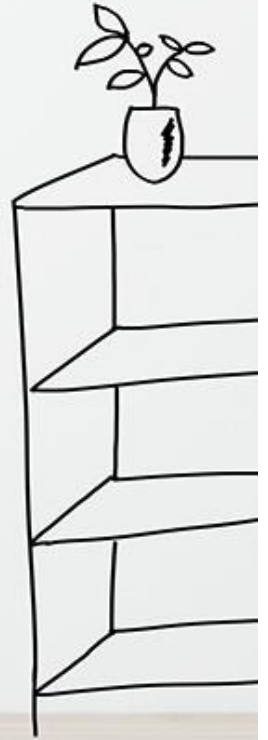




Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

Tadten

Obere Hauptstraße 83, 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 des Reihenhauses | 6 Anmerkungen |
| | 7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus?
Anmeldung - Formalitäten - Bauabwicklung |

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 knapp 18.000 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, Fax: DW 20,
Email: oberwart@osg.at

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354, Fax: DW 514
Email: eisenstadt@osg.at (Außenstelle)

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799, Fax: DW 614
Email: neusiedl@osg.at (Außenstelle)

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 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 130 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: Zufriedene Kunden
durch **günstiges** Wohnen
zum **Wohlfühlen**

Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Reihenhauses

In Tadten, Obere Hauptstraße 83 werden 4 Reihenhäuser errichtet.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung wird eine moderne, umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut, am Dach wird eine PV-Anlage errichtet.

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt in Form eines ca. 1,40m hohen Zaunes, der Bereich vor den Häusern (Vorgarten-Zufahrtbereich) erhält keine Einfriedung.

Der **HWB-Wert** laut eingereichtem Energieausweis für Wohngebäude beträgt für

RH 1 – HWB: 34,1 kWh/m²a; fGEE: 0,66

RH 2 – HWB: 33,9 kWh/m²a; fGEE: 0,66

RH 3 – HWB: 30,6 kWh/m²a; fGEE: 0,65

RH 4 – HWB: 30,3 kWh/m²a; fGEE: 0,64

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 16 Monate nach Baubeginn.

Für die Planung zeichnet der Architekt DI Werner THELL, Hauptstraße 7, 7132 Frauenkirchen verantwortlich.

Erdgeschoß und Obergeschoß:

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

Reihenhaustrennwände: 2 x 25cm starkes Ziegelmauerwerk oder Mantelbetonsteine, mit dazwischenliegender Dämmeinlage.

Fassade als 20cm starke Vollwärmeschutzfassade mit Silikat- oder Silikonputz, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung 35/30mm verlegt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß (sofern vorhanden) wird als Stahlbetonstiege mit Holzauflagen ausgeführt, Handläufe sind vorhanden.

Auf Sonderwunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

Weiters ist ein dreischaliger Kamin (einzügig mit Lüftung) mit einem Querschnitt von DM 16 cm vorgesehen, welcher im Erdgeschoß angesetzt wird.

Der Hauszugang und Bereich der PKW-Stellplätze sind mit Pflastersteinen befestigt. Versperrbare Stellfläche für Mülltonnen vorhanden.

Die Terrassenflächen im Erdgeschoß werden mit Estrichplatten in Splittbett belegt.

Die Grundstücke erhalten entlang der hinteren und seitlichen Grundgrenze (Gartenbereich) eine Einfriedung in Form eines Zaunes Höhe 1,40m (Punktfundamente). Die vordere Grundgrenze (straßenseitig) erhält keine Einfriedung. Wenn bereits vorhandene Einfriedungen auf Fremdgrund (Gartenmauern, etc.) vorhanden sind, wird keine zusätzliche Einfriedung auf Eigengrund ausgeführt.

Technikraum:

Estrich versiegelt, Wände verputzt, Decke als Rohbetondecke gespachtelt, alles ohne Färbelung. Haustechnische Anlage (Wärmepumpe, Elektroverteiler) sowie Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine/Trockner und ein Ausgussbecken.

Ersatzkeller:

Estrich roh, Wände verputzt, Decke verspachtelt, Färbelung

Garage:

Roh, ohne Färbelung, Garagentor mit händischer Bedienung

Spenglerarbeiten und Schwarzdeckerarbeiten:

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Alublech hergestellt. Die Dächer werden als Flachdach mit bituminöser Abdichtung oder FPO-Folie und Bekiesung hergestellt.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung. Es wird nach Möglichkeit der vor Ort vorhandene Oberboden wieder aufgebracht (kein gesiebter Humus, kleinere Steine können vorhanden sein). Ausführung des Zaunes inkl. Gartentür.

Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer sowie Flur mit Laminatboden in Eicheoptik; Vorraum (im EG), WC und Bad mit Fliesen.

Technikraum und Ersatzkeller versiegelt

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Holzwerkstoffzargen zum Einbau.

Die Türblätter (Wabenkartontür) sind in edelfurnierter Ausführung (weiß), wobei für die Wohnzimmertür (sofern vorhanden) ein Türblatt mit Glasausschnitt vorgesehen ist.

Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Weißer PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit 3-Scheiben-Verglasung.

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder (gesperrte Schließanlage je Haus). Türen mit matter Glaslichte, außen Stange, innen Drücker. Nebentüren ohne Glaslichte.

Minirolläden aus Aluminium für alle Fenster.

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Innenfensterbank aus Werzalit, weiß.

Außenfensterbank aus Alublech, beschichtet.

Wasser-Sanitärinstallation:

Standardausstattung:

WC EG: WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken Breite ca. 45 cm

Badezimmer: Waschtisch Breite ca. 60 cm, Einbaubadewanne ca. 170 x 70 cm (Polyester), Dusche 90 x 90 cm (verflies, keine Duschtasse u. -türe), WC mit Einbauspülkasten

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

In der Küche sind die Anschlüsse kalt- und warmwasserseitig sowie der Ablauf vorgesehen (kein Herd, keine Abwäsche).

Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraum- Be- und -entlüftung ohne Wärmerückgewinnung. Zuluftelemente bei den Fenstern. System Krobath Protech Hygrostar.

Heizungsanlage:

Im Technikraum befindet sich die Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, das dazugehörige Außengerät befindet sich am Flachdach des Hauses. Vom Technikraum ausgehend wird die Küche und das Bad sowie das WC mit Warmwasser versorgt. Enthärtungsanlage ist nicht vorhanden, ist als Sonderwunsch aber möglich.

Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels mehrerer Heizkreise über eine Fußbodenheizung.

Elektroarbeiten:

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler für vier Zählerbretter ausgelegt ist. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit 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.

Die Elektroausstattung wird Ihnen im Laufe des Baufortschrittes mittels Rundschreiben und Elektroinstallationsplan bekanntgegeben.

Die Elektroinstallation im Technikraum und Kellerersatzraum erfolgt Aufputz, in den Wohnräumen Unterputz.

Photovoltaikanlage

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass jedes Reihenhaus mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt direkt mit dem Energieversorger (Energie Burgenland Wärme und Service GmbH). Bei Übergabe des Reihenhauses ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefervertrag abzuschließen. Die Anlagenleistung je Reihenhaus beträgt ca. 3,24 kWp

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 (möglicher Sonderwunsch) gespeichert werden.

Maler- und Anstreicherarbeiten:

Weißer Färbelung aller Flächen

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne sowie Herstellung der Dusche. WC Wände auf 1,5 m Höhe samt Fußboden. Vorraum Fußboden mit Sockelleisten.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten (Kanalanschlussgebühr, Aufschließungskosten für Strom, Wasser, Gas, Telefon und TV sowie Anliegerleistung für Straße, Beleuchtung, usw).

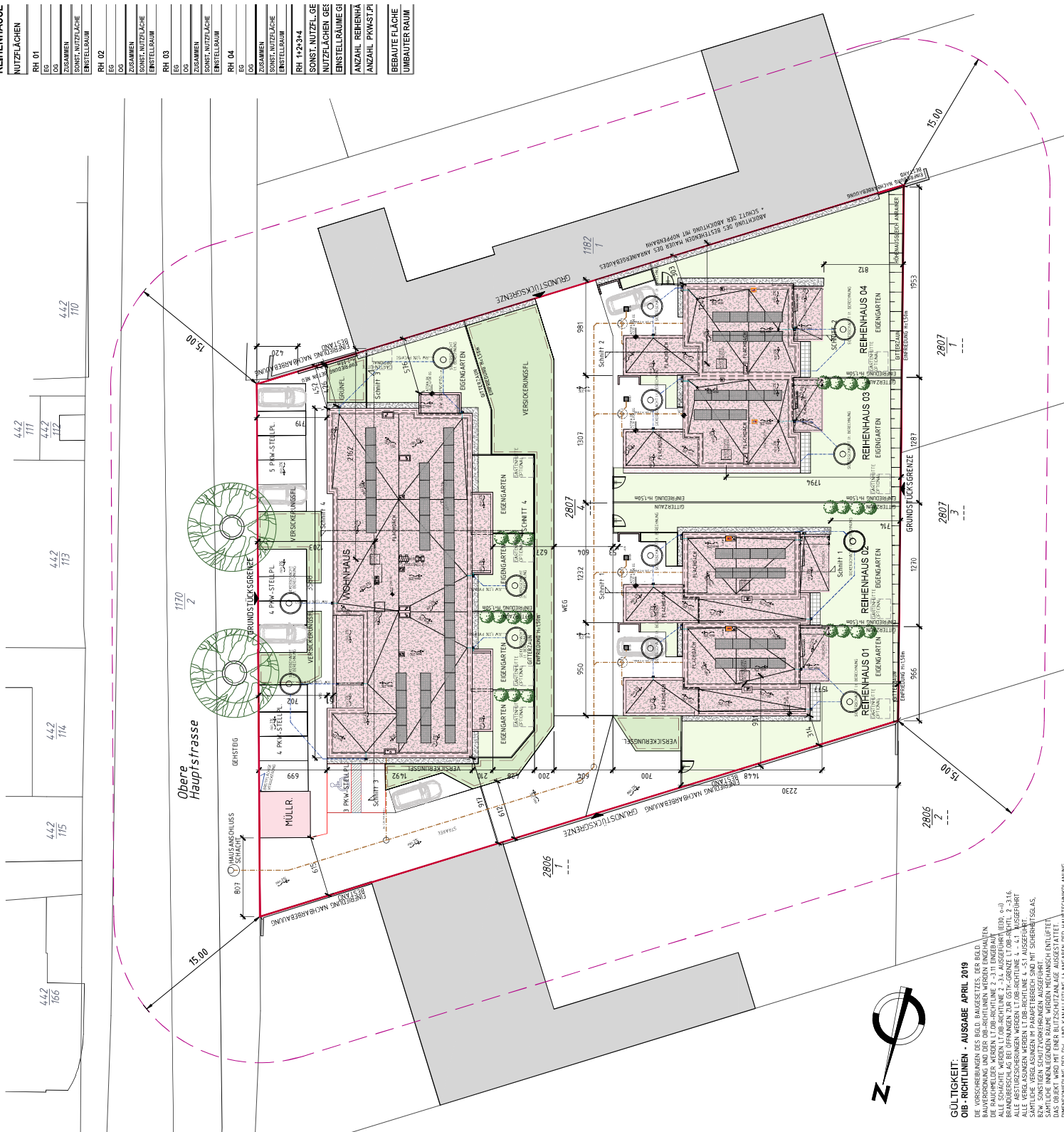
Fernsehanschluss:

Kabelplus – Anschluss vorhanden.

A1-Telekom – Anschluss nach Möglichkeit 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 Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.

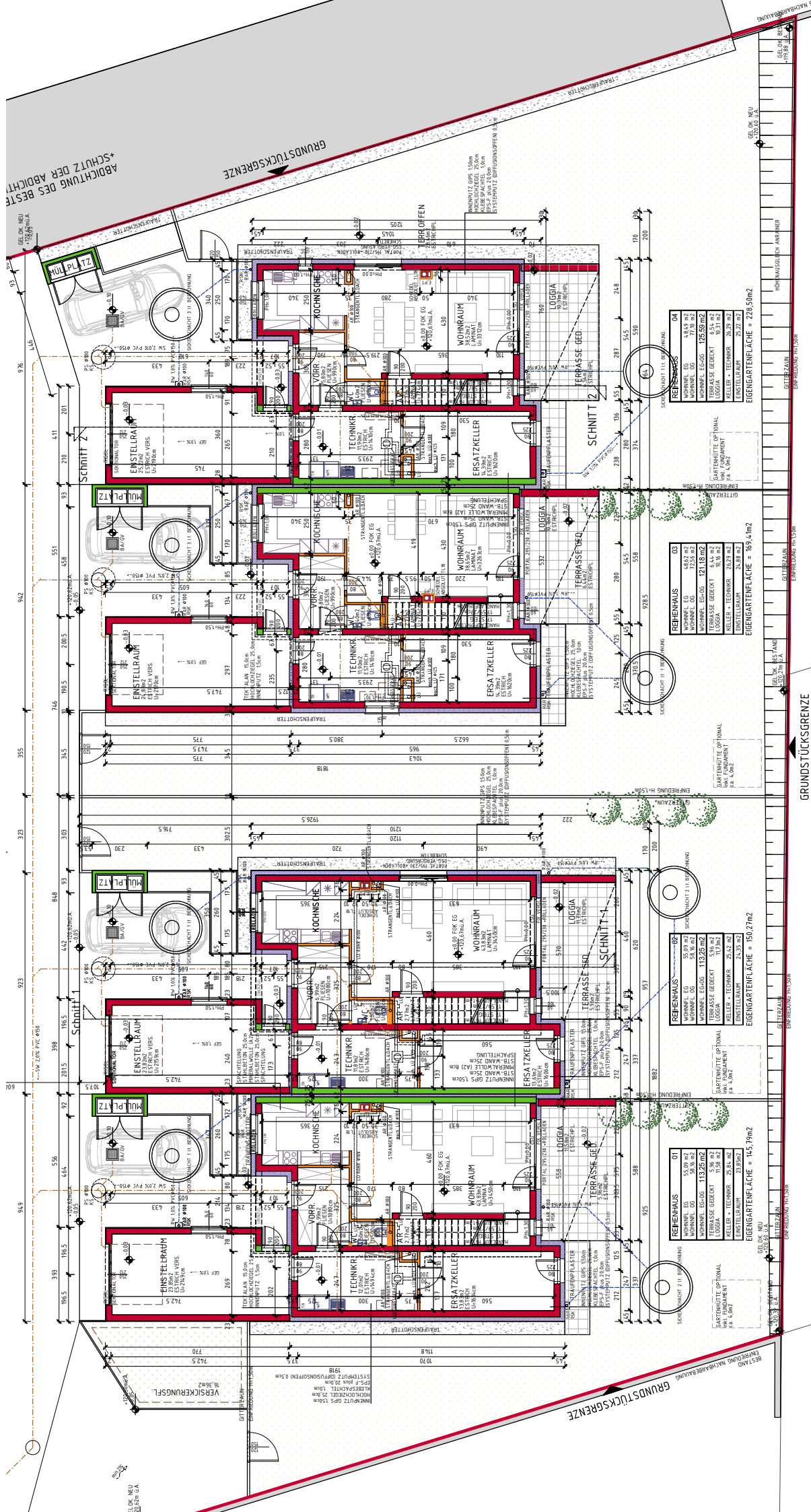
FLÄCHENAI	
WOHNHAUSE	
REIHNHAUSE	
NUTZFLÄCHEN	
RH 01	44,2
OG	711
ZUSAMMEN	44,2
SONST. NUTZFLÄCHE	712
EINSTELLRAUM	710
RH 02	
OG	
ZUSAMMEN	
SONST. NUTZFLÄCHE	
EINSTELLRAUM	
RH 03	
OG	
ZUSAMMEN	
SONST. NUTZFLÄCHE	
EINSTELLRAUM	
RH 04	
OG	
ZUSAMMEN	
SONST. NUTZFLÄCHE	
EINSTELLRAUM	
RH 12+3+4	
OG	
ZUSAMMEN	
SONST. NUTZFLÄCHE	
EINSTELLRAUM	
SONST. NUTZFLÄCHE	
EINSTELLRAUM	
ANZAHL REIHNHA	
ANZAHL PKWSTPL	
BEBAUTE FLÄCHE	
UMBAUTER RAUM	



GÜLTIGKEIT:
 OIB - RICHTLINIEN • AUSGABE APRIL 2019

DIE VORSCHRIFTEN DES BGLD. DANKSETZTES, DER BGLD. VON
 DIE BAUGEBIETER, WERDEN LT-OB-RICHTLINIE 2-3 IN ENGERE ÜBEREIN-
 ALLE SCHÄCHTE WERDEN LT-OB-RICHTLINIE 2-3.4 AUSGEFÜHRT (EBO, e-1),
 DIE VERGÄSSEN WERDEN LT-OB-RICHTLINIE 1-1, 1-2, 1-3, 1-4,
 ALLE VERGÄSSEN WERDEN LT-OB-RICHTLINIE 1-1, 1-2, 1-3, 1-4,
 SÄMTLICHE VERGÄSSEN IM PARKETBEREICH SIND MIT SICHERHEITSGÄS,
 SÄMTLICHE INNEN-LEGENEN RÄUME WERDEN FEUCHTSICHER ENTLÜFTET,
 DAS GIEBELT WIRD MIT EINER BLITZSCHUTZANLAGE AUSGESTATET.
 BEWEISUNG DER RW- UND PARALLELTONT-LÄNGEN DER TRAGWERKEINBAUUNG

ERDGESCHOSS



REIHENHAUS 04

WOHNEN EG	48,89 m ²
WOHNEN UG	7,71 m ²
WOHNEN EG+UG	128,59 m ²
LOGGIE GEGDECKT	6,31 m ²
LOGGIE GEGDECKT	6,31 m ²
KELLER + TECHN. UG	22,22 m ²
EINSTELLRAUM	25,22 m ²
EIGENGARTENFLÄCHE = 228,50 m²	

REIHENHAUS 03

WOHNEN EG	48,82 m ²
WOHNEN UG	7,75 m ²
WOHNEN EG+UG	127,18 m ²
LOGGIE GEGDECKT	6,31 m ²
LOGGIE GEGDECKT	6,31 m ²
KELLER + TECHN. UG	22,22 m ²
EINSTELLRAUM	25,22 m ²
EIGENGARTENFLÄCHE = 169,4 m²	

REIHENHAUS 05

WOHNEN EG	55,79 m ²
WOHNEN UG	58,16 m ²
WOHNEN EG+UG	113,25 m ²
LOGGIE GEGDECKT	3,78 m ²
LOGGIE GEGDECKT	3,78 m ²
KELLER + TECHN. UG	25,62 m ²
EINSTELLRAUM	24,35 m ²
EIGENGARTENFLÄCHE = 150,2 m²	

REIHENHAUS 01

WOHNEN EG	55,79 m ²
WOHNEN UG	58,16 m ²
WOHNEN EG+UG	113,25 m ²
LOGGIE GEGDECKT	3,78 m ²
LOGGIE GEGDECKT	3,78 m ²
KELLER + TECHN. UG	25,62 m ²
EINSTELLRAUM	24,35 m ²
EIGENGARTENFLÄCHE = 145,79 m²	



OBERGESCHOSS

Schnitt 1

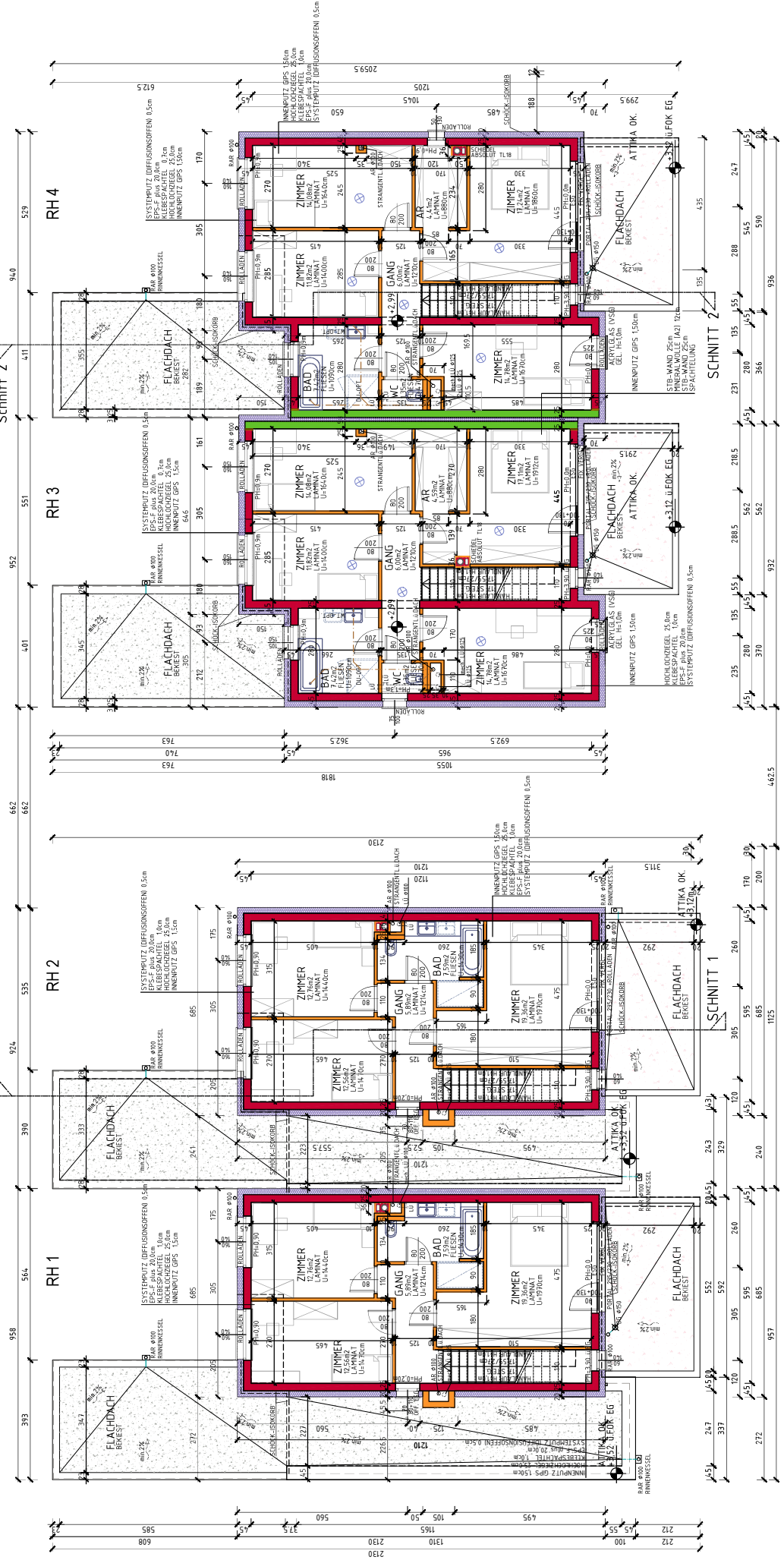
RH 1

RH 2

RH 3

RH 4

Schnitt 2



Schnitt 2

Schnitt 1

Kosten/Finanzierung

4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Tadten, Obere Hauptstraße Reihenhaus Nr. 1 + 2

mit Garage

Baubeginn:

Frühjahr 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	6,99 m ²
	WC	1,50 m ²
	Abstellraum	2,77 m ²
	Wohnen + Essen	43,83 m ²
	Ersatzkeller	13,83 m ²
	Technikraum	12,01 m ²
	Terrasse u. Loggia	17,54 m ²
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 98,47 m ²
Obergeschoß:	Flur	5,89 m ²
	Zimmer	12,76 m ²
	Zimmer	12,56 m ²
	Bad	7,59 m ²
	Zimmer	19,36 m ²
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 58,16 m ²
<u>Gesamte Wohnfläche:</u>		<hr/> <hr/> 156,63 m²

Weitere Flächen:

Garage

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
1	362,00 m ²	31 682,00	399 200,00	430 882,00
2	370,00 m ²	32 383,00	399 200,00	431 583,00

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	31 682,00	66 000,00	97 682,00	333 200,00	430 882,00
2	32 383,00	66 000,00	98 383,00	333 200,00	431 583,00

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:

- € 22 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 22 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 22 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 1 + 2

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 082,90
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	21,88
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	17,23
+ Instandhaltungskosten	10,96
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	94,71
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,14
	<hr/>
	EURO 1 049,94
	<hr/> <hr/>

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 014,19

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

4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Tadten, Obere Hauptstraße Reihenhaus Nr. 3

mit Garage

Baubeginn:

Frühjahr 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	5,80 m ²
	WC	1,40 m ²
	Abstellraum	2,77 m ²
	Wohnen + Essen	38,65 m ²
	Ersatzkeller	14,39 m ²
	Technikraum	11,90 m ²
	Terrasse u. Loggia	16,60 m ²
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 91,51 m ²
Obergeschoß:	Flur	6,00 m ²
	Zimmer	11,82 m ²
	Zimmer	14,08 m ²
	AR	4,59 m ²
	Zimmer	17,11 m ²
	Zimmer	14,78 m ²
	WC	1,35 m ²
	Bad	7,42 m ²
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 77,15 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u><hr/><hr/>168,66 m²</u>

Weitere Flächen:

Garage

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
3	380,00 m ²	33 258,00	420 000,00	453 258,00

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
3	33 258,00	66 000,00	99 258,00	354 000,00	453 258,00

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:

- € 22 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 22 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 22 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 3

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 150,50
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	23,25
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	18,55
+ Instandhaltungskosten	11,81
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	101,82
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,27
	<hr/>
	EURO 1 128,32
	<hr/> <hr/>

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 092,57

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

4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Tadtten, Obere Hauptstraße Reihenhaus Nr. 4

mit Garage

Baubeginn:

Frühjahr 2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	5,80 m ²
	WC	1,40 m ²
	Abstellraum	2,77 m ²
	Wohnen + Essen	38,52 m ²
	Ersatzkeller	14,39 m ²
	Technikraum	11,90 m ²
	Terrasse u. Loggia	16,85 m ²
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 91,63 m ²
Obergeschoß:	Flur	6,00 m ²
	Zimmer	11,82 m ²
	Zimmer	14,08 m ²
	AR	4,41 m ²
	Zimmer	17,24 m ²
	Zimmer	14,78 m ²
	WC	1,35 m ²
	Bad	7,42 m ²
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 77,10 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u><hr/><hr/>168,73 m²</u>

Weitere Flächen:

Garage

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
4	456,00 m ²	39 909,00	430 400,00	470 309,00

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
4	39 909,00	66 000,00	105 909,00	364 400,00	470 309,00

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:

- € 22 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 22 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 22 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug

Reihenhaus Nr. 4

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 184,30
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	23,92
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	18,56
+ Instandhaltungskosten	11,81
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	105,27
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,83
	<hr/>
	EURO 1 166,81

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 131,06

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.

Wie komme ich zu einem Reihenhaus?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

Während der Bauphase:

Beratung und Verkauf:

Ramona PELZER
Tel. 02167/20799 DW 613
Email: pelzer@osg.at

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

Bmstr. Ing. Manfred HARING
Tel. 02682/62354 DW 525
Email: haring@osg.at

Zahlung der
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST
Tel. 03352/404 DW 137
Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Alexandra SCHWARZ
Tel. 03352/404 DW 201
Email: a.schwarz@osg.at

Nach Bezug des Reihenhauses:

Technische Hausverwaltung:

Mag. (FH) Lukas FENZL
Tel. 02167/20799 DW 621
Email: fenzl@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. Zuweisung des Reihenhauses mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma
- b. Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren
- c. Baustellenordnung lt. BauKG
- d. Schlüsselübergabe

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, können über die OSG 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 319,70) 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.

Neusiedl, 2024-04-11

KoAl-HaMa/PeRa – 10554