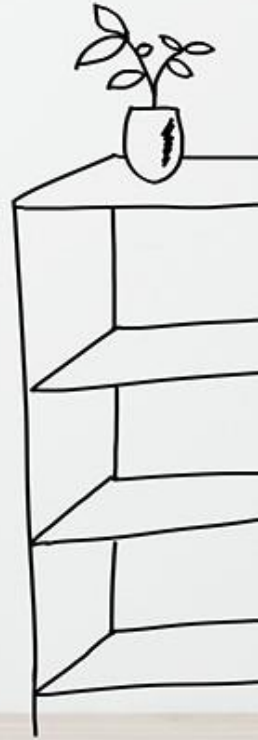




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **JOIS**

### **Schilfweg, RH 17-24**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1</b> Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau                | <b>4</b> Pläne  |
| <b>2</b> Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Reihenhauses | <b>5</b> Kosten/Finanzierung  |
| <b>3</b> Ausstattung des Reihenhauses                              | <b>6</b> Anmerkungen  |
|  | <b>7</b> Wie komme ich zu einem Reihenhaus?<br>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 über 18.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zu Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERWART**, OSG-Platz 1, Tel. 03352/404, Fax: DW 20  
Email: [oberwart@osg.at](mailto:oberwart@osg.at) (Hauptsitz)

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

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799, Fax: DW 614  
Email: [neusiedl@osg.at](mailto: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 Jois werden auf einem neu erschlossenen Gebiet Wohnungen sowie Reihenhäuser errichtet. In diesem Bauabschnitt werden 8 Reihenhäuser und 1 Stiege mit insgesamt 10 Wohnungen erbaut.

Die 8 Reihenhäuser werden in zwei Zeilen errichtet, es befinden sich jeweils 1 Carport und ein weiterer Abstellplatz für einen PKW auf Eigengrund.

Der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Flachdächer der Reihenhäuser werden bekliest ausgeführt. Am jeweiligen Flachdach wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet.

### BAUDAUER

Baubeginn: Juni 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2025

### ARCHITEKTEN

Für die Planung zeichnet das Büro Architekten Halbritter und Halbritter ZT GmbH, Ruster Straße 62a, Stiege 2/8, 7000 Eisenstadt verantwortlich.

### GEBÄUDEKENNDATEN

Der **HWB-Wert** laut eingereichtem Energieausweis für die Reihenhäuser beträgt

Reihenhaus 18/20	35,10 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> – 0,59
Reihenhaus 17/19	34,30 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> – 0,59
Reihenhaus 21/23	34,30 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> – 0,59
Reihenhaus 22/24	35,10 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> – 0,59

### BAUMEISTERARBEITEN

#### ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

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

Reihenhaustrennwände: 2 x 25 cm starke Tonziegel, 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 Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit 4 cm Massivholzauf-  
lage ausgeführt.

Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich.

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

Der Hauszugang ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Terrassenfläche im Erdgeschoß wird mit Betonplatten (estrichgrau) in Splittbett belegt.

Die Grundstücke erhalten entlang der hinteren und seitlichen Grundgrenze (sofern erforderlich – abhängig von der Höhenlage der Reihenhäuser) eine Einfriedung aus Sichtbeton, Sockelhöhe 20 cm über Gartenniveau, mit Doppelstabmattenzaun. Die vordere Grundgrenze (Richtung Straße) erhält keine Einfriedung.

#### **SPENGLERARBEITEN UND SCHWARZDECKERARBEITEN**

Die Spenglerarbeiten werden aus beschichtetem Alublech hergestellt. Die Dächer werden bekiest.

#### **SCHLOSSERARBEITEN**

Anliegeleiter und Mülltonneneinhausung.

#### **GÄRTNERARBEITEN**

Besämunung, jedoch ohne Bepflanzung, Doppelstabmattenzaun.

## Ausstattung des Reihenhauses

### FUSSBODENARBEITEN

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum sowie Vorraum mit Laminat Eiche; Haustechnik, WC und Bad mit Fliesen.

### TÜREN

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter (Röhrenspann) im Erd- und Obergeschoß sind in lackierter Ausführung (weiß), wobei im Erdgeschoß für die Wohnzimmertür ein Türblatt mit Glasausschnitt vorgesehen ist (sofern vorhanden).

### FENSTER; HAUSEINGANG UND ROLLADEN

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

Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Beschlag und Zylinder (gesperre Schließanlage je Haus).

Minirollladen aus Kunststoff für alle Fenster (Erd- und Obergeschoß).

### INNENFENSTERBÄNKE UND AUSSENFENSTERBÄNKE

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

### WASSER - SANITÄRINSTALLATION

*Standardausstattung:*

WC Erdgeschoß:	WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken
Obergeschoß:	WC mit Einbauspülkasten Waschtisch Breite ca. 60 cm und Einbaubadewanne 170 x 70 cm (Polyester)

Anschluss für eine Waschmaschine im Badezimmer.

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). Aus feuer- und lüftungstechnischen Gründen dürfen nur Umluftdunstabzüge eingebaut werden.

### LÜFTUNGSANLAGE

Kontrollierte Wohnraum-Be- und -entlüftung ohne Wärmerückgewinnung.

### HEIZANLAGE

Die Beheizung erfolgt durch eine Wärmepumpe, von der Wärmepumpe werden die Räume (Erd- und Obergeschoß) über eine Fußbodenheizung beheizt.

Am Dach kommt eine Photovoltaikanlage zur Ausführung.

## **ELEKTROARBEITEN**

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler in einer Größe von 90 x 90 cm 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 Standard-Elektroinstallation ist den Elektroplänen, welche Sie im Laufe der Bauphase erhalten, zu entnehmen.

## **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.

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 eigenem Haushalt verbraucht bzw. mit einem Solarstromspeicher (möglicher Sonderwunsch) gespeichert werden.

## **MALER UND ANSTREICHERARBEITEN**

Färbelung aller Flächen im Erdgeschoß und Obergeschoß samt Lackierung der Zargen.

## **FLIESENLEGERARBEITEN**

Verfliesung des Bades im Obergeschoß aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC im Erdgeschoß auf 1,5 m Höhe samt Fußboden.

## **ANSCHLÜSSE**

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

## **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelplus-Anschluss vorhanden.

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

514 ÖBB-Infrastruktur AG  
1020 WIEN, PRATERSTERN 3  
ÖBB (Pamdorf-Wulkaprodersdorf)

GRUNDSTÜCKSGRENZE

WEIMUNGSGRENZE - GRUNDSTÜCKSTEIL



**BESTAND**

GRST: 513/132  
EZ: 2556

GRST. NR.: 51309

OBERWARTER GEMEINNUTZIGE BAU-  
WONNANLAGE SIEDLUNGSGES. REG. GEN. M.B.H.  
ASS. PLATZ 1  
740 OBERWART

SCHULWEG

REIHENHÄUSER SÜD  
513/53  
Bestand  
1700 Oberwart

**BESTAND**

513/135

513/134

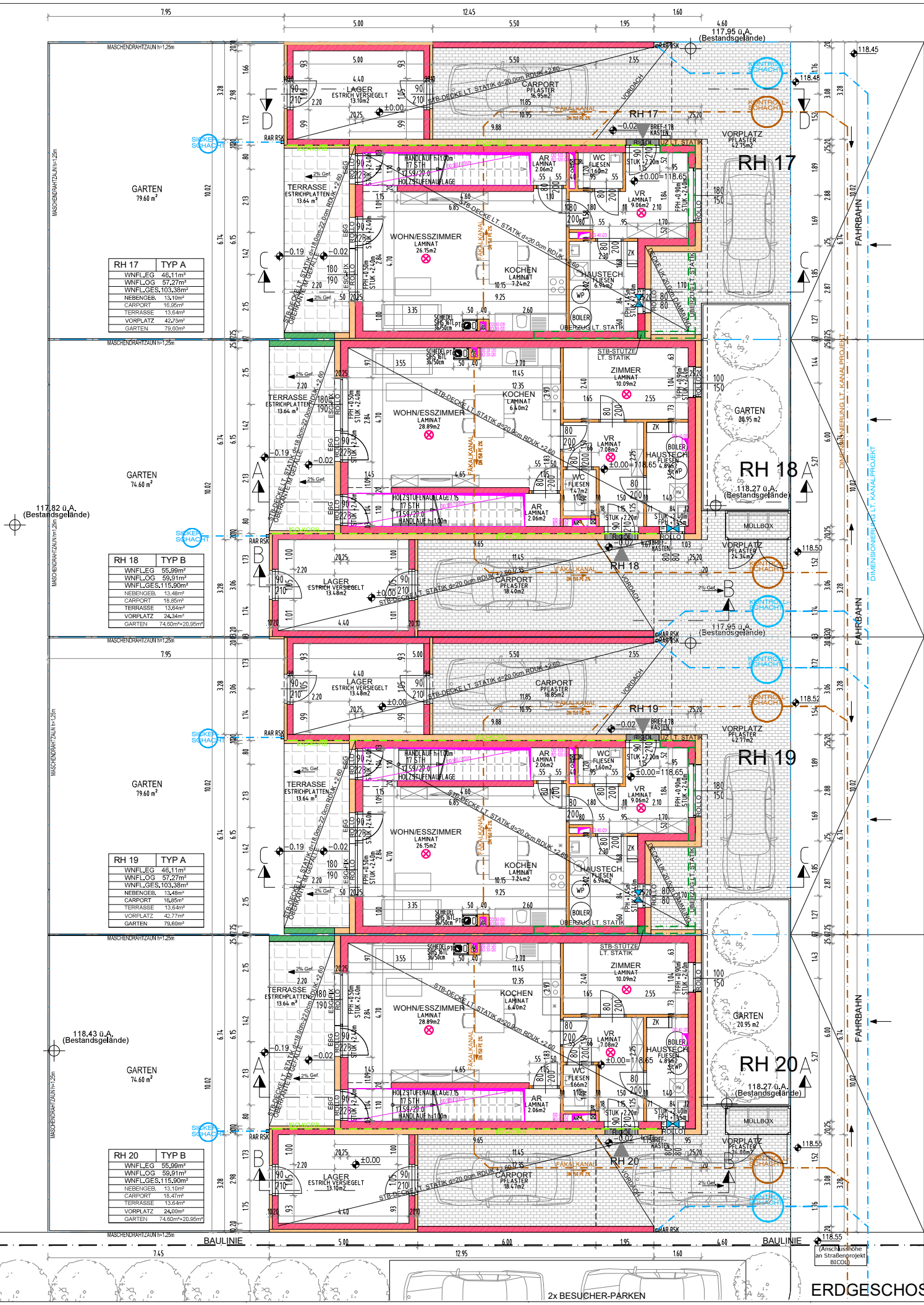
513/133

513/132

513/131

513/130





RH 17	TYP A
WNFL_EG	46.11m²
WNFL_OG	57.27m²
WNFL_GES	103.38m²
NEBENGEB.	13.10m²
CARPORT	18.85m²
TERRASSE	13.64m²
VORPLATZ	42.73m²
GARTEN	79.60m²

RH 18	TYP B
WNFL_EG	55.99m²
WNFL_OG	59.91m²
WNFL_GES	115.90m²
NEBENGEB.	13.49m²
CARPORT	18.85m²
TERRASSE	13.64m²
VORPLATZ	24.34m²
GARTEN	74.60m² + 20.95m²

RH 19	TYP A
WNFL_EG	46.11m²
WNFL_OG	57.27m²
WNFL_GES	103.38m²
NEBENGEB.	13.49m²
CARPORT	18.85m²
TERRASSE	13.64m²
VORPLATZ	42.73m²
GARTEN	79.60m²

RH 20	TYP B
WNFL_EG	55.99m²
WNFL_OG	59.91m²
WNFL_GES	115.90m²
NEBENGEB.	13.10m²
CARPORT	18.47m²
TERRASSE	13.64m²
VORPLATZ	24.00m²
GARTEN	74.60m² + 20.95m²

ERDGESCHOSS

2x BESUCHER-PARKEN

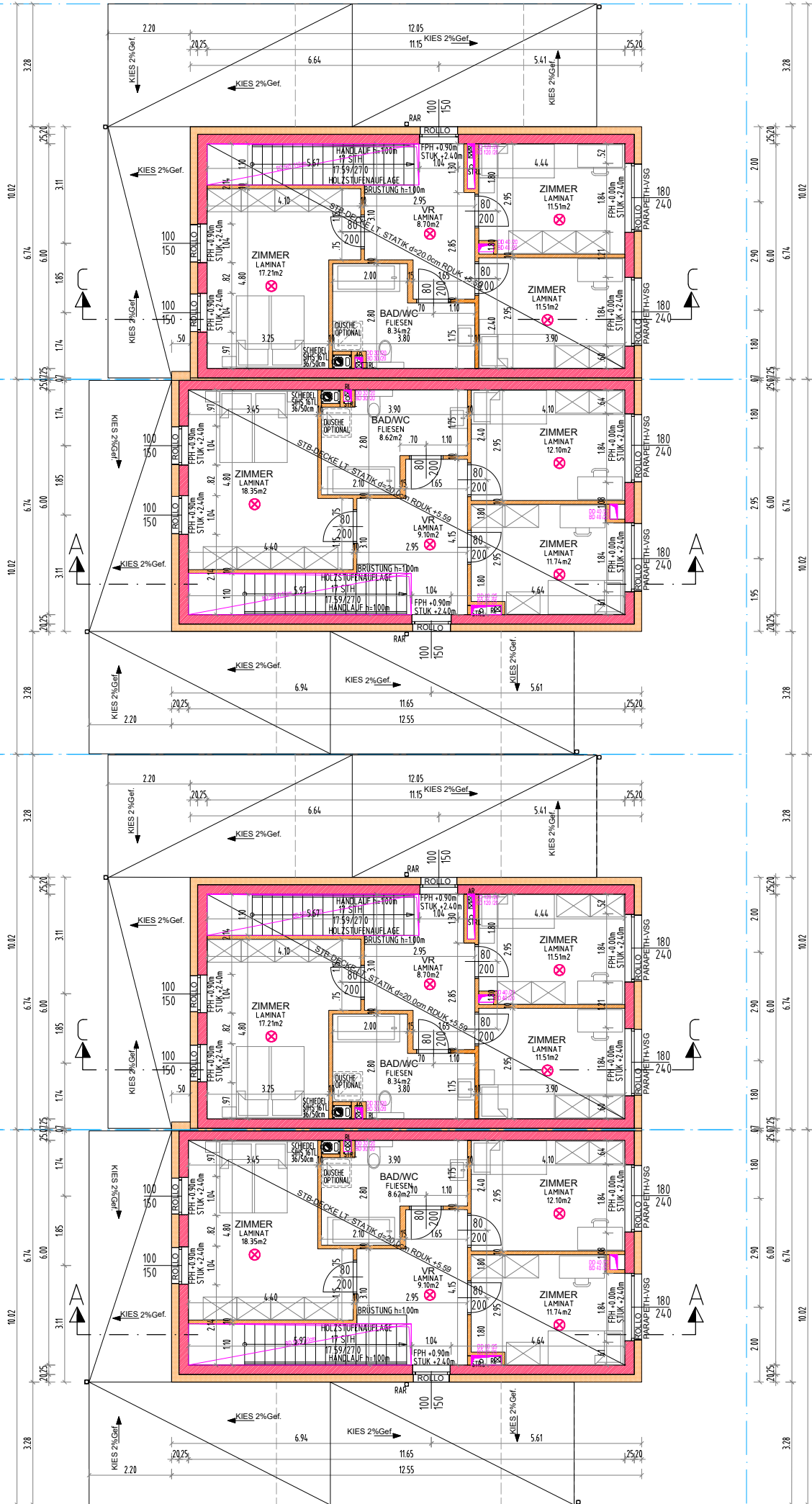
(Anschluss an Straßenprojekt BICO)

RH 17

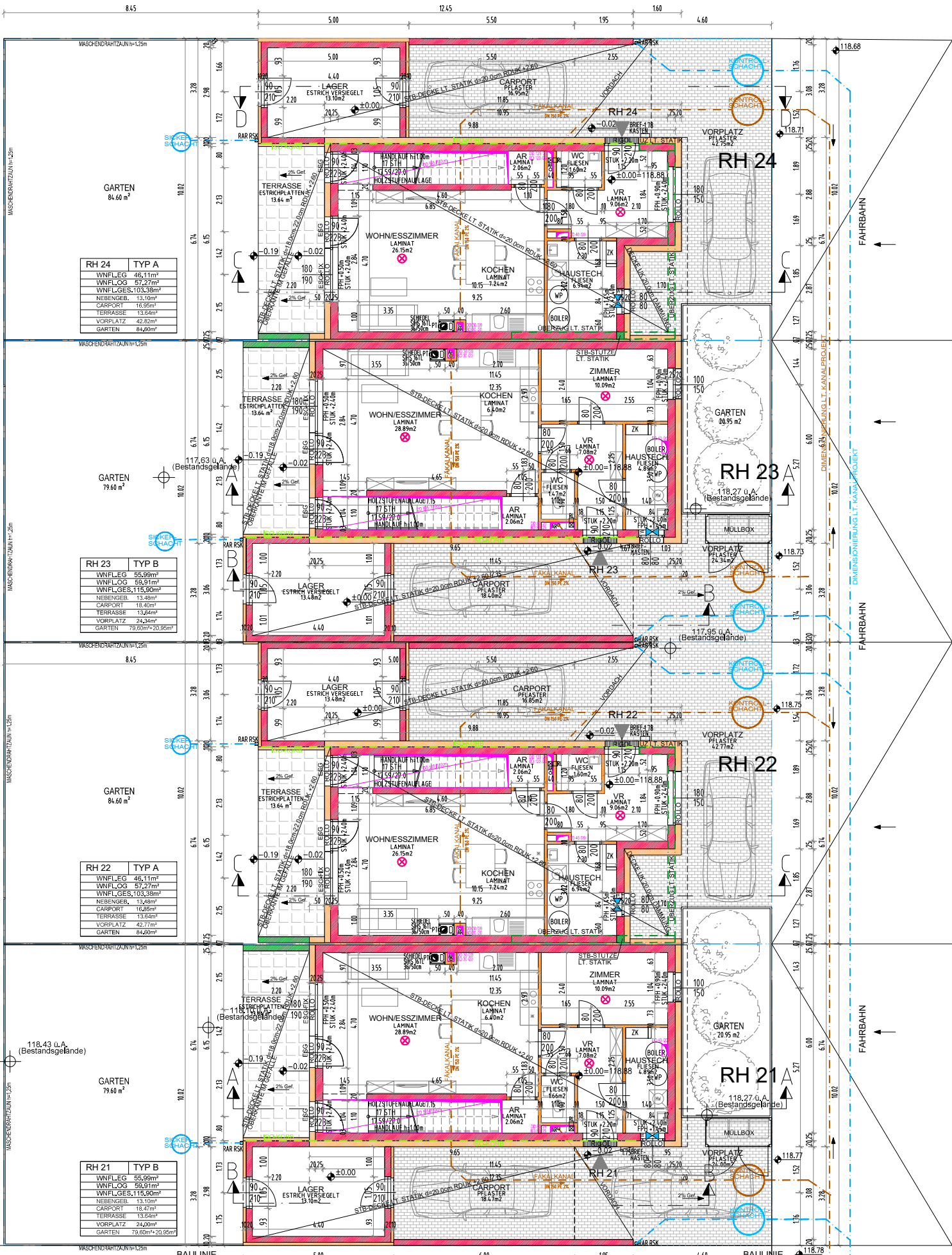
RH 18

RH 19

RH 20







RH 24	TYP A
WNFL. EG.	46,11m <sup>2</sup>
WNFL. OG.	57,27m <sup>2</sup>
WNFL. GES.	103,38m <sup>2</sup>
NEBENGEB.	13,10m <sup>2</sup>
CARPORT	16,56m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,64m <sup>2</sup>
VORPLATZ	42,82m <sup>2</sup>
GARTEN	84,80m <sup>2</sup>

RH 23	TYP B
WNFL. EG.	55,99m <sup>2</sup>
WNFL. OG.	59,91m <sup>2</sup>
WNFL. GES.	115,90m <sup>2</sup>
NEBENGEB.	13,48m <sup>2</sup>
CARPORT	18,40m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,64m <sup>2</sup>
VORPLATZ	24,34m <sup>2</sup>
GARTEN	79,80m <sup>2</sup> + 20,95m <sup>2</sup>

RH 22	TYP A
WNFL. EG.	46,11m <sup>2</sup>
WNFL. OG.	57,27m <sup>2</sup>
WNFL. GES.	103,38m <sup>2</sup>
NEBENGEB.	13,48m <sup>2</sup>
CARPORT	16,26m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,64m <sup>2</sup>
VORPLATZ	42,77m <sup>2</sup>
GARTEN	84,80m <sup>2</sup>

RH 21	TYP B
WNFL. EG.	55,99m <sup>2</sup>
WNFL. OG.	59,91m <sup>2</sup>
WNFL. GES.	115,90m <sup>2</sup>
NEBENGEB.	13,10m <sup>2</sup>
CARPORT	18,47m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,64m <sup>2</sup>
VORPLATZ	24,00m <sup>2</sup>
GARTEN	79,60m <sup>2</sup> + 20,95m <sup>2</sup>

BAULINIE 195 5,00 12,95 6,00 1,95 1,60 BAULINIE 118,78

2x BESUCHER-PARKEN

ERDGESCHOSS

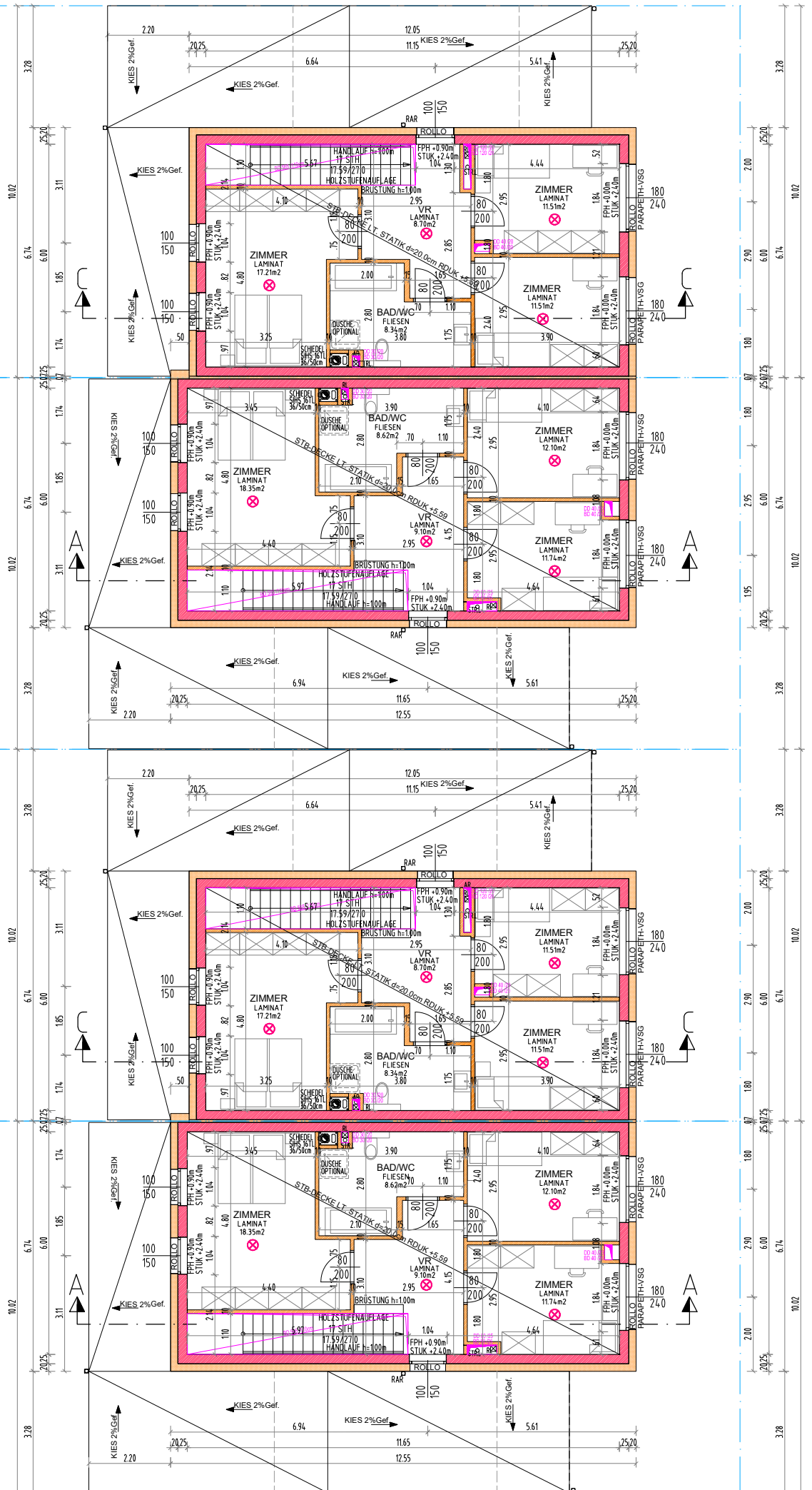
(Anschlusszone an Straßenprojekt BICO)

RH 24

RH 23

RH 22

RH 21



# Kosten/Finanzierung

## 24 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise

in Jois

### Reihenhaus Nr. 17 + 19

mit Carport

Baubeginn:

Frühjahr 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,06 m <sup>2</sup>
	WC	1,60 m <sup>2</sup>
	Küche	7,24 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,06 m <sup>2</sup>
	Haustechnik	6,94 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	26,15 m <sup>2</sup>
	Terrasse	13,64 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 66,69 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	8,70 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,51 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,51 m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,21 m <sup>2</sup>
	Bad	8,34 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 57,27 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>123,96 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Lager bei Carport

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
17	253,00 m <sup>2</sup>	33 929,00	340 400,00	374 329,00
19	253,00 m <sup>2</sup>	33 929,00	340 400,00	374 329,00

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
17	33 929,00	56 000,00	<b>89 929,00</b>	284 400,00	374 329,00
19	33 929,00	56 000,00	<b>89 929,00</b>	284 400,00	374 329,00

**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:

- € 18 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 18 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 18 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 17 + 19

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	924,30
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,66
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,64
+ Instandhaltungskosten	8,68
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	77,94
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,49
	<hr/>
	<b>EURO 864,83</b>
	<hr/> <hr/>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 829,08

### **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

## 24 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise

in Jois

### Reihenhaus Nr. 18 + 20

mit Carport

Baubeginn:

**Frühjahr 2024**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,08 m <sup>2</sup>
	WC	1,66 m <sup>2</sup>
	Küche	6,40 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,06 m <sup>2</sup>
	Haustechnik	4,89 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,09 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	28,89 m <sup>2</sup>
	Terrasse	13,64 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 74,71 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	9,10 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,74 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
	Zimmer	18,35 m <sup>2</sup>
	Bad	8,62 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 59,91 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>134,62 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Lager bei Carport

Carport



### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
18	253,00 m <sup>2</sup>	33 929,00	375 000,00	408 929,00
20	253,00 m <sup>2</sup>	33 929,00	375 000,00	408 929,00

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
18	33 929,00	56 000,00	<b>89 929,00</b>	319 000,00	408 929,00
20	33 929,00	56 000,00	<b>89 929,00</b>	319 000,00	408 929,00

**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:

- € 18 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 18 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 18 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 18 + 20

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 036,75
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,92
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	14,81
+ Instandhaltungskosten	9,42
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	89,60
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,49
	<hr/>
	<b>EURO 993,11</b>
	<hr/> <hr/>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 957,36

### **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

### 24 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise

in Jois

### Reihenhaus Nr. 21 + 23

mit Carport

Baubeginn:

**Frühjahr 2024**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,08 m <sup>2</sup>
	WC	1,66 m <sup>2</sup>
	Küche	6,40 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,06 m <sup>2</sup>
	Haustechnik	4,89 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,09 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	28,89 m <sup>2</sup>
	Terrasse	13,64 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 74,71 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	9,10 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,74 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
	Zimmer	18,35 m <sup>2</sup>
	Bad	8,62 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 59,91 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>134,62 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Lager bei Carport

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
21	255,00 m <sup>2</sup>	32 614,00	375 000,00	407 614,00
23	255,00 m <sup>2</sup>	32 614,00	375 000,00	407 614,00

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
21	32 614,00	56 000,00	<b>88 614,00</b>	319 000,00	407 614,00
23	32 614,00	56 000,00	<b>88 614,00</b>	319 000,00	407 614,00

**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:

- € 18 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 18 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 18 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 21 + 23

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	1 036,75
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	20,92
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	14,81
+ Instandhaltungskosten	9,42
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	89,60
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,38
	<hr/>
	<b>EURO 993,00</b>
	<hr/> <hr/>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 957,25

### **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

### 24 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise

in Jois

### Reihenhaus Nr. 22 + 24

mit Carport

Baubeginn:

Frühjahr 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,06 m <sup>2</sup>
	WC	1,60 m <sup>2</sup>
	Küche	7,24 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,06 m <sup>2</sup>
	Haustechnik	6,94 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	26,15 m <sup>2</sup>
	Terrasse	13,64 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	<hr/> 66,69 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	8,70 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,51 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,51 m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,21 m <sup>2</sup>
	Bad	8,34 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	<hr/> 57,27 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>		<hr/> <hr/> <b>123,96 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Lager bei Carport

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücksgröße	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
22	255,00 m <sup>2</sup>	32 614,00	340 400,00	373 014,00
24	255,00 m <sup>2</sup>	32 614,00	340 400,00	373 014,00

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
22	32 614,00	56 000,00	<b>88 614,00</b>	284 400,00	373 014,00
24	32 614,00	56 000,00	<b>88 614,00</b>	284 400,00	373 014,00

**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:

- € 18 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 18 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 18 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

### **C) Monatsbelastung nach Bezug**

Reihenhaus Nr. 22 + 24

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	924,30
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,66
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,64
+ Instandhaltungskosten	8,68
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	77,94
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,38
	<hr/>
	<b>EURO 864,72</b>
	<hr/> <hr/>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 828,97

### **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:

Dipl.-Ing. Thomas TSCHIRK

Tel. 02682/62354 DW 529

Email: tschirk@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST

Tel. 03352/404 DW 137

Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Rafaela DEUTSCH

Tel. 03352/404 DW 202

Email: deutsch@osg.at

#### *Nach Bezug des Reihenhauses:*

Technische Hausverwaltung:

Ing. Alexander STEINER

Tel. 02682/62354 DW 536

Email: a.steiner@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, 2024-03-20

KoAl-TsTh/PeRa – 10165/10166