



# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## Wiesfleck

### Bauteil 1 (RH 1+2 sowie Bung. 1+2)

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 des Reihenhauses                              | 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 18.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1.000 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](mailto:oberwart@osg.at)

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, 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 insgesamt 12 Häusern (6 Reihenhäuser und 6 Bungalows) in Wiesfleck, Sonnenweg.

In der **1. Bauetappe** werden die **Reihenhäuser 1+2** sowie die **Bungalows 1+2** errichtet.

Voraussichtlicher Baubeginn: November 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 2024

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro DI Martin Schwartz, 7400 Oberwart**, verantwortlich.

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

### **BAUMEISTERARBEITEN:**

#### **Erdgeschoß:**

Außenwandmauerwerk aus 25 cm starken Tonziegeln bzw. Betonwände lt. Statik, 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, Fußbodenaufbau lt. Energieausweis.

#### **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 (einzügig mit Lüftung) mit einem Querschnitt von DM 16 cm ist vorgesehen (kein Rauchrohranschluss)

#### **Außenanlage:**

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

### Carport:

Im Eingangsbereich wird bei jedem Haus ein Carport errichtet.

### Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten:

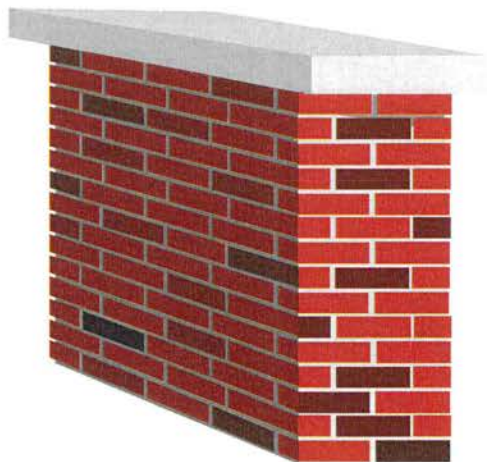
Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Das Hauptdach wird als Flachdach mit Foliendeckung und Bekiesung ausgeführt.

### Schlosserarbeiten:

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

### Gärtnerarbeiten:

Besämunng, 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) ausgeführt.

#### Fenster, Hauseingang und Rollläden:

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

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

Minirollläden aus Kunststoff für alle Fenster im Erd- und Obergeschoß. Fliegengitter sind in der Standardausführung nicht enthalten.

#### Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werkstoff- oder Maxplatten in weiß, außen Alublech beschichtet.

#### Wasser-Sanitärinstallation:

*WC im EG:* WC-Schale weiß, Handwaschbecken.

*Badezimmer:* Dusche bodeneben verflies, ein weißer Waschtisch samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur, Brauseschlauch.

WC im Bad OG nur bei Reihenhaus: WC-Schale weiß.

Anschluss für eine Waschmaschine im Bad od. Technikraum

*Erdgeschoß:* Einbau eines Wasserzählers (WLVB) im Technikraum, um den Verbrauch des Kaltwassers genau feststellen zu können.

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

2 Stk. Außenwasserhähne 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 jedes 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.

### **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 Wände auf 1,3 m Höhe samt Fußboden.

**Anschlüsse:**

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

**Fernsehanschluss:**

SAT-Anlage

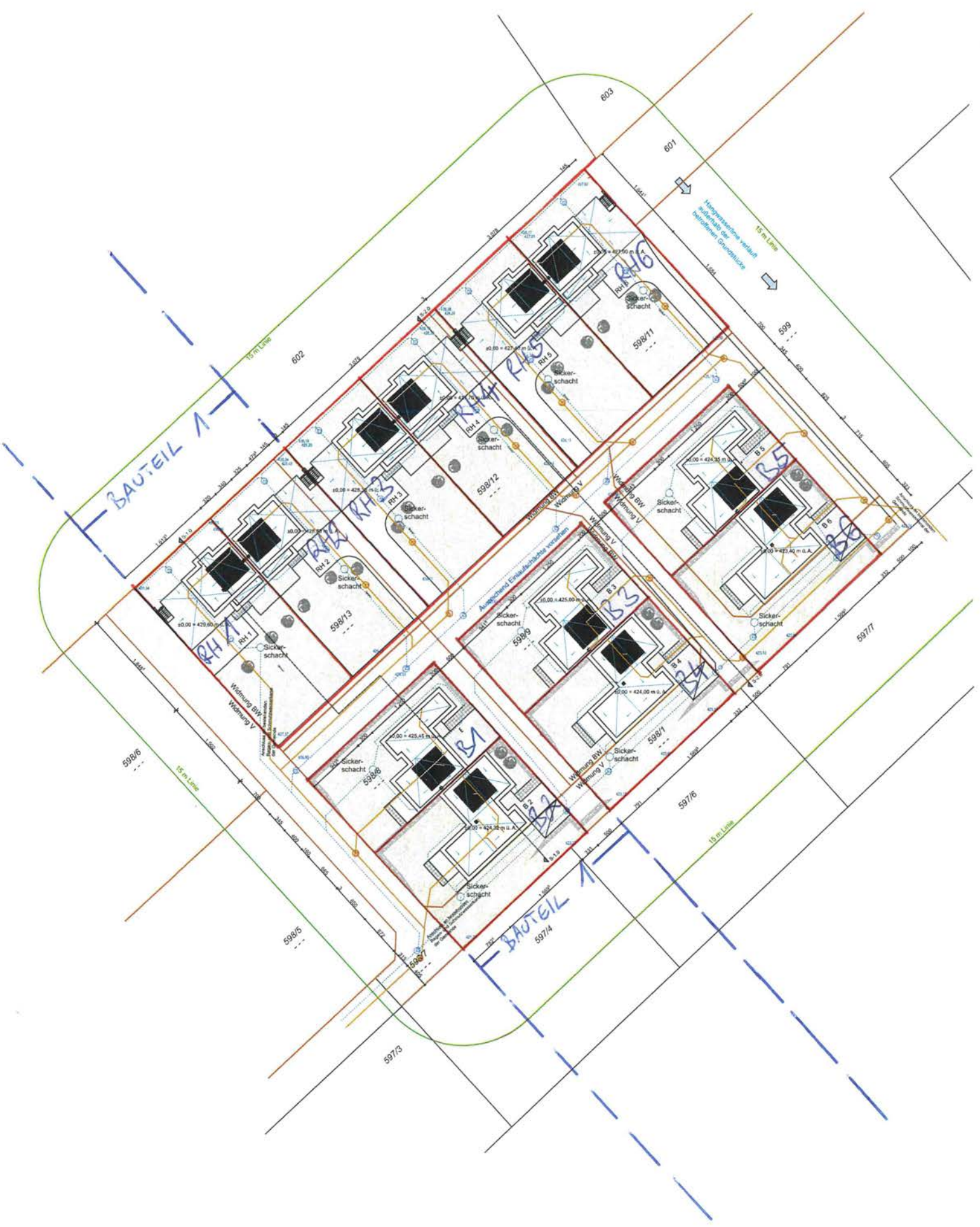
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist,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





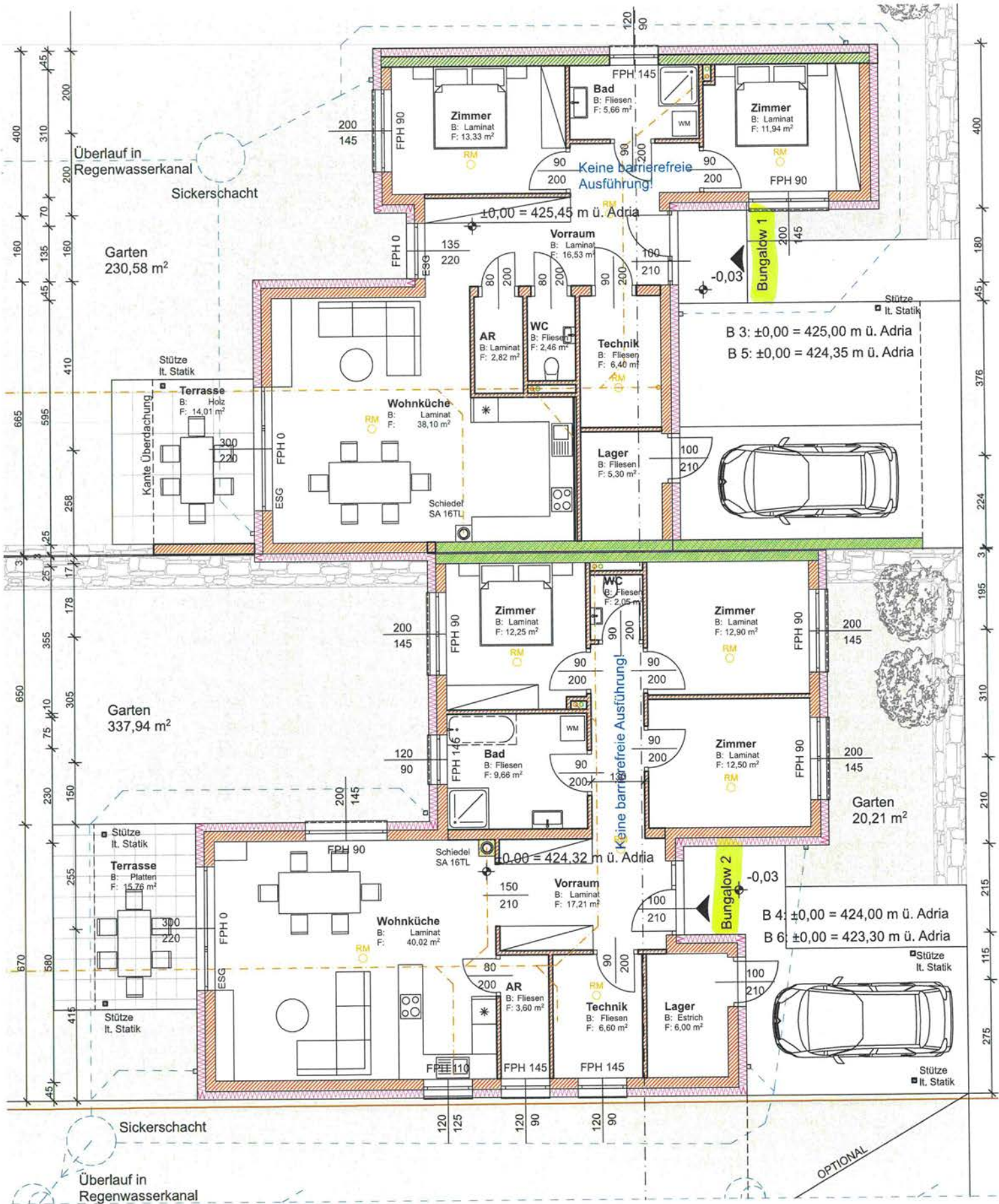


SCHWARTZ









## Kosten/Finanzierung

### 12 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Wiesfleck Reihenhaus Nr. 1 + 2

mit Carport

Baubeginn: **Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,90 m <sup>2</sup>
	WC	2,50 m <sup>2</sup>
	AR	4,00 m <sup>2</sup>
	AR	3,97 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	43,57 m <sup>2</sup>
	Terrasse	12,01 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	75,95 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	3,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,06 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,04 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,41 m <sup>2</sup>
	Bad	10,69 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	53,20 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>129,15 m<sup>2</sup></b>

#### Weitere Flächen:

Technikraum bei Carport

Abstellraum bei Carport

Carport

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	539,00 m <sup>2</sup>	26 059,00	375 000,00	401 059,00
2	539,00 m <sup>2</sup>	26 059,00	375 000,00	401 059,00

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	26 059,00	63 000,00	<b>89 059,00</b>	312 000,00	401 059,00
2	26 059,00	63 000,00	<b>89 059,00</b>	312 000,00	401 059,00

**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:

- € 21 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 21 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 21 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 014,00
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,46
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	14,21
+ Instandhaltungskosten	9,04
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	87,18
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,42
	<hr/>
	<b>EURO 966,43</b>
	<hr/> <hr/>

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

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

EURO 930,68

**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

### 12 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Wiesfleck Bungalow Nr. 1

mit Carport

Baubeginn: **Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	16,53 m <sup>2</sup>
	Lager	5,30 m <sup>2</sup>
	Technik	6,40 m <sup>2</sup>
	AR	2,82 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	38,10 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,33 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,94 m <sup>2</sup>
	Bad	5,66 m <sup>2</sup>
	WC	2,46 m <sup>2</sup>
	Terrasse	14,01 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b><u><u>116,55 m<sup>2</sup></u></u></b>

Weitere Flächen:

Carport

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

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	423,00 m <sup>2</sup>	20 451,00	330 000,00	350 451,00

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**

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	20 451,00	49 000,00	<b>69 451,00</b>	281 000,00	350 451,00

**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:

€ 16 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 16 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 16 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	913,25
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,43
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	12,82
+ Instandhaltungskosten	8,16
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	76,68
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,79
	<hr/>
	<b>EURO 849,25</b>
	<hr/> <hr/>

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

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

	EURO	813,50
--	------	--------

**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

### 12 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Wiesfleck Bungalow Nr. 2

mit Carport

Baubeginn:

**Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	17,21 m <sup>2</sup>
	Lager	6,00 m <sup>2</sup>
	Technik	6,60 m <sup>2</sup>
	AR	3,60 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	40,02 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,50 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,90 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,25 m <sup>2</sup>
	Bad	9,66 m <sup>2</sup>
	WC	2,05 m <sup>2</sup>
	Terrasse	15,76 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>138,55 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Carport

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

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
2	548,00 m <sup>2</sup>	26 494,00	355 000,00	381 494,00

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**

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
2	26 494,00	53 000,00	79 494,00	302 000,00	381 494,00

**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:

€ 17 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 17 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 17 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	981,50
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	19,82
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	15,24
+ Instandhaltungskosten	9,70
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	84,04
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,62
	6,62
	<b>EURO 931,04</b>

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

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

EURO 895,29

**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:

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
- 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.