Bauen und Wohnen im Burgenland

Werte/r Reihenhausinteressent/In!

Wir freuen uns, dass Sie sich für ein Reihenhaus in

Winden am See

Reihenhausanlage Rudolf-Heinz-Straße, RH 7-11

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

Die OSG - 60 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 60-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 14.500 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 750 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 70 Millionen Euro in die Wirtschaft/Arbeitsplätze des Burgenlandes fließen

Unser Ziel: **Zufriedene Kunden**

durch **günstig**es Wohnen
zum **Wohlfühlen**

Allgemeine Baubeschreibung und Aufbau des Reihenhauses

Auf dem Areal des ehemaligen Heiru-Kabelwerkes wird eine Wohn- und Reihenhausanlage samt Privatstraße errichtet.
Der erste Planungsabschnitt des Areals umfasst 3 Wohnhausanlagen mit insgesamt 34 Wohnungen sowie 11 Reihenhäuser, welche der Hanglage angepasst und höhenversetzt ausgeführt werden.
Als dritter Bauabschnitt werden die Reihenhäuser 7 - 11 errichtet.

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

RH 7 - 32,75 kWh/m²a	**fGEE 0,55**
RH 8, 9, 10 - 28,98 kWh/m²a	**fGEE 0,65**
RH 11 – 32,50 kWh/m²a	**fGEE 0,72**

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2019
Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet die **Architekten Dipl. Ing. Thell Bauges.M.B.H,** 7132 Frauenkirchen, Josefistraße 97, verantwortlich.

Baumeisterarbeiten:

Aufgrund der Hanglage des Grundstückes sind die Reihenhäuser so geplant, dass sich Eingang und Wohnbereich/Garten nicht auf demselben Geschoß befinden. Durch diese Ausführung ist die bestmöglichste Nutzung aller Bereiche im Reihenhaus gewährleistet.

Kellergeschoß/Gartenebene:

Kelleraußenwand als geschalte Betonwand (Ausführung als Dichtbetonwanne), ebenso tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände aus Ziegelsteinen.

Perimeterdämmung umlaufend um Kelleraußenwand, Innenwände aus Ziegel verputzt, Betonwände roh.

Technikraum: Gastherme mit Warmwasserboiler in Kombination mit einer Solaranlage sowie Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken.

In den Kellerräumen wird auf dem Unterlagsbeton ein Estrich aufgebracht, ohne darunterliegende Wärmedämmung.

Im gartenseitigen Bereich, dem Kellergeschoß vorgelagert, befindet sich der Wohnraum mit Küche, ein Schlafzimmer, ein WC, sowie der Stiegenaufgang ins Erdgeschoß/Eingangsebene.

Außenmauerwerk aus 25 cm starken Ziegeln, tragende Innenwände 25 cm, Zwischenwände 10 cm, Fassade als 20 cm starke Vollwärmeschutzfassade mit Silikatputz, Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben.

Estrich auf Trittschalldämmung 35/30 mm verlegt. Die Terrasse ist mit Betonplatten (estrichgrau) im Splittbett verlegt.
Die Grundstücke erhalten entlang der hinteren und seitlichen Grundgrenze eine Einfriedung in Form eines Maschendrahtzaunes, Höhe 1,50m. Die vorhandene Grundgrenze (straßenseitig) enthält keine Einfriedung.

Erdgeschoß /Eingangsebene:

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

Reihenhaustrennwände: 2 x 25 cm starke Stahlbetonwände, mit dazwischenliegender, 2 cm starker, Dämmeinlage.

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

Die Stiege vom Garten- ins Eingangsgeschoß wird als Stahlbetonstiege mit 4 cm Massivholzauflage ausgeführt. Handläufe vorhanden.

Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

Der Hauszugang, die Bereiche vor der Garage sowie der Bereich des weiten Stellplatzes für die PKW`s sind mit Pflastersteinen befestigt.

Garage:

Ausführung mit 25 cm starken Ziegelmauerwerk und 10 cm starken Vollwärmeschutz. Garage innen verputzt, jedoch ohne Färbelung. Garagentor ohne E-Antrieb, welcher als Sonderwunsch jedoch möglich ist.

Zimmermannarbeiten:

Attikaunterkonstruktion.

Spenglerarbeiten und Schwarzdeckerarbeiten:

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Alublech hergestellt. Die Dächer werden als Flachdach mit Bekiesung hergestellt.

Gärtnerarbeiten:

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung und Ausführung des Maschendrahtzaunes inkl. Gartentür.

Die Eigengärten befinden sich nicht auf dem gleichen Geschoß wie der Hauseingang.

Ausstattung des Reihenhauses

Fußbodenverlegearbeiten:

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer sowie Flur/ Gartenebene mit Laminatboden in Eiche; Vorraum, Gang, Abstellraum, WC und Bad auf Eingangsebene mit Fliesen.

Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter (Wabenkartontür) in beiden Geschoßen sind in edelfurnierter Ausführung (Weiss) vorgesehen.
Die Türe vom Wohn- in den Kellerbereich hat eine entsprechende Klimaklasse (gegen unbeheizte Räume)..

Sollten anstelle der Stahlzargen Holzzargen zum Einbau gelangen, ist hiefür mit einem Aufpreis zu rechnen.

Fenster, Hauseingang und Rollladen:

Weiße 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.

Minirollladen aus Kunststoff für alle Fenster (außer Kellerfenster).

Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werzalit- oder Maxplatten, in weiß, außen Alublech beschichtet.

Wasser-Sanitärinstallation:

Standardausstattung:

WC Gartenebene:	WC-Flachspüler mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken Breite ca. 45cm
WC Eingangsebene:	WC-Flachspüler mit Einbauspulkasten
Badezimmer:	Waschtisch Breite ca. 60 cm und Einbaubadewanne 170 x 70 cm (Polyester)

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

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

Lüftungsanlage:

Kontrollierte Wohnraum-Be- und -entlüftung ohne Wärmerückgewinnung.
Im Keller wird eine Kellerlüftung ausgeführt.

Heizungsanlage:

Im Technikraum im Keller befindet sich die Gastherme und ein Warmwasserboiler. Vom Technikraum ausgehend wird die Küche und das Bad mit Warmwasser versorgt.

Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels Heizkreise über eine Fußbodenheizung, welche sich in jedem Raum befindet und entsprechend dimensioniert ist.

Die Kellerräume, Technikraum und Garage sind nicht beheizt.

Für die Warmwasserbereitung befindet sich am Dach des Reihenhauses eine Solaranlage.

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 bekanntgegeben.

Die Elektroinstallation im Keller erfolgt Aufputz, in den Wohnraumbereichen Unterputz.

Maler- und Anstreicherarbeiten:

Färbelung aller Flächen in den Wohnbereichen samt Lackierung der Zargen. Der Keller, Technikraum und Garage erhält keine Färbelung.

Fliesenlegerarbeiten:

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC Wände auf 1,5 m Höhe samt Fußboden. Vorraum, Gang und Abstellraum in der Eingangsebene Boden mit Sockelleisten.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss:

Kabelplusanschluss vorhanden.

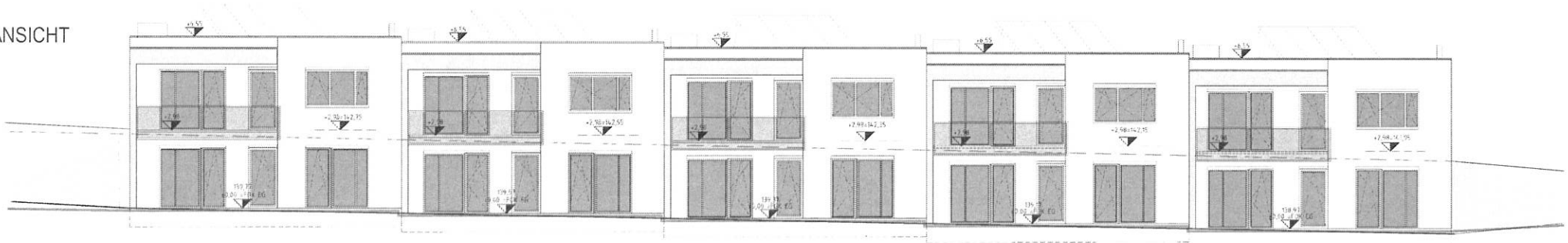
1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.

2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.

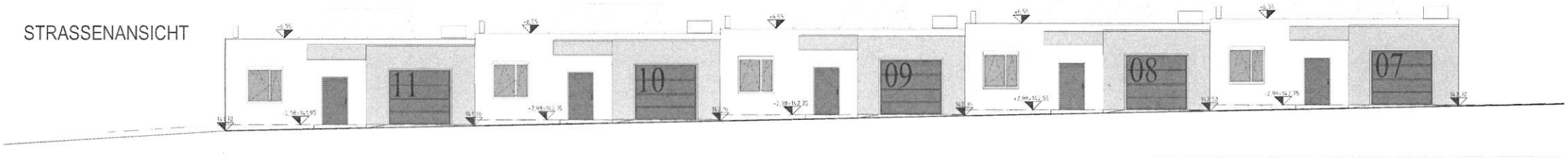
2706/111
2706/115
2706/109
2706/116
2706/159
2706/151
2706/113
2706/114
2706/142
2706/143
2706/144
2706/145
2706/146
2706/147
2706/148
WOHNHAUS 1
WOHNHAUS 2
WOHNHAUS 3
WOHNHAUS 4
WOHNHAUS 5
WOHNHAUS 6
WOHNHAUS 7
RH 11
RH 10
RH 9
RH 8
RH 7
RH 6
RH 5
RH 4
RH 3
RH 2
RH 1
CARPORT 3
CARPORT 2
CARPORT 1
MÜLLR. 2
MÜLLR. 1
HW-RAUM GERÄTE
KINDERSPIELWIESE
STUTZMAUER - TERRAIN NEU - HOHENUNTERSCHIED ca. 1.5m
GRÜNFLÄCHE KINDERSPIELPLATZ ca. 260m2
MÜLLRAUM IM KG
EIGENGÄRTEN
BÖSCHUNG
STEIGUNG ca. 2,5-3%
STEIGUNG ca. 3%
17 PKW-STELLPLÄTZE IN DER EINGANGSEBENE
0
1m
5m
10m
20m
30m

HAUS 7 HAUS 8 HAUS 9 HAUS 10 HAUS 11

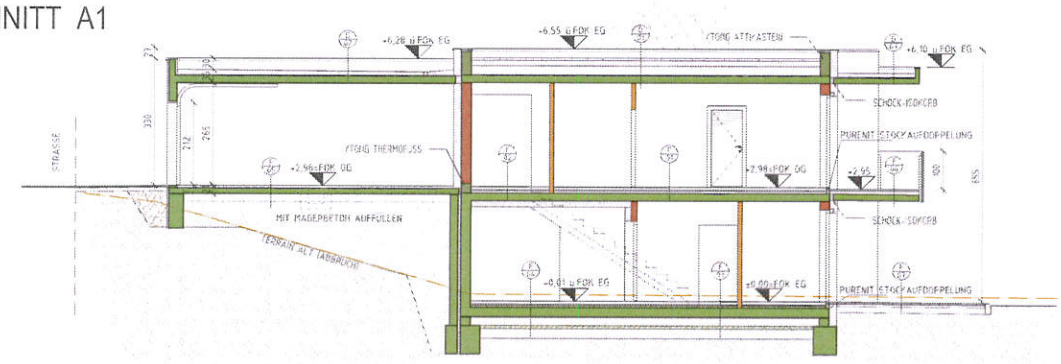
GARTENANSICHT



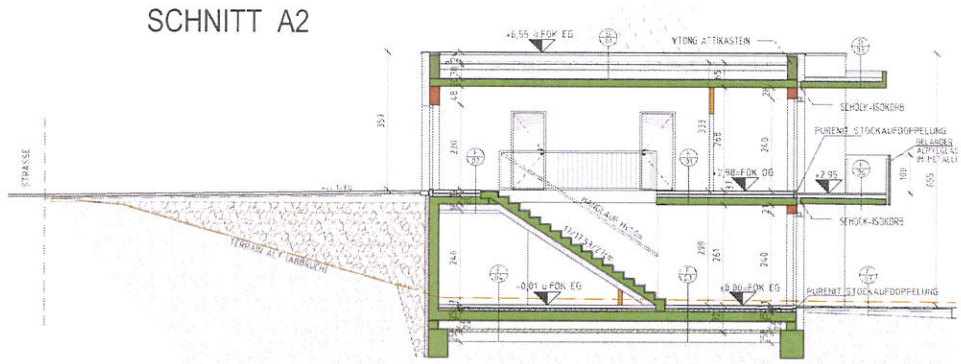
STRASSENANSICHT



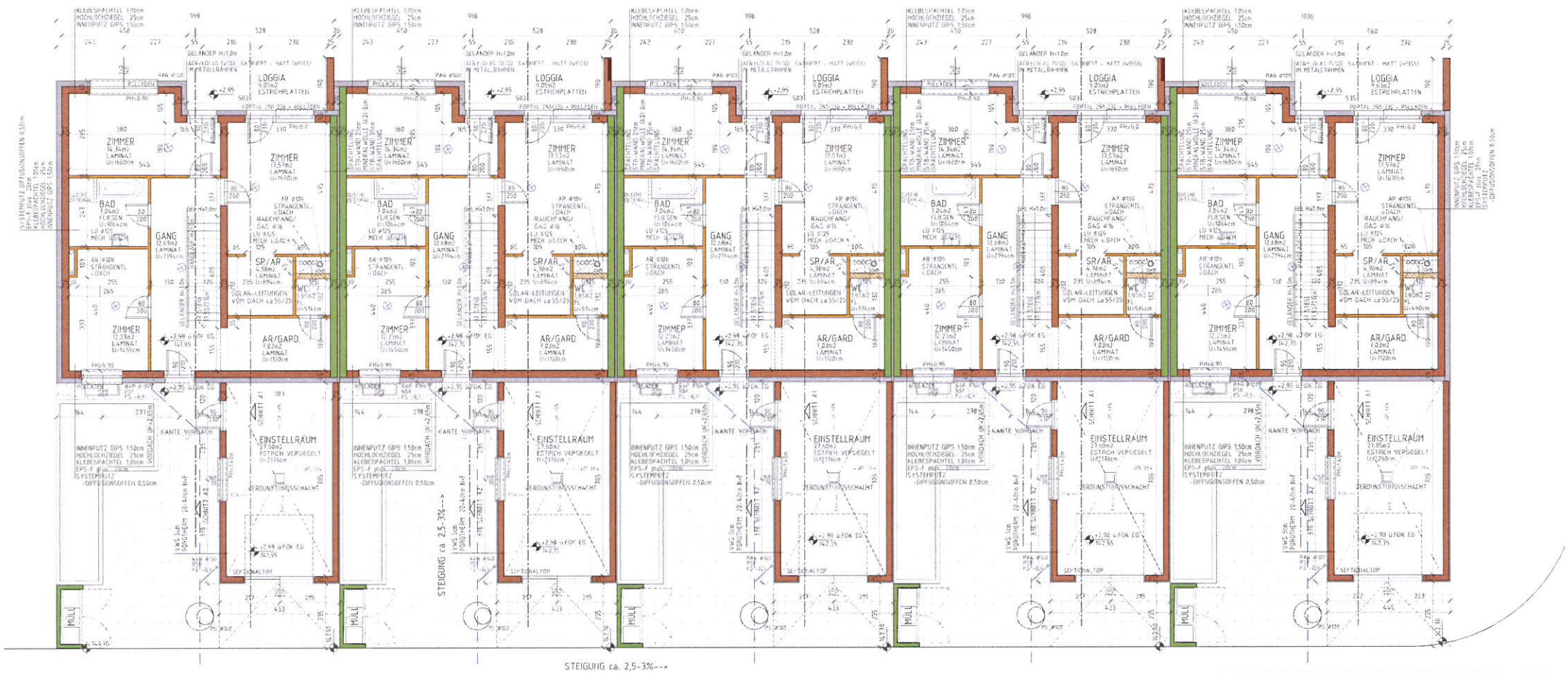
SCHNITT A1



SCHNITT A2



GRUNDRISS GARTENEBENE = EG



GRUNDRISS EINGANGSEBENE = OG

Kosten/Finanzierung

11 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise
in Winden am See, Rudolf-Heinz-Straße
Reihenhaus Nr. 7 + 11

Garage, Keller- und Technikraum

Berechnung nach Wohnbauförderung 2005:

Baubeginn: **Frühjahr 2019**

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Untergeschoß:	Vorraum	3,25 m²
	WC	2,36 m²
	Zimmer	10,93 m²
	Wohnen + Essen	31,37 m²
	Zwi.Summe EG:	47,91 m²
Obergeschoß:	Flur	12,68 m²
	Zimmer	12,23 m²
	Zimmer	14,34 m²
	WC	1,65 m²
	Zimmer	17,57 m²
	SR/AR	4,98 m²
	AR/Garderobe	7,03 m²
	Bad	7,04 m²
	Zwi.Summe OG:	77,52 m²
	Gesamte Wohnnutzfläche:	**125,43 m²**

Weitere Flächen:

Terrasse im UG

Loggia im OG

Garage

Keller- und Technikraum im UG

A) Grundkosten inkl. Gartenfläche, Zufahrtsstraße

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

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten Euro
7	314,00 m²	46.205,00
8	314,00 m²	46.205,00
9	314,00 m²	46.205,00
10	314,00 m²	46.205,00
11	314,00 m²	46.205,00

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 Garage betragen
inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architekten-Kosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.)

EURO 2.389,19 pro m² somit **EURO** **299.700,00**

für ein Reihenhaus mit 125,43 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	74.004,00
Bank- o. Bauspardarlehen	EURO	187.696,00
Summe Darlehen	EURO	**261.700,00**

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

1/3 bei Reihenhaus-Zuweisung,	EURO	12.667,00
1/3 bei Rohbaufertigstellung,	EURO	12.667,00
1/3 bei Reihenhaus-Übergabe	EURO	12.666,00
	EURO	**38.000,00**

zur Zahlung fällig.

MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	EURO	**823,70**

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

Variante 1 mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO	789,23

Reihenhaus Nr. 7+11 mit 125,43 m²

BAUKOSTENBEITRAG (Barzahlung)		EURO	38.000,00
Darl.Geber			Annuität/Jahr= Tilgung+Zinsen
Wohnbauförderungsdarlehen LR in Höhe von EURO:	74.004,00		
Rückzlg. in 30 Jahren Rückzlg. vom 1.-5.Jahr 0,7 % Zinsen (Annuität 1,6%) im Jahr (Rückzlg. 5,5.-10.Jahr, 0,7 % Zinsen, Annuität 2,7%) (Rückzlg. 10,5.-21.Jahr, 1,0 % Zinsen, Annuität 4,0%) (Rückzlg. 21,5.-30.Jahr, 2,0 % Zinsen, Annuität 5,8%)			1.184,06
Bankdarlehen - in Höhe von EURO:	187.696,00		
Verzinsung 0,8 %, Laufzeit 30 Jahre			7.057,37
Summe Annuität/Jahr			8.241,43
somit monatlich			686,79
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG			13,91
+ Verwaltungskosten			19,16
+ Gebäudeversicherung			13,80
+ Instandhaltungskosten			8,78
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung			74,24
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge			7,02
MONATSBELASTUNG NACH BEZUG		EURO	**823,70**

Monatsvorschreibung **Reihenhaus Nr. 7+11 mit 125,43 m²**

		Jahre			
		1.-5.	5,5.-10.	10,5.-21.	21,5.-30.
Wohnbauförderungsdarlehen LR		Annuität/Jahr=			
in Höhe von EURO:	74.004,00	Tilgung+Zinsen			
Rückzlg. in 30 Jahren		Faktor 1,6	Faktor 2,7	Faktor 4	Faktor 5,8
Rückzlg. vom 1.-5.Jahr		**1.184,06**	**1.998,11**	**2.960,16**	**4.292,23**
0,7 % Zinsen (Annuität 1,6%) im Jahr					
(Rückzlg. 5,5.-10.Jahr, 0,7 % Zinsen, Annuität 2,7%)					
(Rückzlg. 10,5.-21.Jahr, 1,0 % Zinsen, Annuität 4,0%)					
(Rückzlg. 21,5.-30.Jahr, 2,0 % Zinsen, Annuität 5,8%)					
Bankdarlehen -					
in Höhe von EURO:	187.696,00				
Verzinsung 0,8 %, Laufzeit 30 Jahre		7.057,37	7.057,37	7.057,37	7.057,37
Summe Annuität/Jahr		8.241,43	9.055,48	10.017,53	11.349,60
somit monatlich		686,79	754,62	834,79	945,80
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG		13,91	15,09	16,70	18,92
+ Verwaltungskosten		19,16	19,16	19,16	19,16
+ Gebäudeversicherung		13,80	13,80	13,80	13,80
+ Instandhaltungskosten		8,78	8,78	8,78	8,78
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung		74,24	81,15	89,32	100,65
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge		7,02	7,02	7,02	7,02
MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	Euro	**823,70**	**899,62**	**989,57**	**1.114,13**

Kosten/Finanzierung

11 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise
in Winden am See, Rudolf-Heinz-Straße
Reihenhaus Nr. 8 + 9 + 10

Garage, Keller- und Technikraum

Berechnung nach Wohnbauförderung 2005:

Baubeginn: **Frühjahr 2019**

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Untergeschoß:	Vorraum	3,25 m²
	WC	2,36 m²
	Zimmer	10,93 m²
	Wohnen + Essen	31,37 m²
	Zwi.Summe EG:	47,91 m²
Obergeschoß:	Flur	12,68 m²
	Zimmer	12,23 m²
	Zimmer	14,34 m²
	WC	1,65 m²
	Zimmer	17,57 m²
	SR/AR	4,98 m²
	AR/Garderobe	7,03 m²
	Bad	7,04 m²
	Zwi.Summe OG:	77,52 m²
	Gesamte Wohnnutzfläche:	**125,43 m²**

Weitere Flächen:

Terrasse im UG

Loggia im OG

Garage

Keller- und Technikraum im UG

A) Grundkosten inkl. Gartenfläche, Zufahrtsstraße

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

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten Euro
7	314,00 m²	46.205,00
8	314,00 m²	46.205,00
9	314,00 m²	46.205,00
10	314,00 m²	46.205,00
11	314,00 m²	46.205,00

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 Garage betragen
inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architekten-Kosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.)

EURO 2.319,68 pro m² somit **EURO** **291.000,00**

für ein Reihenhaus mit 125,43 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	74.004,00
Bank- o. Bauspardarlehen	EURO	178.996,00
Summe Darlehen	EURO	**253.000,00**

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

1/3 bei Reihenhaus-Zuweisung,	EURO	12.667,00
1/3 bei Rohbaufertigstellung,	EURO	12.667,00
1/3 bei Reihenhaus-Übergabe	EURO	12.666,00
	EURO	**38.000,00**

zur Zahlung fällig.

MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	EURO	**793,12**

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

Variante 1 mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von	EURO	758,65

Reihenhaus Nr. 8,9,10 mit 125,43 m²

BAUKOSTENBEITRAG (Barzahlung)		EURO	38.000,00
Darl.Geber			Annuität/Jahr= Tilgung+Zinsen
Wohnbauförderungsdarlehen LR in Höhe von EURO:	74.004,00		
Rückzlg. in 30 Jahren Rückzlg. vom 1.-5.Jahr 0,7 % Zinsen (Annuität 1,6%) im Jahr (Rückzlg. 5,5.-10.Jahr, 0,7 % Zinsen, Annuität 2,7%) (Rückzlg. 10,5.-21.Jahr, 1,0 % Zinsen, Annuität 4,0%) (Rückzlg. 21,5.-30.Jahr, 2,0 % Zinsen, Annuität 5,8%)			1.184,06
Bankdarlehen - in Höhe von EURO:	178.996,00		
Verzinsung 0,8 %, Laufzeit 30 Jahre			6.730,25
Summe Annuität/Jahr			7.914,31
somit monatlich			659,53
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG			13,37
+ Verwaltungskosten			19,16
+ Gebäudeversicherung			13,80
+ Instandhaltungskosten			8,78
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung			71,46
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge			7,02
MONATSBELASTUNG NACH BEZUG		EURO	**793,12**

Monatsvorschreibung **Reihenhaus Nr. 8,9,10 mit 125,43 m²**

		Jahre			
		1.-5.	5,5.-10.	10,5.-21.	21,5.-30.
Wohnbauförderungsdarlehen LR		Annuität/Jahr=			
in Höhe von EURO:	74.004,00	Tilgung+Zinsen			
Rückzlg. in 30 Jahren		Faktor 1,6	Faktor 2,7	Faktor 4	Faktor 5,8
Rückzlg. vom 1.-5.Jahr		**1.184,06**	**1.998,11**	**2.960,16**	**4.292,23**
0,7 % Zinsen (Annuität 1,6%) im Jahr					
(Rückzlg. 5,5.-10.Jahr, 0,7 % Zinsen, Annuität 2,7%)					
(Rückzlg. 10,5.-21.Jahr, 1,0 % Zinsen, Annuität 4,0%)					
(Rückzlg. 21,5.-30.Jahr, 2,0 % Zinsen, Annuität 5,8%)					
Bankdarlehen -					
in Höhe von EURO:	178.996,00				
Verzinsung 0,8 %, Laufzeit 30 Jahre		6.730,25	6.730,25	6.730,25	6.730,25
Summe Annuität/Jahr		7.914,31	8.728,36	9.690,41	11.022,48
somit monatlich		659,53	727,36	807,53	918,54
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG		13,37	14,55	16,15	18,37
+ Verwaltungskosten		19,16	19,16	19,16	19,16
+ Gebäudeversicherung		13,80	13,80	13,80	13,80
+ Instandhaltungskosten		8,78	8,78	8,78	8,78
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung		71,46	78,37	86,54	97,87
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge		7,02	7,02	7,02	7,02
MONATSBELASTUNG NACH BEZUG	Euro	**793,12**	**869,04**	**958,98**	**1.083,54**

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 10 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 einer Doppelhaushälfte?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

Während der Bauphase:

Beratung und Verkauf:	Maria SCHWARZ Tel. 02682/62354 DW 19 Email: schwarz@osg.at
Bauleitung u. techn. Abwicklung:	Ing. Mathias HARTL Tel. 02682/62354 DW 12 Email: hartl@osg.at
Zahlung der Finanzierungsbeiträge:	Raphael TAMEDL Tel. 03352/404 DW 895 Email: tamedl@osg.at
Rechtliche Angelegenheiten:	Mag. Petra BENCSICS Tel. 03352/404 DW 58 Email: bencsics@osg.at

Nach Bezug des Reihenhauses:

Technische Hausverwaltung:	Mag. (FH) Lukas Fenzl Tel. 02167/20799 DW 21 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 21 Email: wimmer@osg.at

Voraussetzungen zum Reihenhauserwerb:

- ⇨ Es muss ein Wohnbedarf gegeben sein.
- ⇨ Einkommensnachweise – das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:

Euro 38.000,00 bei	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 Personen und mehr

- ⇨ Begründung des Hauptwohnsitzes im neuen Reihenhaus.
- ⇨ Aktuelles Einkommen in Österreich
- ⇨ Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren in Österreich

1) Bauabwicklung:

a. Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Einreichung beim Amt der Burgenländischen 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. 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, 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 252,91) 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.

Eisenstadt, 2018-12-04
Dir.Dr.AK-MaH/MaS – 10067