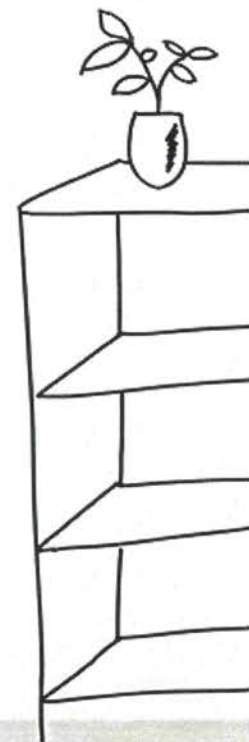




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **GÜTTENBACH**

### **3 Reihenhäuser und 2 Bungalows**

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 Wohnungen und Reihenhäuser im ganzen Burgenland. Über 1000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **OBERTWART**, 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 über 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

Die OSG errichtet eine Reihenanlage bestehend aus 3 Reihenhäusern und 2 Bungalows.

Baubeginn: Frühjahr 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro b.plan19**, 7400 Oberwart, verantwortlich.

### Baumeisterarbeiten:

#### Erdgeschoß und Obergeschoß:

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

Außenverputz als Vollwärmeschutzfassade 20 cm Styropor mit Silikonharzputz als Endbeschichtung, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben oder geglättet.

Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung 35/30 mm verlegt.

Die Stiegen Erdgeschoß – Obergeschoß; Stahlbetonkonstruktion mit Fliesen belegt.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

#### Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten:

Das Hauptdach wird als Sattel- bzw. Pultdach mit Blecheindeckung ausgeführt. Eine entsprechende Wärmedämmung wird auf der obersten Decke eingebracht. Die Spenglerarbeiten werden aus Alu-Blech beschichtet hergestellt. Am Dach aufgeständert sind die Paneele für die Photovoltaikanlage.

#### Schlosserarbeiten:

Geländer sowie Handlauf werden aus Formstahl hergestellt. Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung. Die Einfriedung wird mittels Doppelstabgitterzaun ausgeführt.

#### Gärtnerarbeiten:

Besämunung, jedoch ohne Bepflanzung.

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### **Fußbodenverlegearbeiten:**

Alle Räume außer Bad und WC erhalten einen Laminatboden (Oberfläche wählbar).

#### **Türen:**

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im EG und OG kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter im EG und OG sind in edelfurnierter Ausführung (weiß).

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

#### **Fenster, Hauseingang und Rolladen:**

PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem 3-fach Isolierglas (U-Wert 0,6).

Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder, Mehrfachverriegelung.

Der Außenrolladen besteht aus PVC-Lamellen in heller Farbe. Führungsschienen und Rolladen aus Alu. Fliegengitter sind in der Standardausführung nicht enthalten.

#### **Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:**

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

#### **Wasser-Sanitärinstallation:**

Einbau einer Wasseruhr, um den Verbrauch des Kaltwassers genau feststellen zu können.

WC im EG/OG: WC-Schale weiß mit Unterputzspüler. Im EG zusätzlich ein Handwaschbecken.

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

Bad im OG: Duschplatz bodeneben verflies, Waschtisch weiß, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur und Brauseschlauch.

#### **Heizungsanlage:**

Alle Reihenhäuser werden mit Fernwärme versorgt. Die Regelung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat. Es kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung.

#### **Lüftung:**

Die Lüftung für Bad und WC erfolgt über Einzellüfter.

#### **Elektroarbeiten:**

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlußkasten bis zum Wohnungsverteiler, wobei der Verteiler in einer Größe von 90 x 90 cm für 4 Zählerbretter ausgelegt ist.

Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter, die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluß aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

Standardelektronstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuweisung.

#### **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. 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 EG und OG samt Lackierung der Zargen.

#### **Fliesenlegerarbeiten:**

Verfliesung des Bades im OG aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Türstockoberkante samt Fußboden, WCs im EG und OG Wände auf 1,30 m Höhe samt Fußboden.

Die Stiegen vom EG ins 1.OG erhalten einen Fliesenbelag inkl. Sockelleisten.

#### **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 soferne diese Lage und Bestand der Reihenhäuser nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.







951/1

15 METER  
974/1

951/5

273,8m

3.10

4.20

518,38m<sup>2</sup>

272,3m

KEL TENGASSE

8.27

3.98

951/2

529,40m<sup>2</sup>

270,8m

3 RH

4 RH

934/2

951/6

470,75m<sup>2</sup>

470,46m<sup>2</sup>

5 RH

766 m<sup>2</sup>

971

269,2m

951/

/3

951/7

951/9

951/10

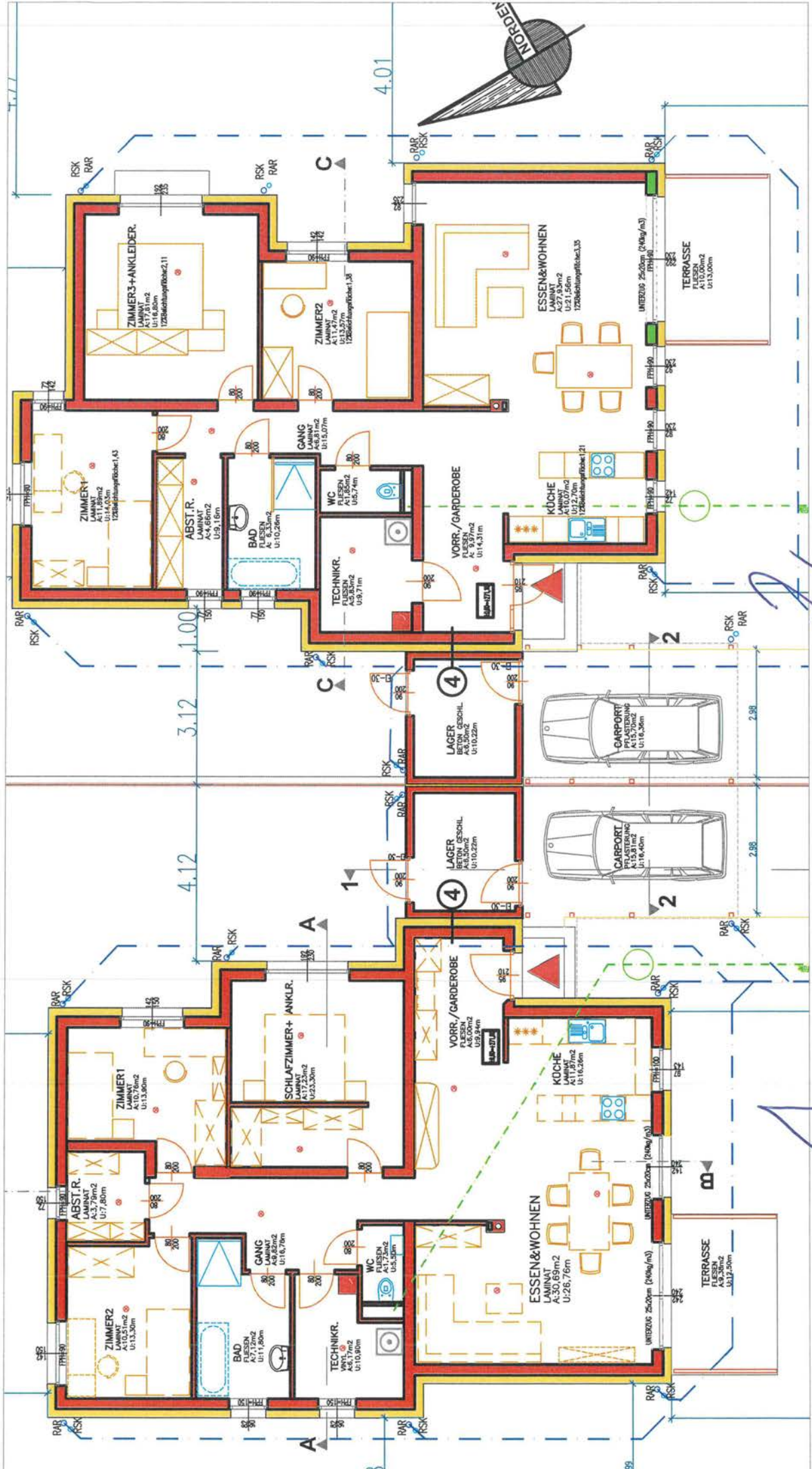
924/2

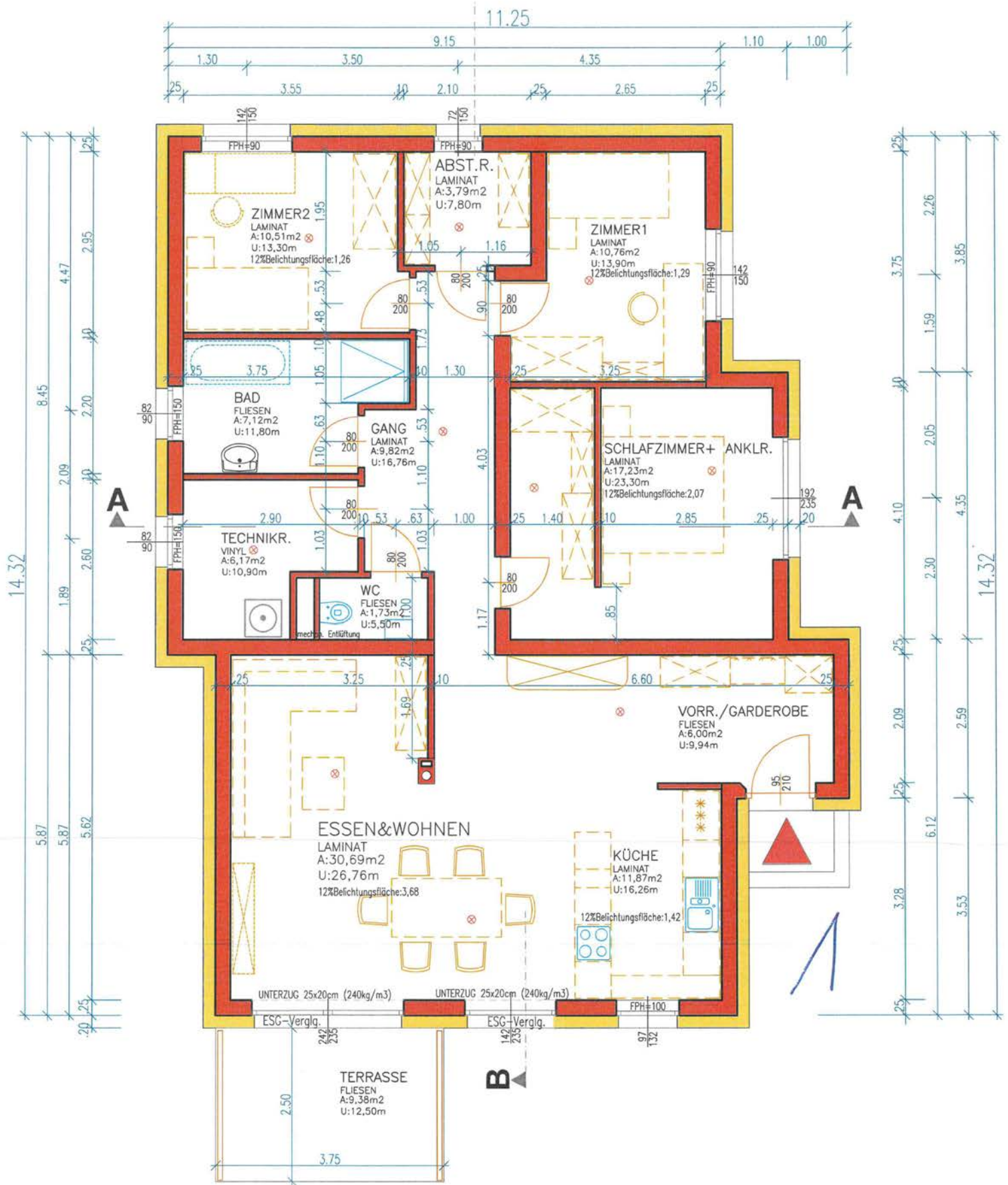
15 METER

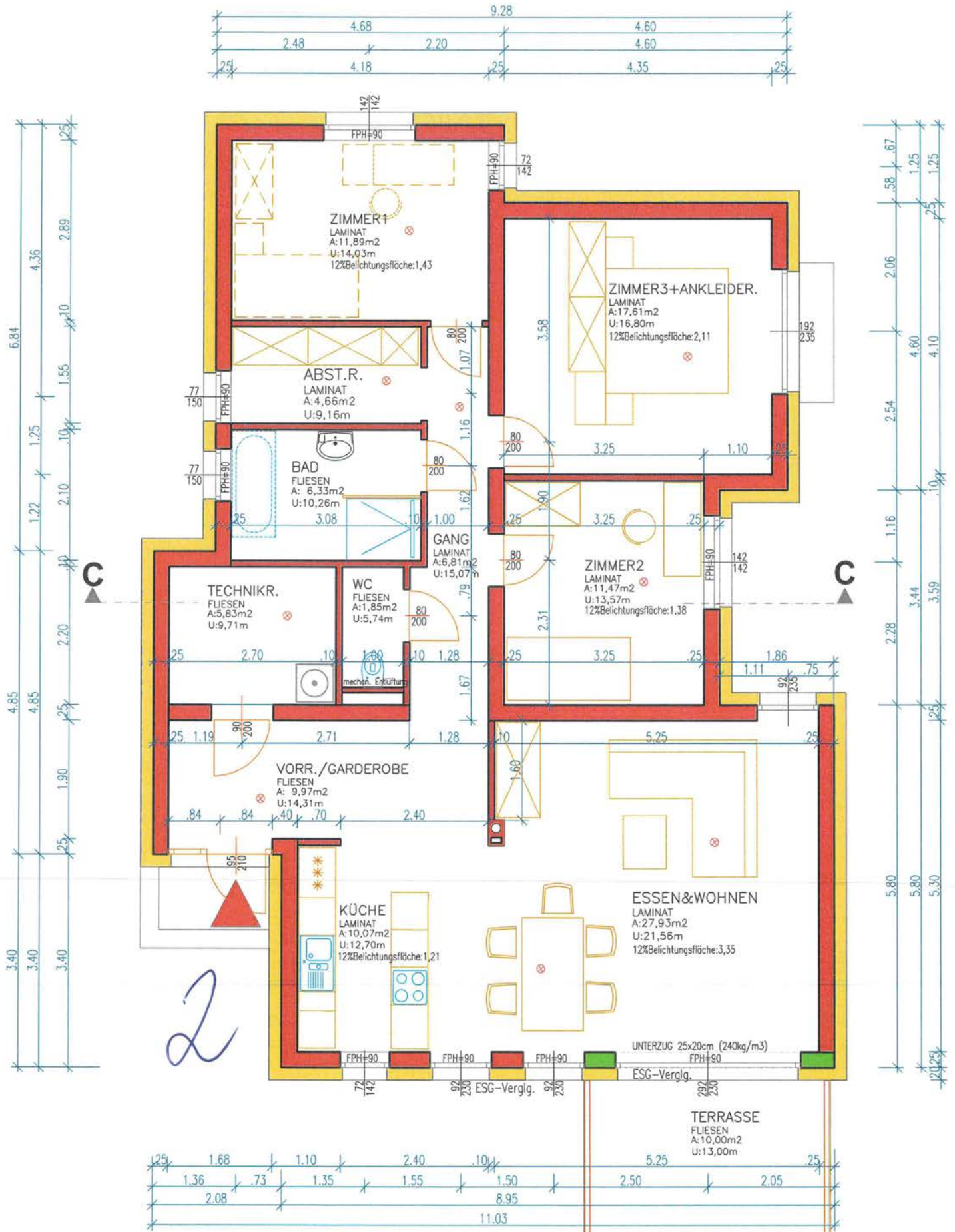
951/8

NORDEN

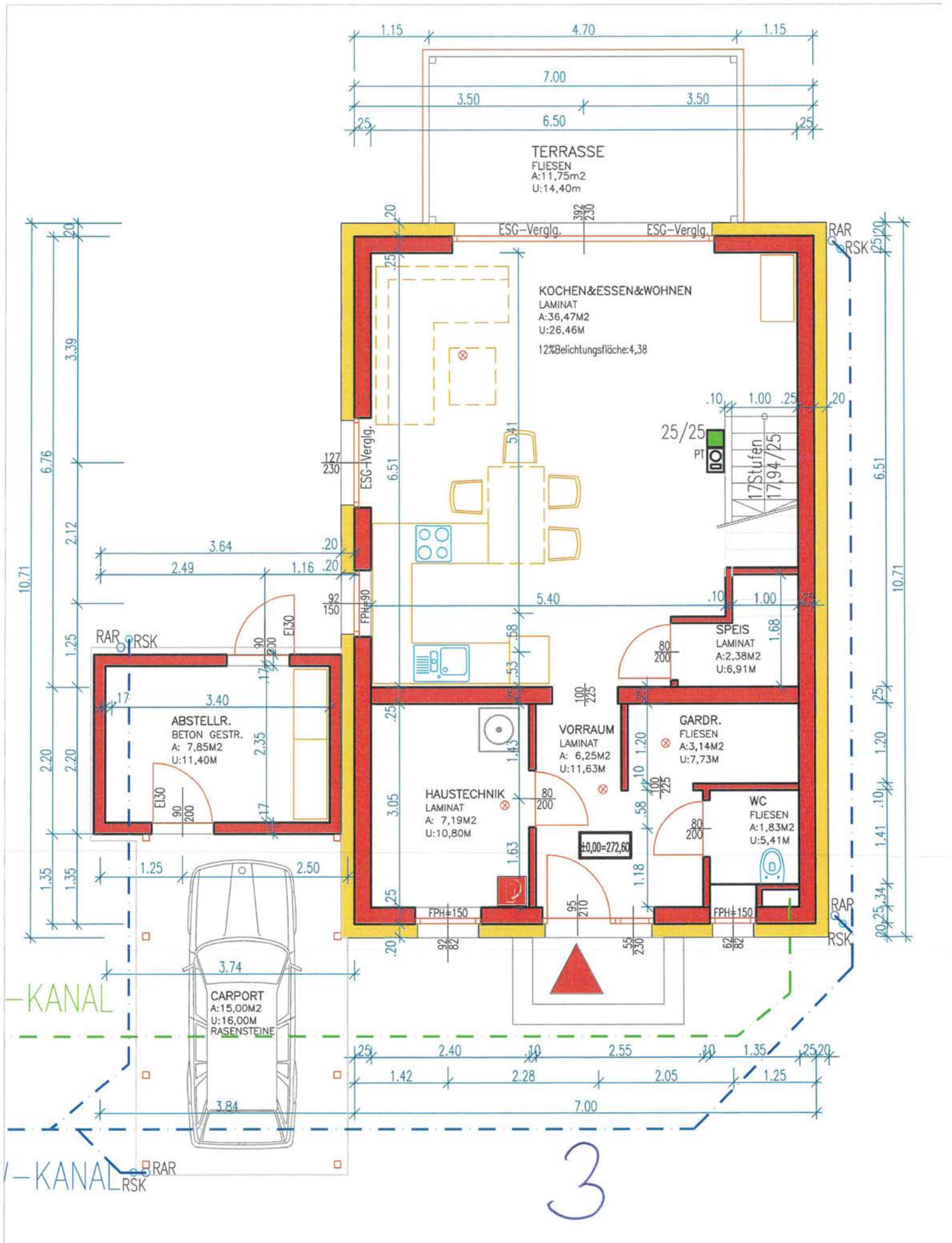
924/1

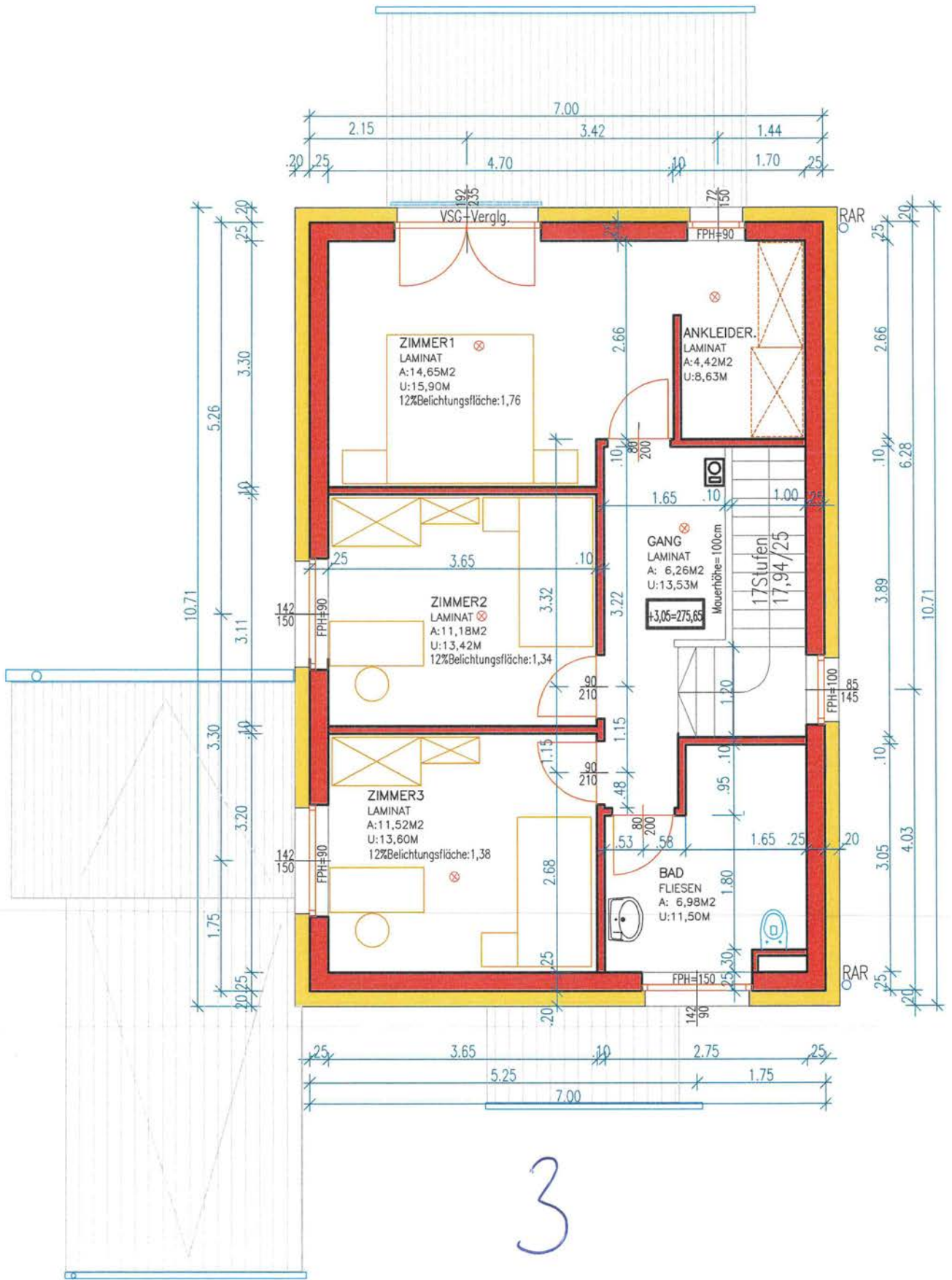






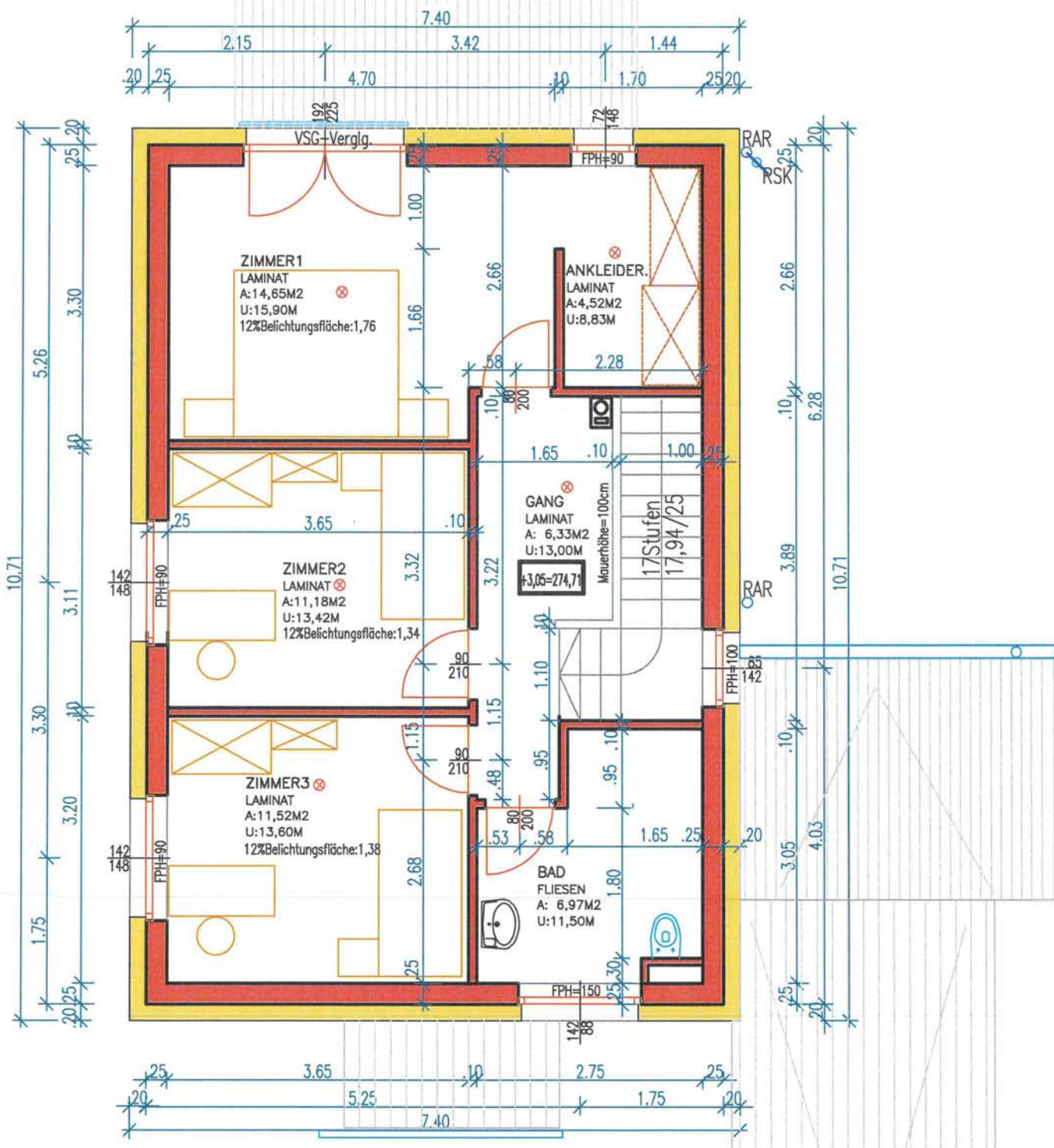
2



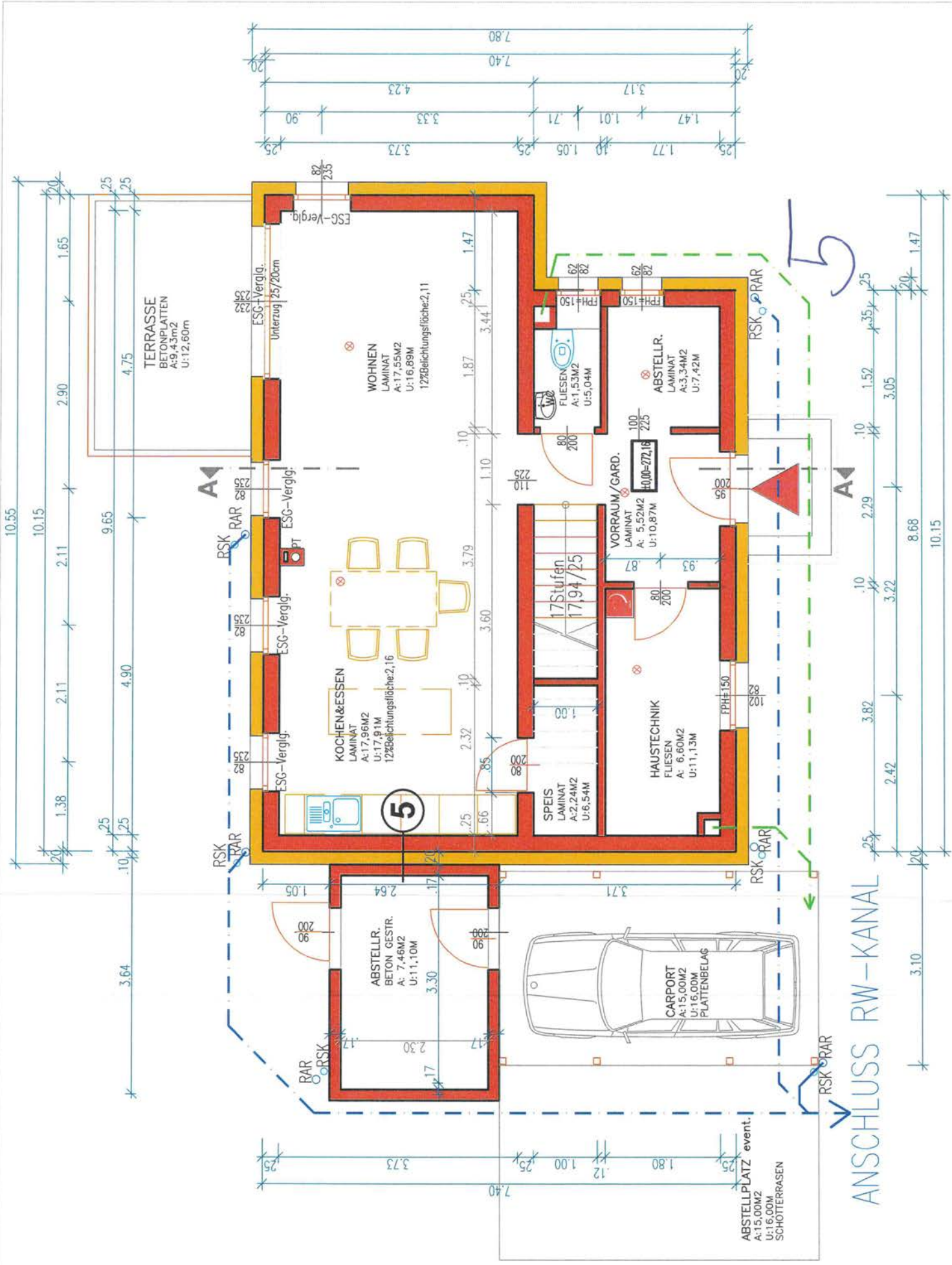


3





4



ANSCHLUSS RW-KANAL

5



## Kosten/Finanzierung

### 5 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Güttenbach, Keltengasse Bungalow Nr. 1

mit Carport

Baubeginn:

Frühjahr 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|             |                                   | <u>Bung. 1</u>                            |
|-------------|-----------------------------------|---|
| Erdgeschoß: | Vorraum                           | 6,00 m <sup>2</sup>                       |
|             | Gang                              | 9,82 m <sup>2</sup>                       |
|             | WC                                | 1,73 m <sup>2</sup>                       |
|             | Technikr.                         | 6,17 m <sup>2</sup>                       |
|             | Bad                               | 7,12 m <sup>2</sup>                       |
|             | Zimmer                            | 10,51 m <sup>2</sup>                      |
|             | AR                                | 3,79 m <sup>2</sup>                       |
|             | Zimmer                            | 10,76 m <sup>2</sup>                      |
|             | Zimmer                            | 17,23 m <sup>2</sup>                      |
|             | Essen, Wohnen                     | 30,69 m <sup>2</sup>                      |
|             | Küche                             | 11,87 m <sup>2</sup>                      |
|             | Terrasse                          | <u>9,38 m<sup>2</sup></u>                 |
|             | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b><u><u>125,07 m<sup>2</sup></u></u></b> |

Weitere Flächen:

Abstellraum bei Carport

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

| Bung. Nr. | Grundstücksgröße      | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | Herstellungskosten |
|-----------|-----------------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| 1         | 518,00 m <sup>2</sup> | 5 710,00    | 391 300,00                 | 397 010,00         |

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. | Grundkostenbeitrag | Baukostenbeitrag | Finanzierungsbeitrag Mieter | Bankdarlehen | Finanzierung gesamt |
|-----------|--------------------|------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|
| 1         | 5 710,00           | 64 000,00        | <b>69 710,00</b>            | 327 300,00   | 397 010,00          |

**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:

€ 21 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 21 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 21 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

*Bungalow Nr. 1*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 985,95             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 19,89              |
| + Verwaltungskosten   | 25,36              |
| + Gebäudeversicherung   | 13,76              |
| + Instandhaltungskosten   | 8,75               |
| <b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b>     |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 84,54              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 5,81               |
|   | <hr/>              |
|   | <b>EURO 935,73</b> |

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung  
ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 902,73

#### **Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist Zinssatz 3,235% fix für 5 Jahre, Laufzeit 35 Jahre. Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%.

#### **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

### 5 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Güttenbach, Keltengasse Bungalow Nr. 2

mit Carport

Baubeginn:

Frühjahr 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|             |                                   | <u>Bung. 2</u>                     |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Erdgeschoß: | Vorraum                           | 9,97 m <sup>2</sup>                |
|             | Gang                              | 6,81 m <sup>2</sup>                |
|             | WC                                | 1,85 m <sup>2</sup>                |
|             | Technikr.                         | 5,83 m <sup>2</sup>                |
|             | Bad                               | 6,33 m <sup>2</sup>                |
|             | AR                                | 4,66 m <sup>2</sup>                |
|             | Zimmer                            | 11,89 m <sup>2</sup>               |
|             | Zimmer                            | 17,61 m <sup>2</sup>               |
|             | Zimmer                            | 11,47 m <sup>2</sup>               |
|             | Essen, Wohnen                     | 27,93 m <sup>2</sup>               |
|             | Küche                             | 10,07 m <sup>2</sup>               |
|             | Terrasse                          | <u>10,00 m<sup>2</sup></u>         |
|             | <u><b>Gesamte Wohnfläche:</b></u> | <u><b>124,42 m<sup>2</sup></b></u> |

Weitere Flächen:

Abstellraum bei Carport

Carport

### A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

| Bung. Nr. | Grundstücksgröße      | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | Herstellungskosten |
|-----------|-----------------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| 2         | 529,00 m <sup>2</sup> | 5 831,00    | 389 700,00                 | 395 531,00         |

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. | Grundkostenbeitrag | Baukostenbeitrag | Finanzierungsbeitrag Mieter | Bankdarlehen | Finanzierung gesamt |
|-----------|--------------------|------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|
| 2         | 5 831,00           | 64 000,00        | <b>69 831,00</b>            | 325 700,00   | 395 531,00          |

**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:

€ 21 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 21 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 21 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

*Bungalow Nr. 2*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 981,11             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 19,80              |
| + Verwaltungskosten   | 25,23              |
| + Gebäudeversicherung   | 13,69              |
| + Instandhaltungskosten   | 8,71               |
| <b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b>     |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 84,02              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 5,82               |
|   | <hr/>              |
|   | <b>EURO 930,05</b> |

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

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

EURO 897,05

### **Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist Zinssatz 3,235% fix für 5 Jahre, Laufzeit 35 Jahre. Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%.

### **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

### 5 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Güttenbach, Keltengasse Reihenhaus Nr. 3 + 4

mit Carport

Baubeginn: Frühjahr 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|                            |                       | <u>RH 3</u>   | <u>RH 4</u>                 |
|----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß:                | Vorraum               | 6,25          | 6,29 m <sup>2</sup>         |
|                            | WC                    | 1,83          | 1,84 m <sup>2</sup>         |
|                            | Garderobe             | 3,14          | 3,14 m <sup>2</sup>         |
|                            | Speis                 | 2,38          | 2,55 m <sup>2</sup>         |
|                            | Kochen, Essen, Wohnen | 36,47         | 35,74 m <sup>2</sup>        |
|                            | Haustechnik           | 7,19          | 7,19 m <sup>2</sup>         |
|                            | Terrasse              | 11,75         | 11,75 m <sup>2</sup>        |
|                            | Zwi.Summe EG:         | 69,01         | 68,50 m <sup>2</sup>        |
| Obergeschoß:               | Flur                  | 6,26          | 6,33 m <sup>2</sup>         |
|                            | Zimmer                | 11,52         | 11,52 m <sup>2</sup>        |
|                            | Zimmer                | 11,18         | 11,18 m <sup>2</sup>        |
|                            | Zimmer                | 14,65         | 14,65 m <sup>2</sup>        |
|                            | Ankleideraum          | 4,42          | 4,52 m <sup>2</sup>         |
|                            | Bad                   | 6,98          | 6,97 m <sup>2</sup>         |
|                            | Zwi.Summe OG:         | 55,01         | 55,17 m <sup>2</sup>        |
| <u>Gesamte Wohnfläche:</u> |                       | <u>124,02</u> | <u>123,67 m<sup>2</sup></u> |

Weitere Flächen:

Abstellraum bei Carport

Carport



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

Reihenhaus Nr. 3 + 4

|  |                    |
|--|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)    | 813,58             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG              | 16,45              |
| + Verwaltungskosten                                      | 25,15              |
| + Gebäudeversicherung                                    | 13,64              |
| + Instandhaltungskosten                                  | 8,68               |
| - Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre | -208,33            |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                       | 66,92              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge          | 5,77               |
|  | <hr/>              |
|  | <b>EURO 741,86</b> |

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 708,86

### **Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist Zinssatz 3,235% fix für 5 Jahre, Laufzeit 35 Jahre. Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%.

### **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

### 5 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Güttenbach, Keltengasse Reihenhaus Nr. 5

mit Carport

Baubeginn: Frühjahr 2024

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|              |                                   | <u>RH 5</u>                               |
|--------------|-----------------------------------|---|
| Erdgeschoß:  | Vorraum                           | 5,52 m <sup>2</sup>                       |
|              | WC                                | 1,53 m <sup>2</sup>                       |
|              | Abstellraum                       | 3,34 m <sup>2</sup>                       |
|              | Speis                             | 2,24 m <sup>2</sup>                       |
|              | Kochen, Essen                     | 17,96 m <sup>2</sup>                      |
|              | Wohnen                            | 17,55 m <sup>2</sup>                      |
|              | Haustechnik                       | 6,60 m <sup>2</sup>                       |
|              | Terrasse                          | 9,43 m <sup>2</sup>                       |
|              | Zwi.Summe EG:                     | <u>64,17 m<sup>2</sup></u>                |
| Obergeschoß: | Flur                              | 8,06 m <sup>2</sup>                       |
|              | Zimmer                            | 10,29 m <sup>2</sup>                      |
|              | Zimmer                            | 10,95 m <sup>2</sup>                      |
|              | Zimmer                            | 12,24 m <sup>2</sup>                      |
|              | Ankleideraum                      | 4,14 m <sup>2</sup>                       |
|              | Bad                               | 7,37 m <sup>2</sup>                       |
|              | Zwi.Summe OG:                     | <u>53,05 m<sup>2</sup></u>                |
|              | <u><b>Gesamte Wohnfläche:</b></u> | <u><u><b>117,22 m<sup>2</sup></b></u></u> |

Weitere Flächen:

Abstellraum bei Carport

Carport

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

| RH Nr. | Grundstücksgröße      | Grundkosten | + Baukosten (ohne MWSt) | Herstellungskosten |
|--------|-----------------------|-------------|-------------------------|--------------------|
| 5      | 766,00 m <sup>2</sup> | 8 443,00    | 402 400,00              | 410 843,00         |

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 | WBF nicht rückzahlbar | Bankdarlehen | Finanzierung gesamt |
|--------|--------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|---------------------|
| 5      | 8 443,00           | 71 000,00        | <b>79 443,00</b>            | 43 116,00             | 288 284,00   | 410 843,00          |

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

Finanzierung  
Gesamt  
410 843,00

Finanzierung  
Gesamt  
410 843,00

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

Reihenhaus Nr. 5

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 864,85             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 17,46              |
| + Verwaltungskosten   | 23,77              |
| + Gebäudeversicherung   | 12,89              |
| + Instandhaltungskosten   | 8,21               |
| <b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b>     |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 71,88              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 6,62               |
|   | <hr/>              |
|   | <b>EURO 797,35</b> |

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 764,35

#### **Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist Zinssatz 3,235% fix für 5 Jahre, Laufzeit 35 Jahre. Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%.

#### **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. Voraussetzungen zum Reihenhauserwerb (betrifft nur RH 3 bis 5)**

Da die Reihenhäuser durch die Sonderförderung 2024 vom Land Burgenland mittels eines Nicht-Rückzahlbaren-Zuschusses gefördert werden (dieser wurde bei der Finanzierung bereits berücksichtigt), sind folgende Voraussetzungen für die Übernahme eines Hauses nötig:

- Es muss Wohnbedarf gegeben sein
- Einkommensnachweise - das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen beträgt:
  - Euro 48.400,00 bei einer Person
  - Euro 82.500,00 bei 2 Personen
  - Euro 84.150,00 bei 3 Personen
  - Euro 85.800,00 bei 4 Personen
  - Euro 88.000,00 bei 5 und mehr Personen
- Begründung des Hauptwohnsitzes im neuen Reihenhaus
- aktuell ein Einkommen in Österreich
- Hauptwohnsitz derzeit seit mind. 2 Jahren in Österreich

## 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. Franz UNGER  
Tel. 0664/88898285  
Email: unger@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 der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Armin KULOVITS  
Tel. 03352/404 DW 28  
Email: kulovits@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) Baubesuche sind nur nach telefonischer Anmeldung beim zuständigen Bauleiter der OSG möglich. Die Baustellenordnung lt. BauKG ist einzuhalten.
- 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.