



Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für einen
Bungalow beim neuen Projekt in

NEUTAL

Dankowitschstraße

interessieren und danken schon jetzt für
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

- | | | | |
|---|--------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Die „OSG“
70 Jahre Erfahrung im Wohnbau | 4 | Pläne |
| 2 | Allgemeine Baubeschreibung
und Aufbau des Bungalows | 5 | Kosten/Finanzierung |
| 3 | Ausstattung der Bungalows | 6 | Anmerkungen |
| | | 7 | Wie komme ich zu einem Bungalow?
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

7000 **EISENSTADT**, Ruster Straße 75/1, Tel. 02682/62354-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)
Email: eisenstadt@osg.at

7100 **NEUSIEDL/SEE**, Rochusstraße 5/1, Tel.02167/20799-0, Fax: DW 14 (Außenstelle)
Email: neusiedl@osg.at

Das Erfolgsrezept unserer Genossenschaft:

- Gemeinnützigkeit im ureigensten Sinne, d.h. v.a., dass erwirtschaftete Rücklagen als günstige Finanzierungsform (im Vergleich zum Bankdarlehen) wieder in unsere Wohnhausanlagen zurückfließen (im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern)
- Kompetente Beratung in technischer, rechtlicher und finanzieller Hinsicht
- Ein engagiertes Team (vom Aufsichtsrat über den Vorstand bis hin zu den MitarbeiterInnen), welches die obigen Punkte Jahr für Jahr seit nahezu einem halben Jahrhundert erfolgreich umsetzt
- Niederlassungen in Oberwart, Eisenstadt und Neusiedl, die eine flächendeckende Betreuung gewährleisten
- Umfassende Information während der Bauzeit

- Kostengünstige Wohnungen und Reihenhäuser durch gewerkmäßige Ausschreibung und Vergabe an den Billigstbieter
- Laufende Baukontrolle vor Ort
- Übergabe von bezugsfertigen Wohnungen und Reihenhäusern mit hohem Ausstattungsstandard
- Umweltfreundliches Bauen mit dem Naturbaustein Ziegel
- 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 Bungalows

Die Anlage in der Dankowitschstraße besteht aus 3 Bungalows.

Baubeginn: Sommer 2025

Voraussichtliche Fertigstellung: ca. 15 Monate nach Baubeginn

Für die **Planung** zeichnet **Architekt DI Christian Dominkovits** aus 7343 Neutal verantwortlich.

BAUMEISTERARBEITEN:

Fundierung:

Fundierung Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis und Frostschrüze.
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).

Die Zufahrtsstraße wird asphaltiert und der Stellplatz wird mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrassen werden mit Estrichplatten versehen.

Schwarzdeckerarbeiten:

Das Hauptdach wird als Satteldach ausgeführt. Die Nebendächer und das Carport werden als Flachdach mit Folie und Bekiesung ausgeführt (ausgenommen Bungalow Nr. 3 -> Satteldach)

Spenglerarbeiten und Dach:

Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech hergestellt.

Schlosserarbeiten:

Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung.

Gärtnerarbeiten:

Besämunung, jedoch ohne Bepflanzung.

3. Ausstattung des Bungalows

Fußbodenverlegearbeiten:

Im Bungalow kommt ein Vinylboden zur Ausführung. Bad, Diele 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 Rolläden:

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 (kein Herd, keine Abwäsche).

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 Haus mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt direkt mit dem Energieversorger. Bei Übergabe des Bungalows 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 ca. 2m hoch (Zargenhöhe) samt Fußboden, WC Wände auf ca. 1,25 m Höhe samt Fußboden.

Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

Fernsehanschluss:

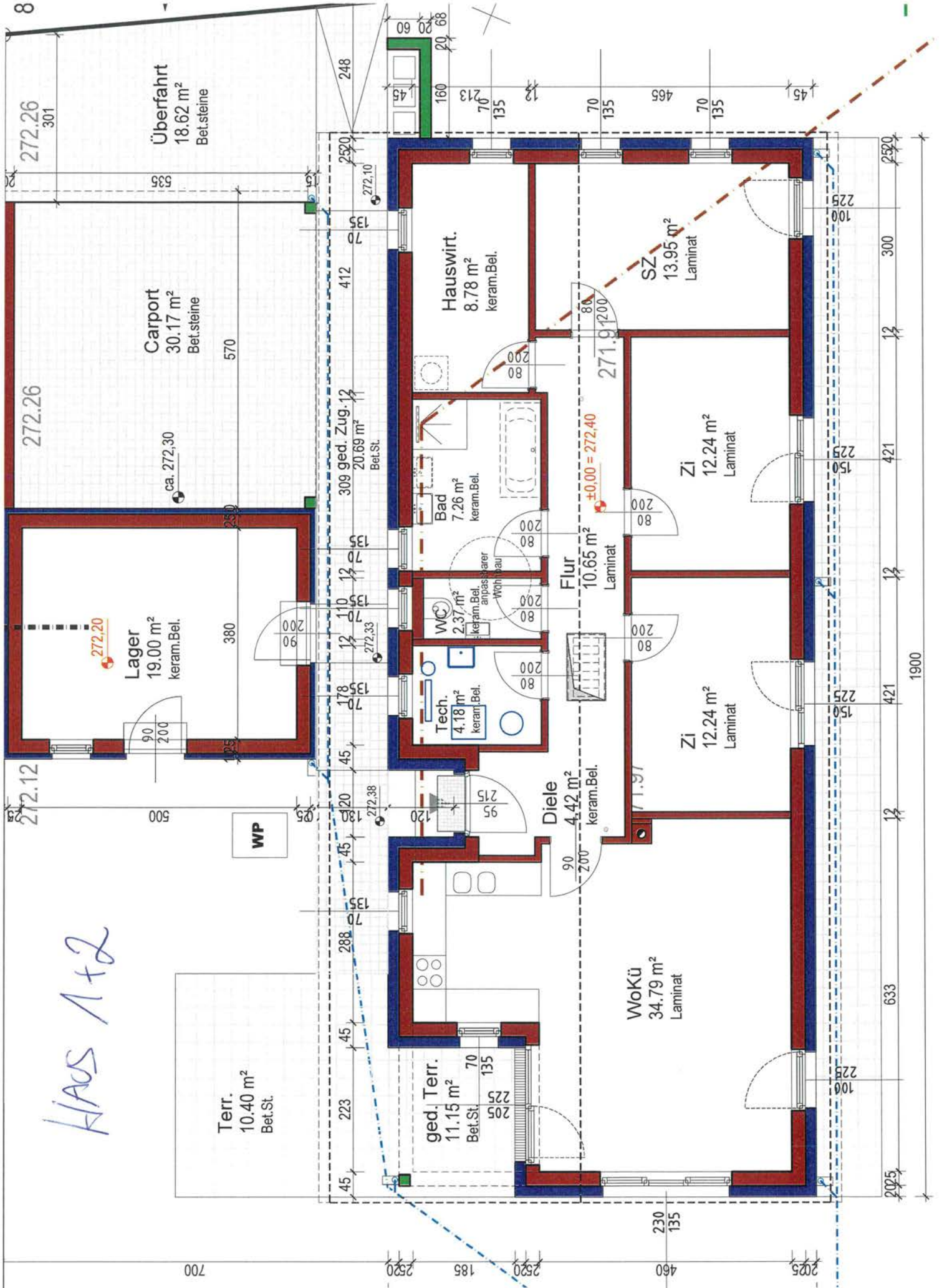
Kabel (wenn in Gemeinde vorhanden), sowie SAT-anchluss möglich.

- 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.**



ie von 272.71m.

HAUS 1+2



Kosten/Finanzierung

3 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Neutal, Dankowitschstraße Bungalow Nr. 1 + 2

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Diele	4,42 m ²
	Flur	10,65 m ²
	Technikraum	4,18 m ²
	WC	2,37 m ²
	Bad	7,26 m ²
	Hauswirtschaftsraum	8,78 m ²
	Schlafzimmer	13,95 m ²
	Schlafzimmer	12,24 m ²
	Schlafzimmer	12,24 m ²
	Wohnküche	34,79 m ²
	gedeckte Terrasse	11,15 m ²
	Terrasse	10,40 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u>132,43 m²</u>

Weitere Flächen:

Doppelcarport
Lagerraum bei Carport

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
1	575,00 m ²	25 014,00	339 200,00	364 214,00
2	651,00 m ²	28 321,00	339 200,00	367 521,00

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

B) Finanzierung vom Bungalow

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
1	25 014,00	41 000,00	66 014,00	298 200,00	364 214,00
2	28 321,00	41 000,00	69 321,00	298 200,00	367 521,00

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:

€ 13 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 13 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 13 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug*Bungalow Nr. 1 + 2*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	857,33
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	17,33
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	14,57
+ Instandhaltungskosten	9,27
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	71,44
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,50
	<hr/>
	EURO 791,33
	<hr/> <hr/>

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 759,70

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. 3,25% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,3%. 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

3 Bungalows in Niedrigenergiebauweise in Neutal, Dankowitschstraße Bungalow Nr. 3

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Diele	6,09 m ²
	Flur	6,64 m ²
	Technikraum	4,39 m ²
	WC	2,37 m ²
	Bad	7,26 m ²
	AR	2,18 m ²
	Schlafzimmer	12,02 m ²
	Schlafzimmer	12,95 m ²
	Wohnküche	35,96 m ²
	gedeckte Terrasse	8,70 m ²
	Terrasse	8,26 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	<u>106,82 m²</u>

Weitere Flächen:

Carport

Lagerraum bei Carport

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

Bung. Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
3	563,00 m ²	24 492,00	299 300,00	323 792,00

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

B) Finanzierung vom Bungalow

Bung. Nr.	Grundkosten- beitrag	Baukosten- beitrag	Finanzierungs- beitrag Mieter	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
3	24 492,00	41 000,00	65 492,00	258 300,00	323 792,00

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:

€ 13 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 13 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 13 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug*Bungalow Nr. 3*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	742,61
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	15,00
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	11,75
+ Instandhaltungskosten	7,48
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	59,27
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	5,46
	5,46
	EURO 657,46

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 625,83

Anmerkung zum Bankdarlehen:

Die Reihenhuisanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhuiswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit ca. 3,25% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,3%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhuis 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:

DI(FH) Martin HETLINGER
Tel. 0664/8485933
Email: hetlinger@osg.at

Zahlung der
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST
Tel. 03352/404 DW 137
Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres Weber
Tel. 03352/404 DW 203
Email: weber@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Dominik WAPPEL
Tel. 03352/404 DW 61
Email: wappel@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 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.