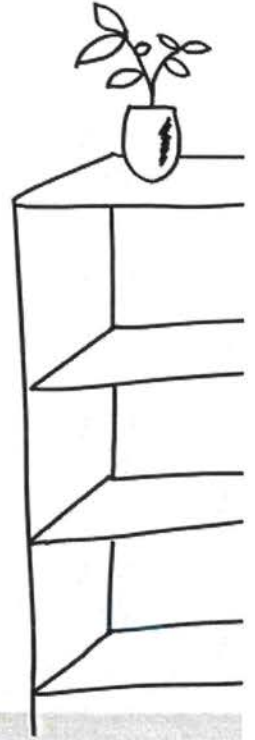




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **OBERPULLENDORF**

**Bachgasse: Bauteil 1, RH 11-16**

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 **26 Reihenhäusern** in der Waldgasse. In der 1. Bauetappe werden die Häuser 11-16 errichtet, dabei handelt es sich um 2 Reihenhäuser und 4 Bungalows.

Voraussichtlicher Baubeginn: September 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 2024

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro Taschner & Kinger ZT GmbH, 7350 Oberpullendorf**, verantwortlich.

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

### **BAUMEISTERARBEITEN:**

#### **Erdgeschoß:**

Außenwandmauerwerk aus 25 cm starken Tonziegeln, 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 auf einer 30 mm Trittschalldämmung verlegt.

#### **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 belegt. Die Terrasse wird mit Betonplatten (Estrichplatten) versehen.

### **Garage bzw. Carport:**

Im Erdgeschoßbereich wird eine Garage (RH 11+12) bzw. ein Carport (Bungalow 13-16) situiert.

### **Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten:**

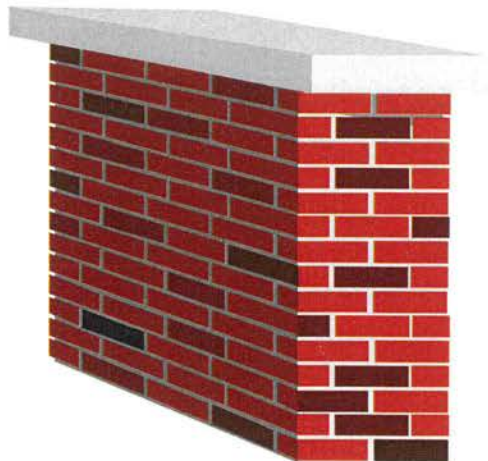
Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Das Hauptdach wird als Flachdach mit Foliendeckung und Bekiesung ausgeführt.

### **Schlosserarbeiten:**

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.  
Inkl. Einzäunung mit 1,25 m Höhe.

### **Gärtnerarbeiten:**

Besämung, 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).

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

#### Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werzalit- oder Maxplatten in weiß, außen Alublech beschichtet.

#### Wasser-Sanitärinstallation:

*WC im Erdgeschoß:* WC-Schale weiß mit Flachspüler, Handwaschbecken.

*Bad und WC im Obergeschoß:*

Dusche bodeneben verflies, ein weißer Waschtisch samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur, Brauseschlauch. WC-Schale weiß mit Flachspüler. Anschluss für eine Waschmaschine im Bad

*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.

### **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 Erd- und Obergeschoß Wände auf 1,3 m Höhe samt Fußboden.

### **Anschlüsse:**

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

### **Fernsehanschluss:**

KabelPlus-Anschluss, sowie SAT-Vorbereitung

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.



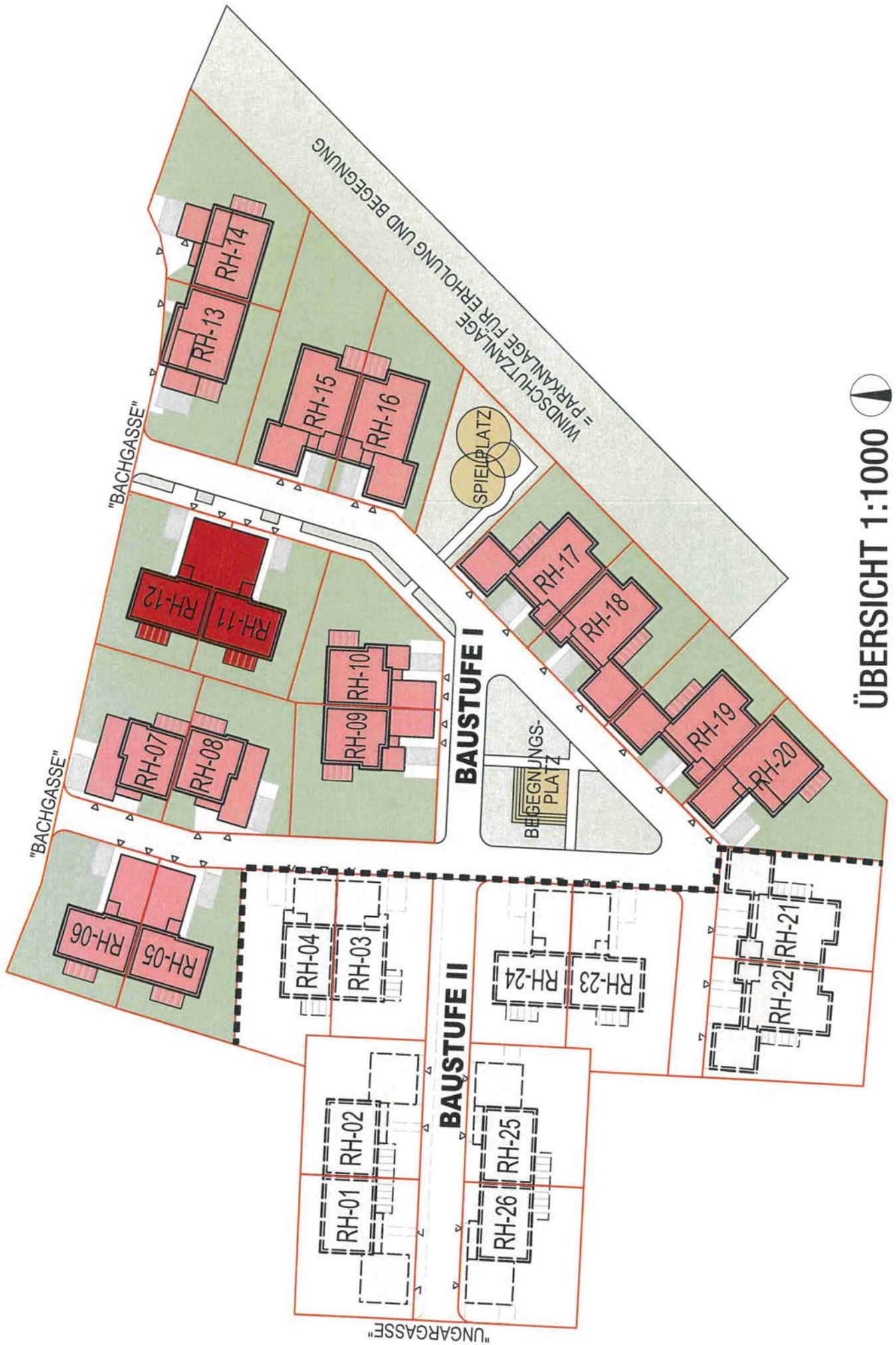




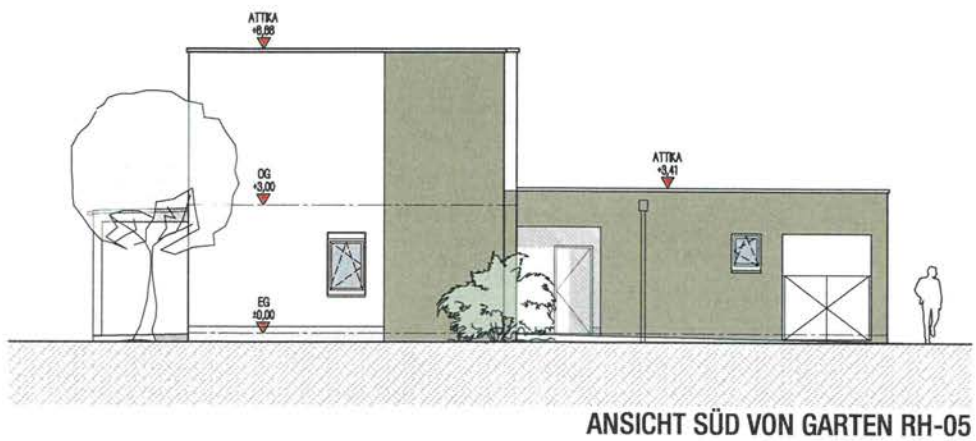
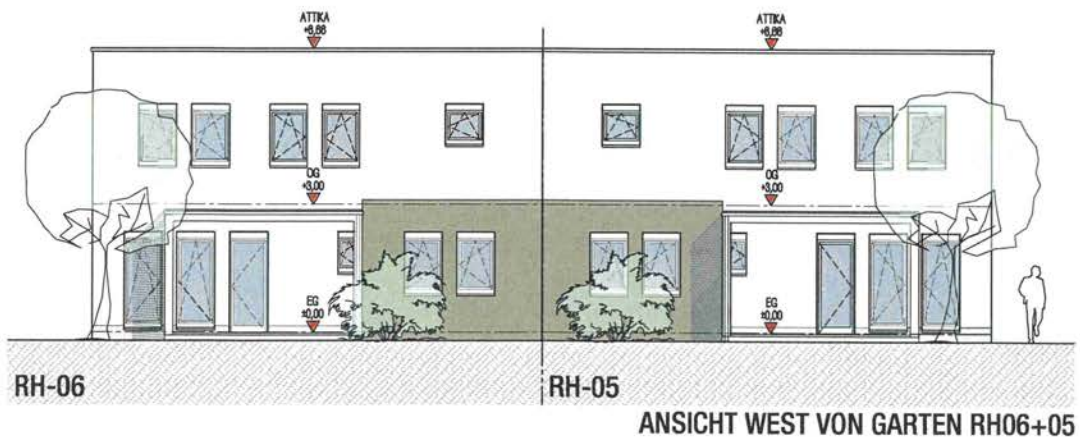
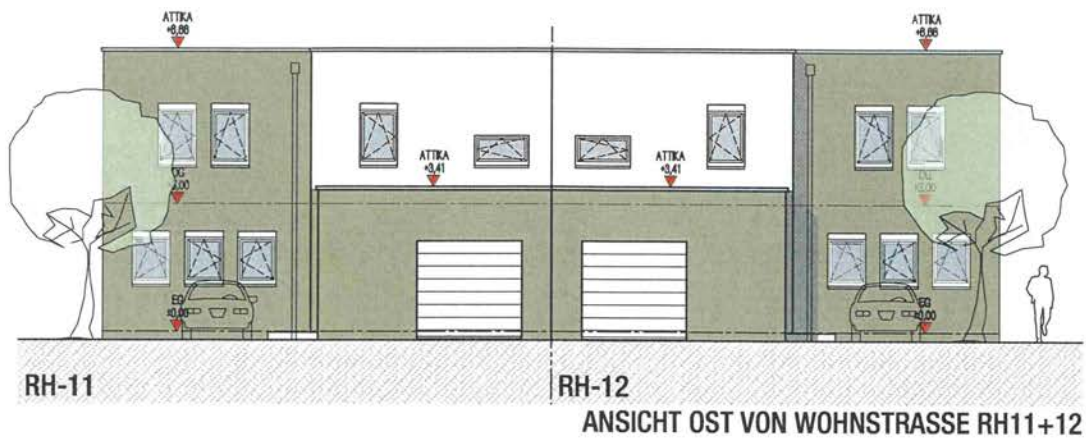
**NACHBARVERZEICHNIS (AN)**

STRASSE	BAUSTUFE	BAUWERK	BAUWEISE
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE I	RH-01 bis RH-10	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE I	RH-11 bis RH-20	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE I	RH-21 bis RH-26	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-01 bis RH-03	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-04 bis RH-06	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-07 bis RH-09	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-10 bis RH-12	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-13 bis RH-15	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-16 bis RH-18	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-19 bis RH-21	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-22 bis RH-24	REINIGUNG
UNTERE BACHGASSE	BAUSTUFE II	RH-25 bis RH-26	REINIGUNG

OBJEKT	WIRTSCHAFTS	GRÖSSE	ANZAHL	BAUWEISE	BAUWEISE
RH-01	1000	1000	1000	1000	1000
RH-02	1000	1000	1000	1000	1000
RH-03	1000	1000	1000	1000	1000
RH-04	1000	1000	1000	1000	1000
RH-05	1000	1000	1000	1000	1000
RH-06	1000	1000	1000	1000	1000
RH-07	1000	1000	1000	1000	1000
RH-08	1000	1000	1000	1000	1000
RH-09	1000	1000	1000	1000	1000
RH-10	1000	1000	1000	1000	1000
RH-11	1000	1000	1000	1000	1000
RH-12	1000	1000	1000	1000	1000
RH-13	1000	1000	1000	1000	1000
RH-14	1000	1000	1000	1000	1000
RH-15	1000	1000	1000	1000	1000
RH-16	1000	1000	1000	1000	1000
RH-17	1000	1000	1000	1000	1000
RH-18	1000	1000	1000	1000	1000
RH-19	1000	1000	1000	1000	1000
RH-20	1000	1000	1000	1000	1000
RH-21	1000	1000	1000	1000	1000
RH-22	1000	1000	1000	1000	1000
RH-23	1000	1000	1000	1000	1000
RH-24	1000	1000	1000	1000	1000
RH-25	1000	1000	1000	1000	1000
RH-26	1000	1000	1000	1000	1000

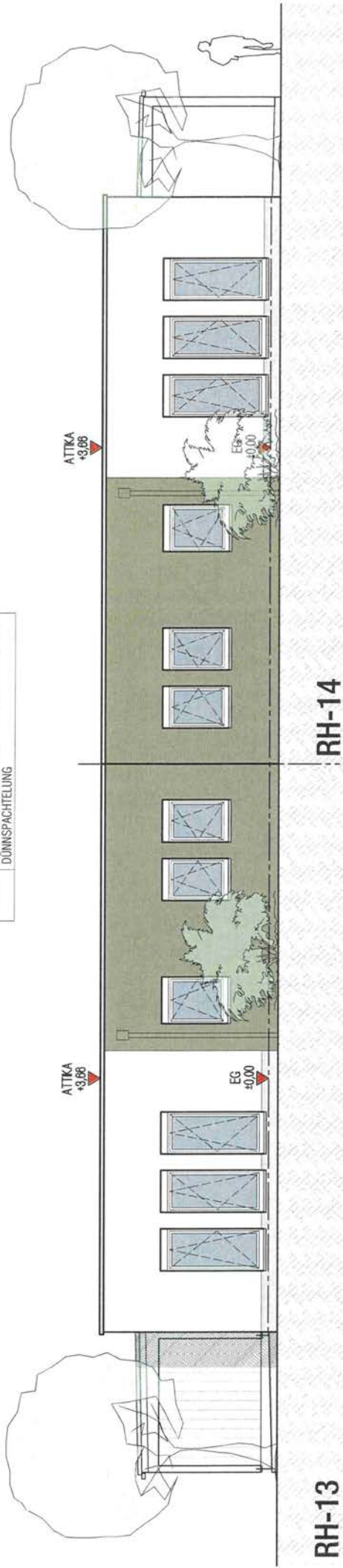


ÜBERSICHT 1:1000

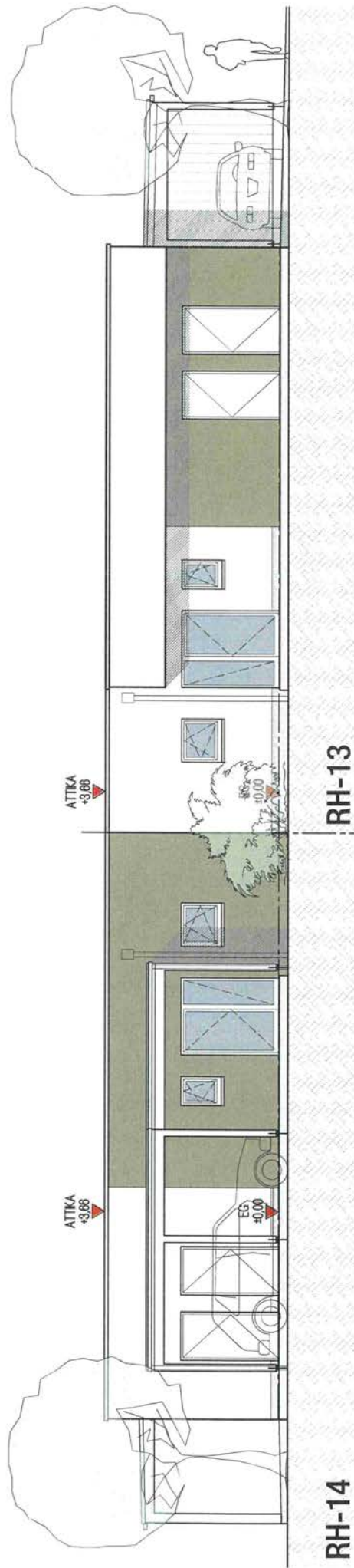






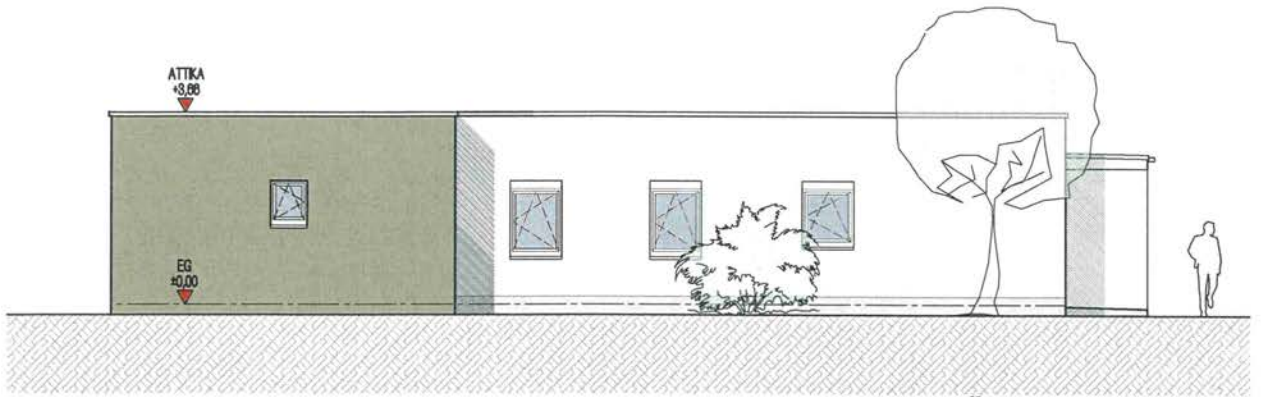


ANSICHT SÜD VON GARTEN RH-13+14

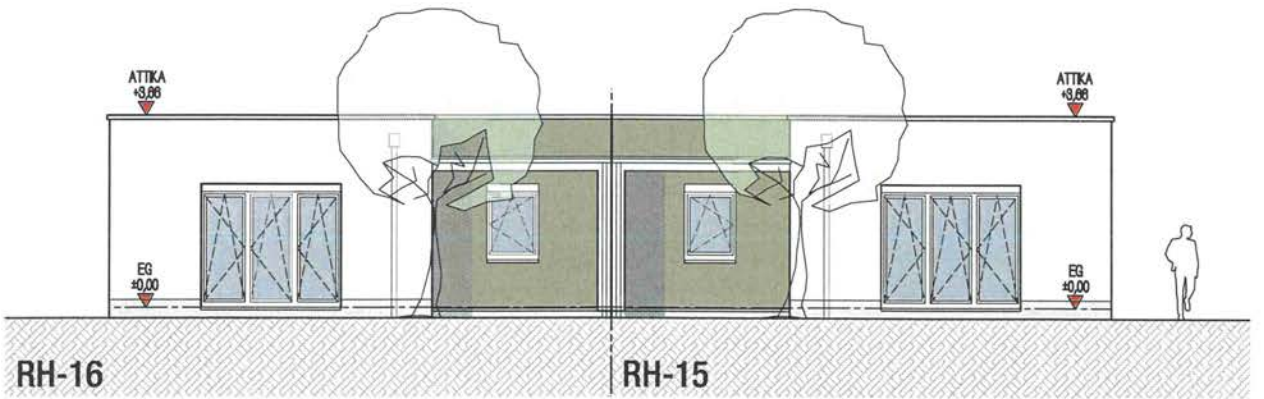


ANSICHT NORD VON BACHGASSE RH-14+13

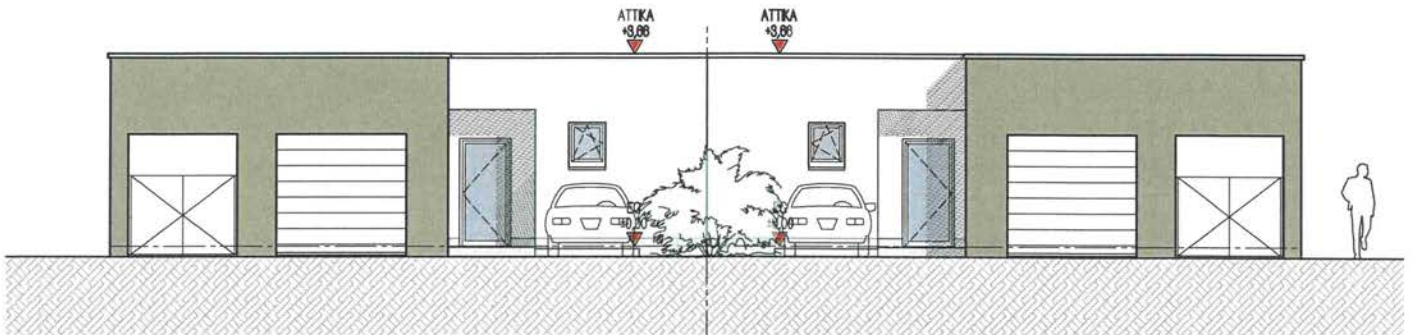




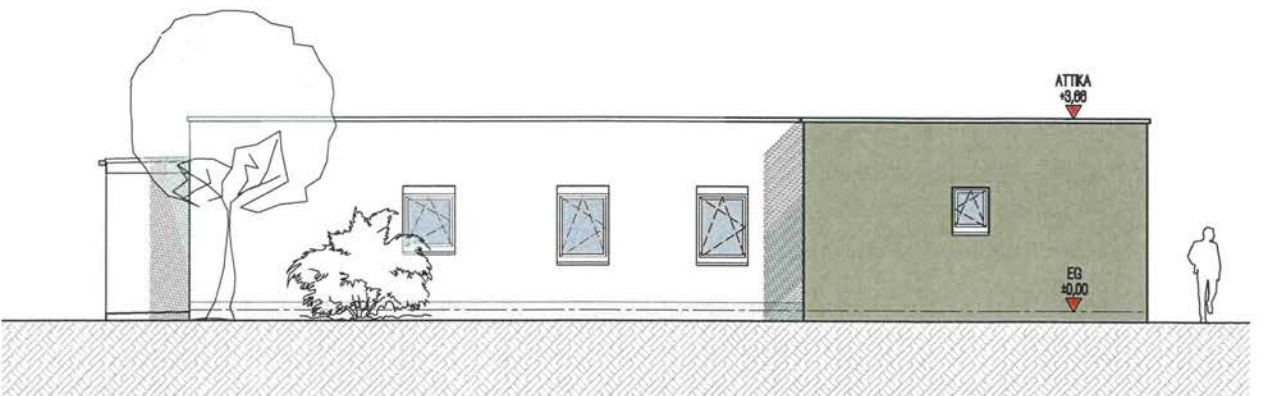
**ANSICHT SÜD VON PARK RH-16**



**ANSICHT OST VON GARTEN RH-16+15**

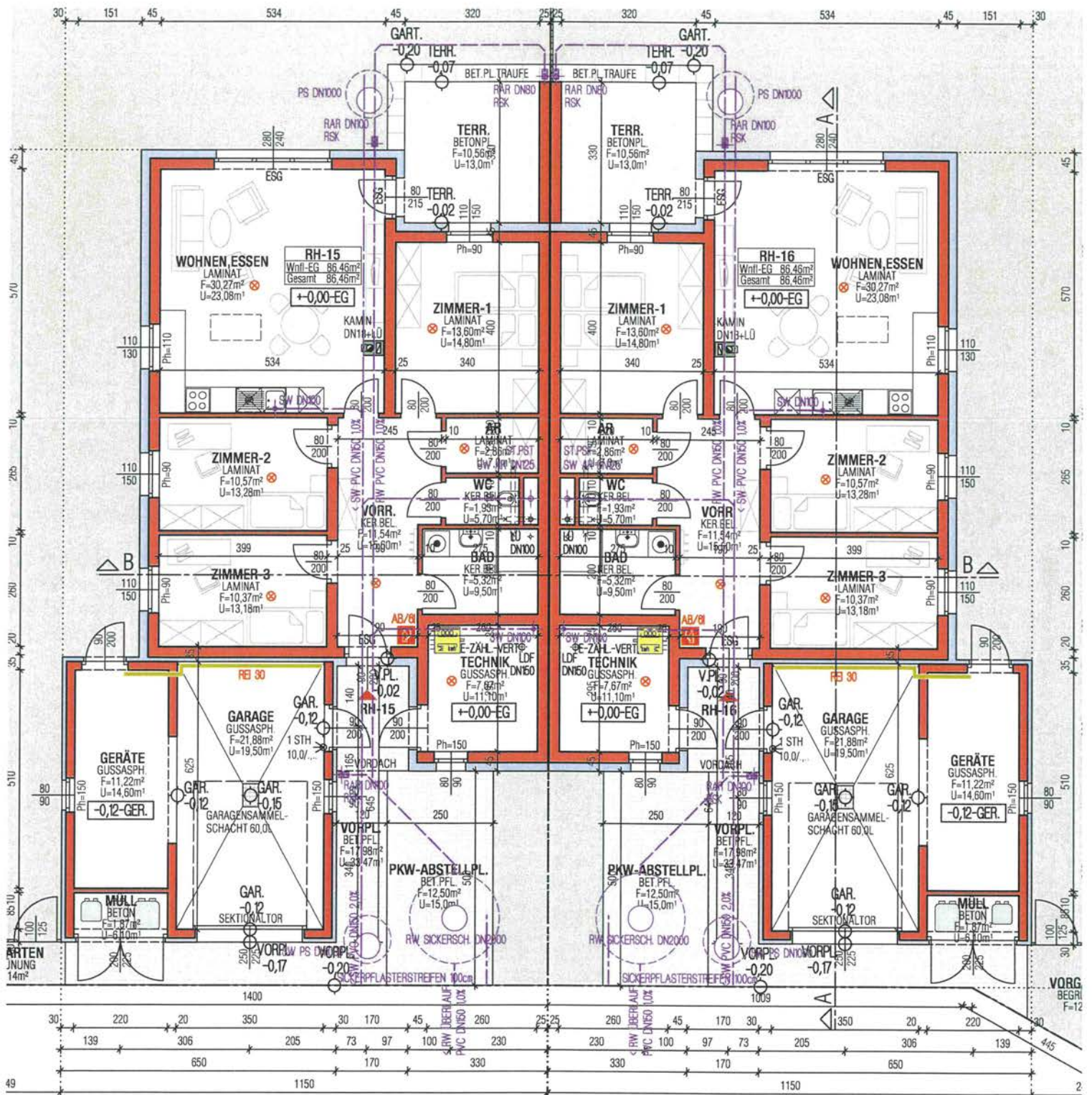


**ANSICHT WEST VON WOHNSTRASSE RH-15+16**



**ANSICHT NORD VON GARTEN RH-15**





**RH-15 (TYP D2)**  
 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE= 481,36m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE= 86,46m<sup>2</sup>

**RH-16 (TYP D2)**  
 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE= 378,62m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE= 86,46m<sup>2</sup>

**+0,00 - EG ERDGESCHOS**

## Kosten/Finanzierung

### 26 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Oberpullendorf, Bachgasse Reihenhaus Nr. 11 + 12

mit Carport

Baubeginn: **Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	10,77 m <sup>2</sup>
	WC	1,50 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,72 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,34 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,67 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	30,78 m <sup>2</sup>
	Terrasse	10,50 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	68,28 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	11,52 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,26 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
	WC	1,18 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,32 m <sup>2</sup>
	Bad	7,80 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	55,18 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>123,46 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Technikraum

Garage mit Gerätebereich

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
11	338,00 m <sup>2</sup>	27 371,00	354 300,00	381 671,00
12	339,00 m <sup>2</sup>	27 452,00	354 300,00	381 752,00

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
11	27 371,00	71 000,00	<b>98 371,00</b>	283 300,00	381 671,00
12	27 452,00	71 000,00	<b>98 452,00</b>	283 300,00	381 752,00

**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:

€ 23 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 23 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 23 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 11 + 12*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	920,73
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,59
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	13,58
+ Instandhaltungskosten	8,64
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	77,57
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	8,20
	8,20
	<b>EURO 861,43</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 825,68

**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. 3,7% 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

### 26 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Oberpullendorf, Bachgasse Bungalow Nr. 13 + 14

mit Carport

Baubeginn:

**Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	9,27 m <sup>2</sup>
	WC	1,74 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	4,16 m <sup>2</sup>
	Bad	6,76 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,94 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,66 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	27,37 m <sup>2</sup>
	Terrasse	10,46 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b><u>84,36 m<sup>2</sup></u></b>

Weitere Flächen:

Technikraum

Geräteraum

Carport

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
13	355,00 m <sup>2</sup>	28 748,00	302 100,00	330 848,00
14	453,00 m <sup>2</sup>	36 684,00	302 100,00	338 784,00

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
13	28 748,00	51 000,00	<b>79 748,00</b>	251 100,00	330 848,00
14	36 684,00	51 000,00	<b>87 684,00</b>	251 100,00	338 784,00

**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:

€ 17 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 17 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 17 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 13 + 14*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	816,08
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	16,44
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	9,28
+ Instandhaltungskosten	5,91
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	66,18
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,65
	6,65
	<b>EURO 734,66</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 698,91

**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. 3,7% 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

### 26 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Oberpullendorf, Bachgasse Bungalow Nr. 15 + 16

mit Carport

Baubeginn:

**Herbst 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	11,54 m <sup>2</sup>
	WC	1,93 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,86 m <sup>2</sup>
	Bad	5,32 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,37 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,57 m <sup>2</sup>
	Zimmer	13,60 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	30,27 m <sup>2</sup>
	Terrasse	10,56 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b><u>97,02 m<sup>2</sup></u></b>

Weitere Flächen:

Technikraum

Garage mit Gerätebereich



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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
15	481,00 m <sup>2</sup>	38 952,00	324 300,00	363 252,00
16	378,00 m <sup>2</sup>	30 611,00	324 300,00	354 911,00

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
15	38 952,00	61 000,00	<b>99 952,00</b>	263 300,00	363 252,00
16	30 611,00	61 000,00	<b>91 611,00</b>	263 300,00	354 911,00

**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:

- € 20 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 20 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 20 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 15 + 16*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	855,73
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	17,25
+ Verwaltungskosten	22,45
+ Gebäudeversicherung	10,67
+ Instandhaltungskosten	6,79
<b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b>	<b>-208,33</b>
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	70,46
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,63
	7,63
	<b>EURO 782,65</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 746,90

**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. 3,7% 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 Reihenhausanlage 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 Reihenhauswerber 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:

Armin WAGNER

Tel. 03352/404 DW 61

Email: a.wagner@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.