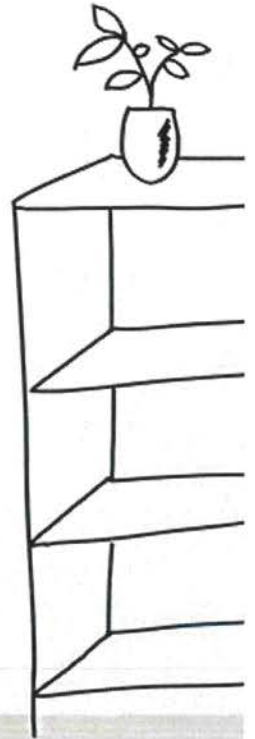




Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein
Reihenhaus in

OLLERSDORF

Hauptstraße, RH 1 - 4

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 Reihenhauses | 5 Kosten/Finanzierung |
| 3 Ausstattung des Reihenhauses | 6 Anmerkungen |
| | 7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus?
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

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 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**

- 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**

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:

Weralit- 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 einer Luftwärmepumpenanlage ausgestattet. Die Regelung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat. Es kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Speicher.

Lüftung:

Die Lüftung für Bad und WC erfolgt über Einzellüfter. Im WC erfolgt die Schaltung über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Im Bad befindet sich ein eigener Schalter.

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.





L'N

15 METER

15 METER

121

15 METER

4

3

2

1



235

BES.

BES.

BES.



234

233

15 METER

125/1 V

129

122

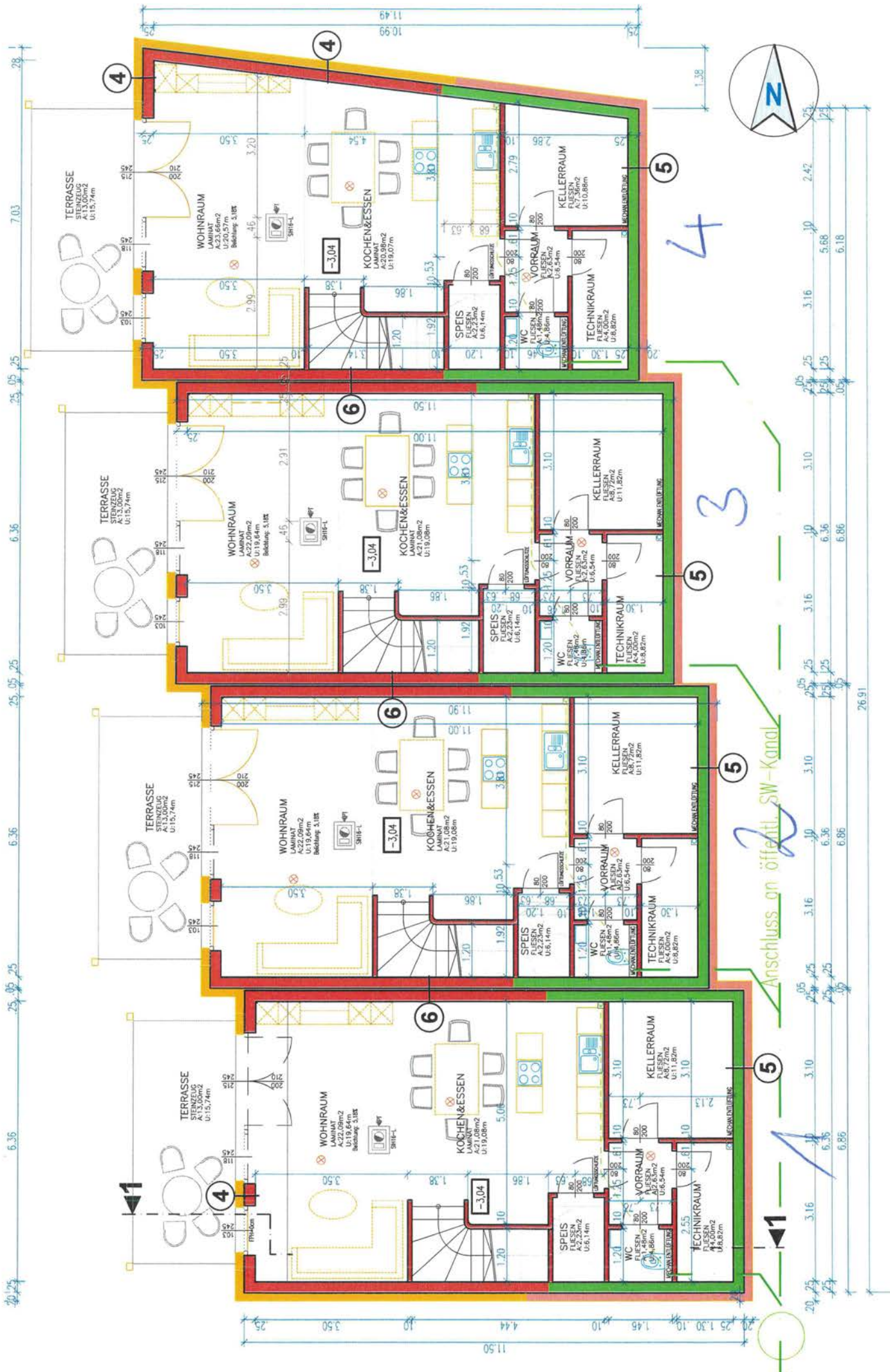
M34

15 METER

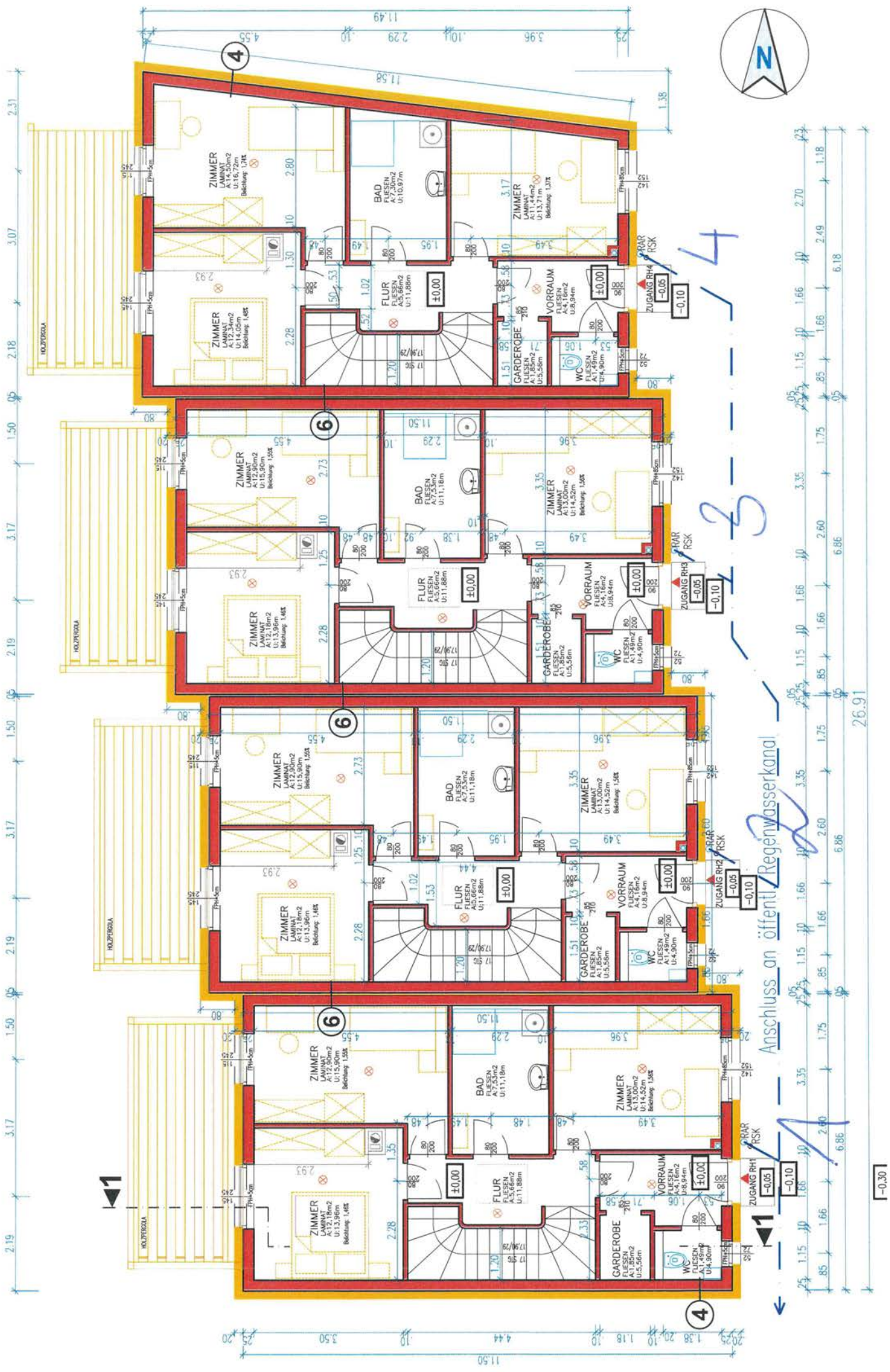
Weg



M35



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Kosten/Finanzierung

4 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Ollersdorf Reihenhaus Nr. 1 - 4

mit Carport

FLÄCHENAUFSTELLUNG

		<u>RH 1-3</u>	<u>RH 4</u>
Erdgeschoß:	Vorraum	2,63	2,63 m ²
	WC	1,48	1,48 m ²
	Speis	2,23	2,23 m ²
	Technikraum	4,00	4,00 m ²
	Kellerraum	8,72	7,36 m ²
	Kochen und Essen	21,08	20,98 m ²
	Wohnraum	22,09	23,66 m ²
	Terrasse	13,00	13,00 m ²
	Zwi.Summe EG:	75,23	75,34 m ²
Obergeschoß:	Eingangsbereich	4,16	4,16 m ²
	WC	1,49	1,49 m ²
	Garderobe	1,85	1,85 m ²
	Flur	5,66	5,66 m ²
	Zimmer	13,00	11,44 m ²
	Bad	7,53	7,30 m ²
	Zimmer	12,9	14,50 m ²
	Zimmer	12,18	12,34 m ²
	Zwi.Summe OG:	58,77	58,74 m ²
	<u>Gesamte Wohnfläche:</u>	134,00	134,08 m²

Weitere Flächen:

Carport mit Abstellraum

A) Gesamtkostenaufstellung (Grundstückskosten sowie Baukosten)

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	Herstellungs- kosten
1	208,00 m ²	10 531,00	366 800,00	377 331,00
2	143,00 m ²	7 240,00	366 800,00	374 040,00
3	139,00 m ²	7 038,00	366 800,00	373 838,00
4	248,00 m ²	12 556,00	366 800,00	379 356,00

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	WBF nicht rückzahlbar	Bank- darlehen	Finanzierung gesamt
1	10 531,00	47 000,00	57 531,00	43 312,00	276 488,00	377 331,00
2	7 240,00	47 000,00	54 240,00	43 312,00	276 488,00	374 040,00
3	7 038,00	47 000,00	54 038,00	43 312,00	276 488,00	373 838,00
4	12 556,00	47 000,00	59 556,00	43 888,00	275 912,00	379 356,00

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:

€ 15 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
€ 15 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
€ 15 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

C) Monatsbelastung nach Bezug*Reihenhaus Nr. 1 - 4*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	794,90
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	16,09
+ Verwaltungskosten	24,22
+ Gebäudeversicherung	14,75
+ Instandhaltungskosten	9,39
- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre	-208,33
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	65,10
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	4,50
	4,50
	EURO 720,62

Selbstverständlich sind andere Finanzierungsmodelle möglich, z.B.

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 688,99

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.

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

Da die Reihenhäuser durch die Sonderförderung 2025 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. Marie Theres KROJER
Tel. 03352/404 DW 203
Email: krojer@osg.at

Nach Bezug der Wohnung:

Technische Hausverwaltung:

Martin LASCHOBBER
Tel. 03352/404 DW 79
Email: laschober@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.