



# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus beim neuen Projekt in

## **MANNERSDORF**

### **Neugasse, 4 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 der Reihenhäuser                              | 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 **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 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

Die Reihenanlage in Mannersdorf, Neugasse, besteht aus 4 Bungalows.

Voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2025

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn

Für die **Planung** zeichnet **Arch. DI Michaela Mörk**, 7452 Kleinmutschen, verantwortlich.

### **BAUMEISTERARBEITEN:**

#### **Fundierung:**

Fundierung Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis und Frostschräge.

Außenwände mit Horizontal- und Vertikalisolierung.

#### **Erdgeschoß:**

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

Außenverputz als Vollwärmeschutz mit Abrieb, die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und geglättet. Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung verlegt. Zusatzisolierungen laut Erfordernis (Energiekennzahlenberechnung).

Der Zugang und die Stellplätze werden mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrassen werden mit Estrichplatten versehen.

#### **Schwarzdeckerarbeiten:**

Das Hauptdach und die Nebendächer werden als Flachdach (Folie) mit Bekiesung ausgeführt.

#### **Spenglerarbeiten und Dach:**

Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech hergestellt.

#### **Schlosserarbeiten:**

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

#### **Gärtnerarbeiten und Einzäunung:**

Besämunung, jedoch ohne Bepflanzung. Alle Grundstücke inklusive Einzäunung.

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### Fußbodenverlegearbeiten:

In den Häusern kommt ein Vinylboden zur Ausführung. Vorraum, Bad und WC werden mit Fliesenbelägen ausgestattet.

#### Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen kommen Stahlzargen zum Einbau.

Die Türblätter sind in edelfurnierter Ausführung (Weiß).

#### Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Weißer PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem Isolierglas (3-Scheiben-Verglasung).

Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder.

Beim Wohnzimmererelement kommt ein Raffstore zur Ausführung. Außenrolläden mit PVC-Lamellen für alle restlichen Fenster.

#### Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

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

#### Wasser-Sanitärinstallation:

*WC:* WC-Schale weiß, Einzelraumlüftung

*Bad:* Duschplatz bodeneben verflies mit Duschtrennung und Brause-Einhandmischer.

Waschtisch mit Armatur, Sifon und Eckventile.  
Anschluss für Waschmaschine. Einzelraumlüftung

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

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

#### Heizungsanlage:

Die Wärme- und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### **Elektroarbeiten:**

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hauptverteiler bis zum Wohnungsverteiler. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschaltern, einer Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluss aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

### **Photovoltaikanlage:**

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass das 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 (Wände und Decken) samt Lackierung der Zargen.

### **Fliesenlegerarbeiten:**

Verfliesung des Bades aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände raumhoch samt Fußboden, WC Wände auf ca. 1,25 m Höhe samt Fußboden.

### **Anschlüsse:**

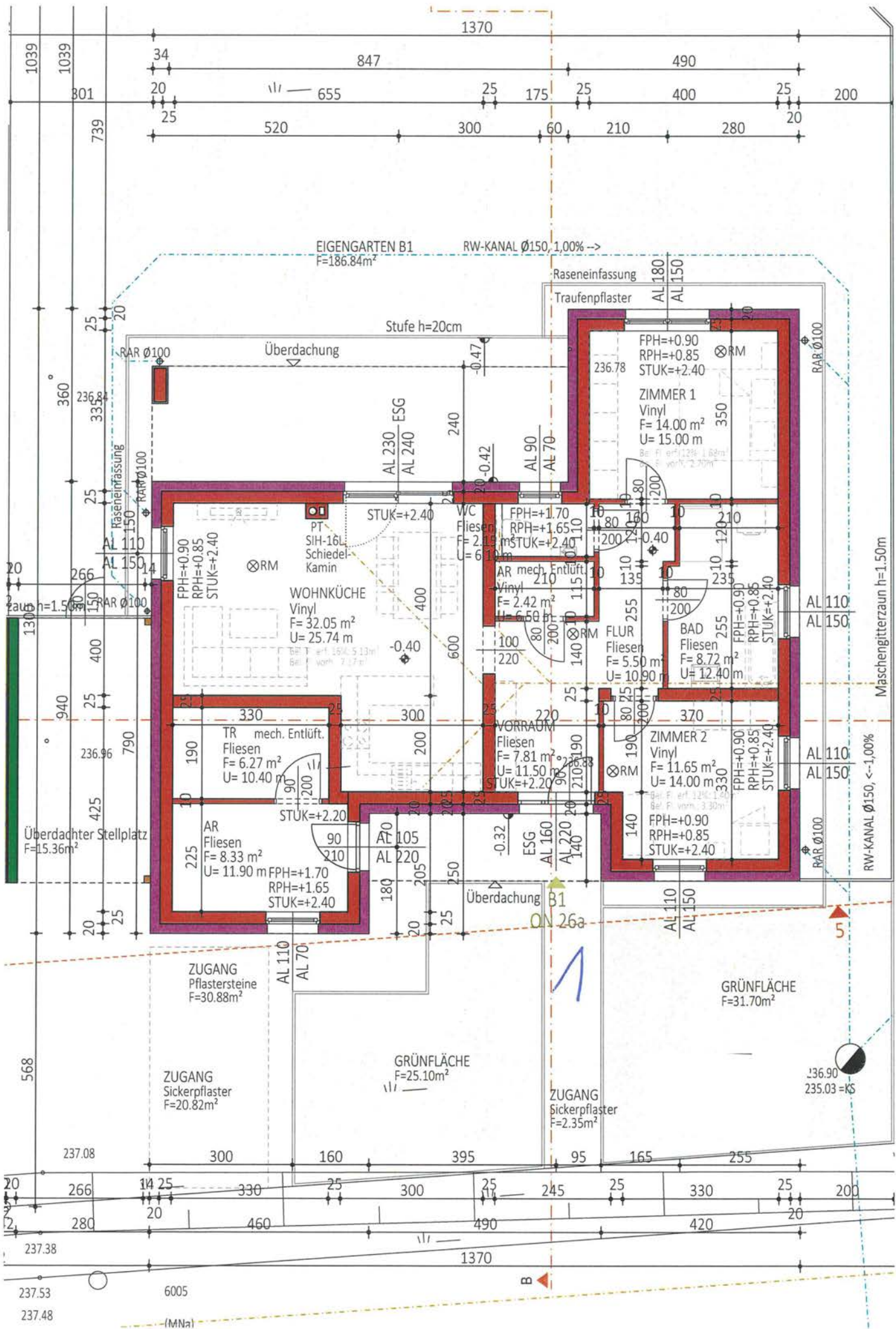
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

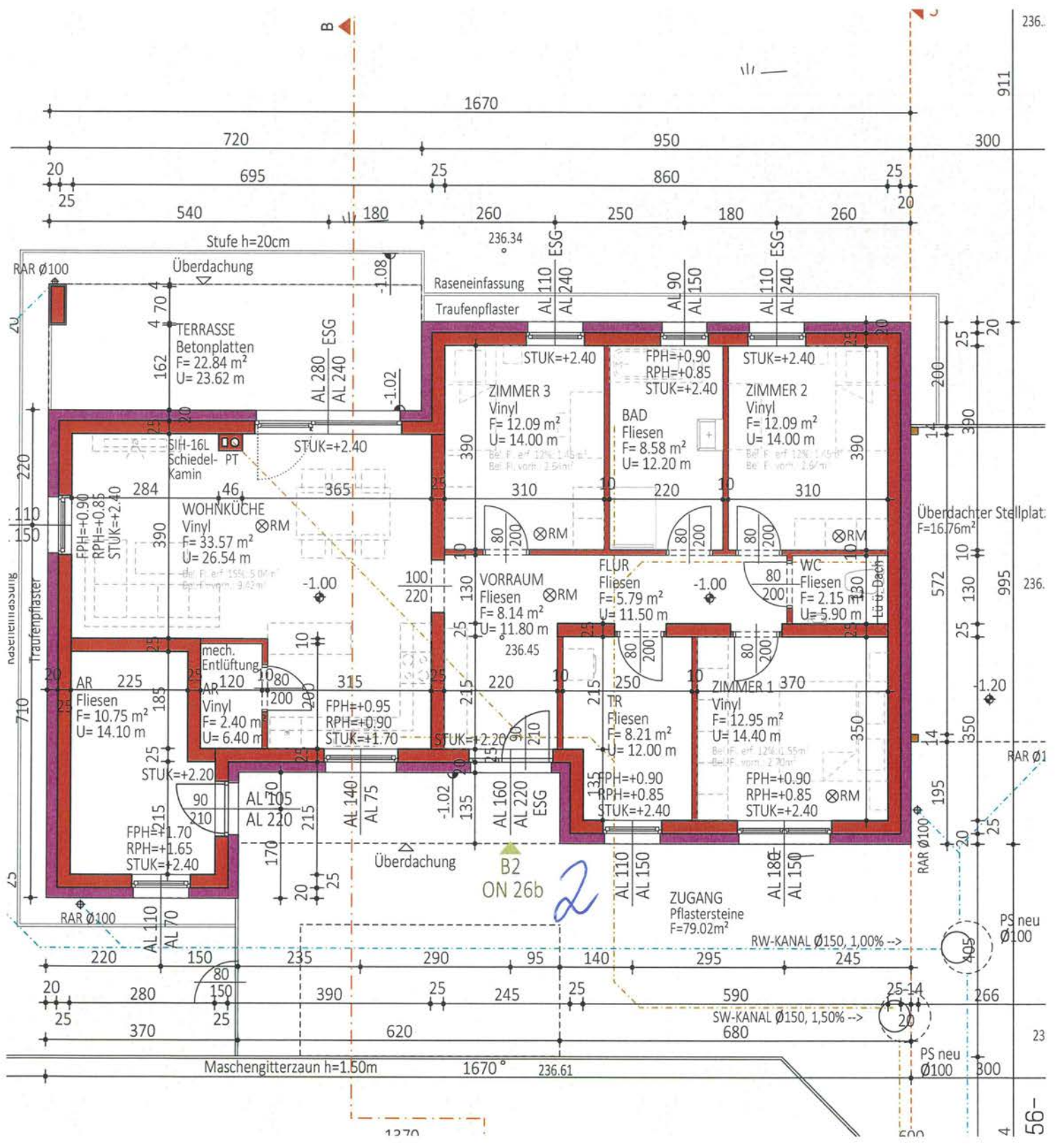
### **Fernsehanschluss:**

Kabel (wenn in Gemeinde vorhanden), sowie SAT-anchluss möglich.

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.







236.

911

300

25

260

180

250

260

20

200

25

390

10

572

130

995

236.

25

350

14

195

20

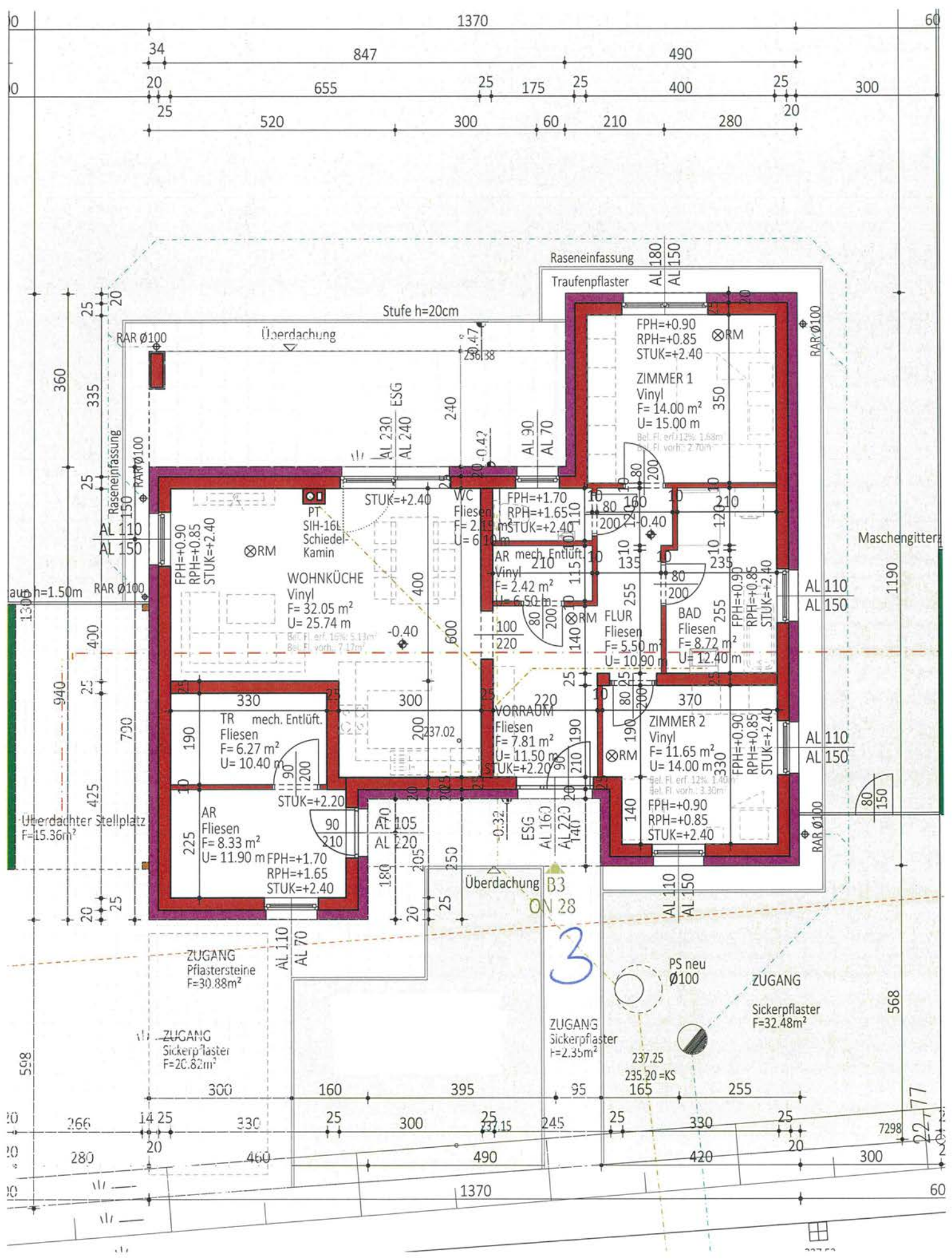
266

23

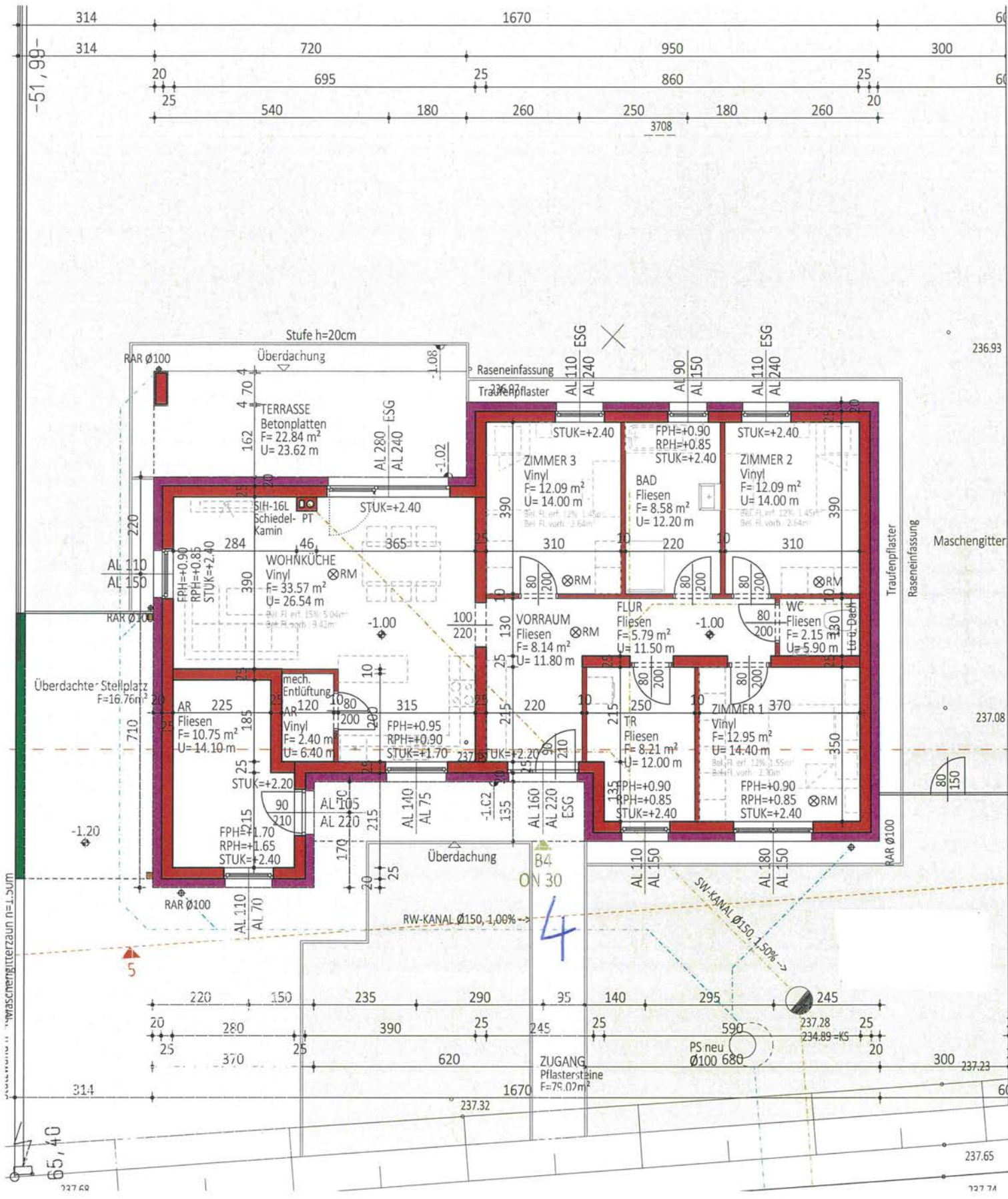
800

4

56-



3



WASCHMANGELTÜRZAUN n=L.5UM

65,40

4

5

727 69

727 74

## Kosten/Finanzierung

### 4 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Mannersdorf an der Rabnitz Bungalow Nr. 1

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,81 m <sup>2</sup>
	Flur	5,50 m <sup>2</sup>
	AR	2,42 m <sup>2</sup>
	WC	2,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
	Bad	8,72 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,65 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	32,05 m <sup>2</sup>
	AR	8,33 m <sup>2</sup>
	TR	6,27 m <sup>2</sup>
	Terrasse	27,64 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>126,54 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Carport

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

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	474,00 m <sup>2</sup>	17 897,00	347 500,00	365 397,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

**B) Finanzierung vom Reihenhaus**

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	17 897,00	46 000,00	<b>63 897,00</b>	301 500,00	365 397,00

**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:

€ 15 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 15 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 15 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	804,00
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	16,26
+ Verwaltungskosten	24,92
+ Gebäudeversicherung	13,92
+ Instandhaltungskosten	8,86
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	86,80
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,32
	960,08
<b>EURO</b>	<b>960,08</b>

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

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

EURO 930,75

**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. 3,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,5%. 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).

## Kosten/Finanzierung

### 4 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Mannersdorf an der Rabnitz Bungalow Nr. 2

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	8,14 m <sup>2</sup>
	Flur	5,79 m <sup>2</sup>
	WC	2,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,95 m <sup>2</sup>
	TR	8,21 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,09 m <sup>2</sup>
	Bad	8,58 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,09 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	33,57 m <sup>2</sup>
	AR	2,40 m <sup>2</sup>
	AR	10,75 m <sup>2</sup>
	Terrasse	22,84 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>139,56 m<sup>2</sup></b>

#### Weitere Flächen:

Carport

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

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungskosten
2	624,00 m <sup>2</sup>	23 561,00	386 200,00	409 761,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

**B) Finanzierung vom Reihenhaus**

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
2	23 561,00	46 000,00	69 561,00	340 200,00	409 761,00

**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:

€ 15 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 15 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 15 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

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

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	907,20
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	18,34
+ Verwaltungskosten	24,92
+ Gebäudeversicherung	15,35
+ Instandhaltungskosten	9,77
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	97,56
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,80
	1 078,94
<b>EURO</b>	

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 1 049,61

**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. 3,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,5%. 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).

## Kosten/Finanzierung

### 4 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Mannersdorf an der Rabnitz Bungalow Nr. 3

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	7,81 m <sup>2</sup>
	Flur	5,50 m <sup>2</sup>
	AR	2,42 m <sup>2</sup>
	WC	2,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
	Bad	8,72 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,65 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	32,05 m <sup>2</sup>
	AR	8,33 m <sup>2</sup>
	TR	6,27 m <sup>2</sup>
	Terrasse	27,64 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>126,54 m<sup>2</sup></b>

#### Weitere Flächen:

Carport

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

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
3	980,00 m <sup>2</sup>	36 991,00	353 600,00	390 591,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

**B) Finanzierung vom Reihenhaus**

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
3	36 991,00	46 000,00	<b>82 991,00</b>	307 600,00	390 591,00

**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:

€ 15 333 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 15 333 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 15 334 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 3*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	820,27
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	16,58
+ Verwaltungskosten	24,92
+ Gebäudeversicherung	13,92
+ Instandhaltungskosten	8,86
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	88,46
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,92
	979,93
	<b>EURO 979,93</b>

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

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

EURO 950,60

**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. 3,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,5%. 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).

## Kosten/Finanzierung

### 4 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Mannersdorf an der Rabnitz Bungalow Nr. 4

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	8,14 m <sup>2</sup>
	Flur	5,79 m <sup>2</sup>
	WC	2,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,95 m <sup>2</sup>
	TR	8,21 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,09 m <sup>2</sup>
	Bad	8,58 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,09 m <sup>2</sup>
	Wohnküche	33,57 m <sup>2</sup>
	AR	2,40 m <sup>2</sup>
	AR	10,75 m <sup>2</sup>
	Terrasse	22,84 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>139,56 m<sup>2</sup></b>

#### Weitere Flächen:

Carport

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

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
4	1 170,00 m <sup>2</sup>	44 163,00	378 100,00	422 263,00

Die Baukosten (ohne MWSt) für ein Reihenhaus verstehen sich inkl. sämtlicher Nebenkosten (Bauverwaltungskosten inkl. techn. Umlage samt Architektenkosten, Erschließungskosten, Anschlußgebühren, Bauzinsen, etc.).

**B) Finanzierung vom Reihenhaus**

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
4	44 163,00	45 000,00	<b>89 163,00</b>	333 100,00	422 263,00

**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:

€ 15 000 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 15 000 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 15 000 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 4*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	888,27
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	17,96
+ Verwaltungskosten	24,92
+ Gebäudeversicherung	15,35
+ Instandhaltungskosten	9,77
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	95,63
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	7,43
	7,43
	<b>EURO 1 059,33</b>

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

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

EURO 1 030,00

**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. 3,00% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,5%. 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).

## Anmerkungen

### **1. Grundkosten**

Die endgültigen Grundstückskosten werden nach Fertigstellung und Übergabe der Reihenanlage auf der Grundlage eines Teilungsplanes ermittelt und anlässlich der Endabrechnung endgültig verrechnet.

### **2. Baukostenermittlung**

Die Baukosten wurden auf Basis der vom beauftragten Architekten erstellten Einreich- bzw. Polierplanung nach Ausschreibungsergebnissen kalkuliert. Die endgültigen Bau- wie auch Grundkosten werden nach Baufertigstellung und Vorliegen sämtlicher Schlußrechnungen im Zuge der Endabrechnung ermittelt, ebenso die endgültige Finanzierungsstruktur (z.B. Finanzierungsbeiträge).

In den Baukosten sind auch alle Nebenkosten, vor allem für Planung, Bauabwicklung, Vorfinanzierung sowie Anliegerleistungen und Anschlusskosten enthalten.

Die Kosten wurden für eine schlüsselfertige Ausführung des Reihenhauses in einem bezugsfertigen Zustand ermittelt.

### **3. Nutzungsentgelt**

Das monatliche Nutzungsentgelt kann sich v.a. aufgrund von Zinssatzänderungen, Verwaltungskostenänderungen, verändern.

Im monatlichen Nutzungsentgelt sind die Darlehensrückzahlungen für das Bankdarlehen enthalten. Ebenso die Versicherungsprämie für die Gebäudeversicherung, die Verwaltungskosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (im Ausmaß von 10%).

Die Erhaltungskosten werden allenfalls nach Vereinbarung, die Betriebskosten (Kanal-, Wasser-, Müllgebühren,...) werden grundsätzlich direkt vorgeschrieben.

### **4. Die Finanzierungsvariante wählen Sie**

Die zuvor bezeichnete Finanzierung ist ein Finanzierungsvorschlag. Jeder Reihenanleger bestimmt die Finanzierung seines Reihenhauses individuell, die Höhe des Eigenmittelanteiles und des aufzunehmenden Bankdarlehens und damit die Höhe der Monatsvorschreibung!

### **5. Zeitpunkt der Zahlungen**

Der Finanzierungsbeitrag ist in 3 Teilbeträgen zu bezahlen. Der Grundkostenbeitrag und das erste Drittel des Baukostenbeitrages sind innerhalb von 14 Tagen nach Zuweisung des Reihenhauses, das zweite Drittel des Baukostenbeitrages bei Rohbaufertigstellung und das dritte Drittel anlässlich der Fertigstellung und Übergabe.

Die Besicherung der Zahlungen des Mieters in der Bauphase erfolgt durch eine Bankgarantie. Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Erstvorschreibung am zweitfolgenden Monatsersten nach Übergabe.

### **6. Eigentum**

Die Kalkulation und auch die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt im Miet-Kauf-Weg. Das bedeutet, dass das Reihenhaus jedenfalls in den ersten 5 Jahren auf der Grundlage eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages = Mietvertrages bewohnt wird.

Danach haben Sie gemäß den gesetzlichen Bestimmungen das Recht, das Reihenhaus in das Eigentum zu übernehmen.

Allerdings besteht auch die Möglichkeit, dass das Reihenhaus sofort in das Eigentum übernommen wird. Die entsprechenden Konditionen werden auf Wunsch berechnet und bekanntgegeben.

## 7. Wie komme ich zu einem Reihenhaus?

Ihre Ansprechpartner bei der OSG:

### *Während der Bauphase:*

Beratung und Verkauf:

Sonja SZABO

Tel. 03352/404 DW 51

Email: [szabo@osg.at](mailto:szabo@osg.at)

Bauleitung u. techn. Abwicklung:

DI(FH) Martin HETLINGER

Tel. 0664/8485933

Email: [hetlinger@osg.at](mailto:hetlinger@osg.at)

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST

Tel. 03352/404 DW 137

Email: [ernst@osg.at](mailto:ernst@osg.at)

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres Weber

Tel. 03352/404 DW 203

Email: [weber@osg.at](mailto:weber@osg.at)

### *Nach Bezug der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Daniela PELZMANN

Tel. 03352/404 DW 60

Email: [pelzmann@osg.at](mailto:pelzmann@osg.at)

Zahlungen:

Martin FRANTSITS

Tel. 03352/404 DW 25

Email: [frantsits@osg.at](mailto:frantsits@osg.at)

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER

Tel. 03352/404 DW 121

Email: [wimmer@osg.at](mailto: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 328,94) 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.