungen:	Martin FRANTSITS Tel. 03352/404 DW 25 Email: frantsits@osg.at
Laufende Abrechnungen:	Mag. Georg WIMMER Tel. 03352/404 DW 21

Voraussetzungen zum Reihenhauserwerb:

* Es muß ein Wohnbedarf gegeben sein

* Einkommensnachweise – das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
  Euro 38.000,00 Einzelperson
  Euro 65.000,00 bei 2 Personen
  Euro 66.500,00 bei 3 Personen
  Euro 68.000,00 bei 4 Personen
  Euro 70.000,00 bei 5 und mehr Personen

* Begründung des Hauptwohnsitzes im neuen Reihenhaus

* Aktuelles Einkommen in Österreich

* Hauptwohnsitz seit mind. 2 Jahren in Österreich

1) Bauabwicklung:

a)Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Einreichung beim Amt der Bgld. Landesregierung um ein Wohnbaudarlehen – Informationsgespräche - Baubeginn, wenn 80% der geplanten Reihenhäuser an geprüfte 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 258,06) 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 09.12.2019
Dir.Dr.AK-JRi/MW – 5879