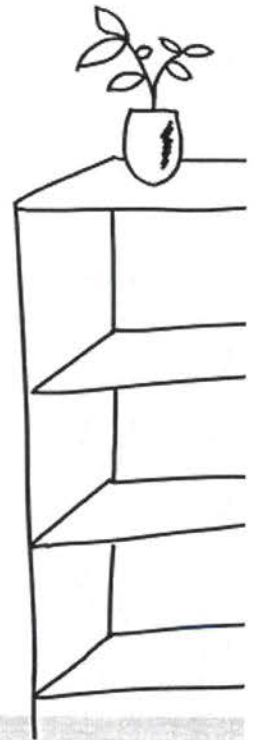




# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **PINKAFELD**

### **Ingrid Bernhart-Straße, Bauteil 1**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

#### INHALTSVERZEICHNIS

- |   |  |
|---|--|
| 1 Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau                | 4 Pläne  |
| 2 Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Reihenhauses | 5 Kosten/Finanzierung  |
| 3 Ausstattung des Reihenhauses                              | 6 Anmerkungen  |
|   | 7 Wie komme ich zu einem Reihenhaus?<br>Anmeldung - Formalitäten – Bauabwicklung |

## 1. Die OSG - 70 Jahre Erfahrung im Wohnbau

Die "Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H." - kurz "OSG" genannt - wurde im Jahr 1951 in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet und hat ihre Bautätigkeit im Jahr 1952 aufgenommen und kann somit auf eine mehr als 70-jährige Erfahrung im Wohnbau zurückblicken.

Unsere Genossenschaft verwaltet derzeit über 18.000 Einheiten im ganzen Burgenland. Über 1.000 Wohnungen und Reihenhäuser sind zur Zeit in Bau.

Sie finden uns in:

7400 **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

Das Gesamtprojekt besteht aus insgesamt **20 Reihenhäusern** in der Ingrid Bernhart-Straße/ Siemensstraße. In der 1. Bauetappe werden die Häuser 1-4 sowie 17-20 errichtet, dabei handelt es sich um 4 Reihenhäuser und 4 Bungalows.

Voraussichtlicher Baubeginn: September 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 2024

Für die **Planung** zeichnet das **Architekturbüro Wukits/Neubauer, 7400 Oberwart**, verantwortlich.

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

### **BAUMEISTERARBEITEN:**

#### **Erdgeschoß:**

Außenwandmauerwerk aus 25 cm starken Tonziegeln bzw. Betonwände lt. Statik, tragende Innenmauern 25 cm stark, Zwischenwände Ziegel 10 cm stark.

Fassade wird als Vollwärmeschutzfassade (Stärke lt. EKZ-Berechnung) mit Silikatputz ausgeführt. Die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt (Glättputz) bzw. wo erforderlich in Trockenbau. Estrich in allen Räumen, Fußbodenaufbau lt. Energieausweis.

#### **Obergeschoß:**

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

Fassade als Vollwärmeschutzfassade (Stärke lt. EKZ-Berechnung) mit Silikatputz. Die Innenwände mit Fertigmörtel verputzt und verrieben. Estrich in allen Räumen auf einer 30mm Trittschalldämmung und Splittbett verlegt.

Die Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß wird als Stahlbetonstiege mit Fliesenbelag ausgeführt. Auf Wunsch ist auch eine andere Ausführung der Stufenbeläge möglich. Es kommt ein Holzhandlauf zur Ausführung.

Ein Notkamin (einzügig mit Lüftung) mit einem Querschnitt von DM 16 cm ist vorgesehen (kein Rauchrohranschluss)

#### **Außenanlage:**

Auf Eigengrund ist die Zufahrt mit Betonpflastersteinen belegt. Die Terrasse wird mit Betonplatten (Estrichplatten) versehen.



### **Carport:**

Im Eingangsbereich wird bei jedem Haus ein Carport errichtet.

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

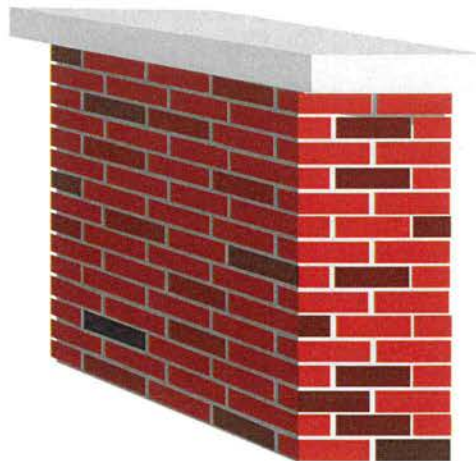
Die Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Das Hauptdach wird als Flachdach mit Foliendeckung und Bekiesung ausgeführt.

### **Schlosserarbeiten:**

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

### **Gärtnerarbeiten:**

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.



### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### Fußbodenverlegearbeiten:

Vorraum, Bad und WC mit Fliesenbelag, alle restlichen Räume erhalten einen Laminatboden.

#### Türen:

Bei allen innenliegenden Türöffnungen im Erd- und Obergeschoß kommen Stahlzargen zur Ausführung.

Die Türblätter im Erd- und Obergeschoß sind in edelfurnierter Ausführung (Buche) ausgeführt.

#### Fenster, Hauseingang und Rollläden:

Weißer PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung mit hochwertiger 3-fach Verglasung ausgeführt.

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Beschlag und Zylinder (gesperrte Schließanlage für Haustür).

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

#### Innenfensterbänke und Außenfensterbänke:

Werzalit- oder Maxplatten in weiß, außen Alublech beschichtet.

#### Wasser-Sanitärinstallation:

*WC im EG:*

WC-Schale weiß mit Flachspüler, Handwaschbecken.

*Badezimmer:*

Dusche bodeneben verflies, ein weißer Waschtisch samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Duscharmatur, Brauseschlauch.

WC im Bad nur bei Reihenhaus: weiß mit Flachspüler.

Anschluss für eine Waschmaschine im Bad

*Erdgeschoß:*

Einbau eines Wasserzählers (WLVB) im Technikraum, um den Verbrauch des Kaltwassers genau feststellen zu können.

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

2 Stk. Außenwasserhähne standardmäßig; Die Situierung erfolgt nach Wunsch der Reihenhauswerber.

### **Lüftung:**

Einzellüftung im Bad und WC.

### **Heizungsanlage:**

Die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpenheizung. Diese besteht aus Innen- und Außeneinheit. Die Warmwasserbereitung erfolgt mit einem Warmwasserboiler über die Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

### **Elektroarbeiten:**

Diese beinhalten die Zuleitung vom Hausanschlusskasten bis zum Zählerkasten, wobei der Verteiler in einer Größe von ca. 90 x 90 cm für vier Zählerbretter ausgelegt ist. Eine entsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter, einer Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Deckenauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluss aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten. Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuweisung.

### **Photovoltaik-Anlage:**

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass jedes Reihenhaus mit Sonnenstrom versorgt werden kann. Die Verrechnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt direkt mit dem Energieversorger. Bei Übergabe des Reihenhauses ist von jedem Nutzungsberechtigten ein entsprechender Liefer- und Abnahmevertrag abzuschließen.

### **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 Erd- und Obergeschoß samt Lackierung der Zargen.

### **Fliesenlegerarbeiten:**

Verfliesung des Bades im Obergeschoß aus hochwertigen 1a Fliesen, heller Farbton, Wände bis Deckenunterkante samt Fußboden, WC im Erdgeschoß Wände auf 1,3 m Höhe samt Fußboden.

### Anschlüsse:

In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlussgebühren enthalten.

### Fernsehanschluss:

KabelPlus-Anschluss, sowie SAT-Vorbereitung

1. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen bleiben vorbehalten, insbesondere solche, die aus technischen Gründen oder aufgrund von baubehördlichen Vorschriften notwendig werden und sofern diese Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.







**BAUTEIL A**



**TOPOGRAPHIE**

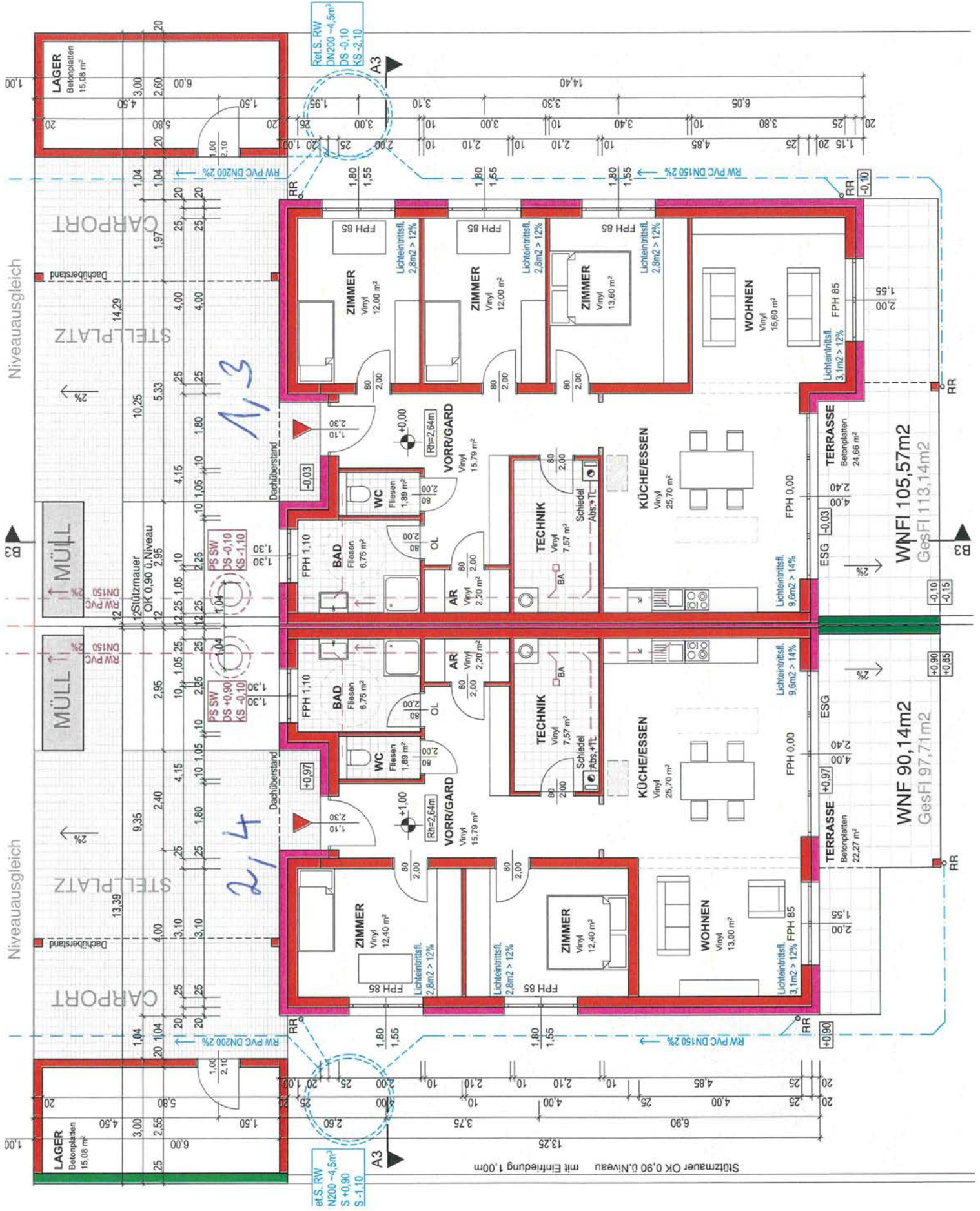
| Nennniveau         | Wasserscheitelle<br>Wpfl | Maximale Hof-<br>und Terrassen-<br>höhe | Aussenlager | Parquettengröße |
|--------------------|--------------------------|---|-------------|-----------------|
| TOP 1              | 105,17                   | 105,17                                  | 11,08       | 479,43          |
| TOP 2              | 105,14                   | 105,14                                  | 11,08       | 489,73          |
| TOP 3              | 105,11                   | 105,11                                  | 11,08       | 479,13          |
| TOP 4              | 105,08                   | 105,08                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 5              | 105,05                   | 105,05                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 6              | 105,02                   | 105,02                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 7              | 104,99                   | 104,99                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 8              | 104,96                   | 104,96                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 9              | 104,93                   | 104,93                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 10             | 104,90                   | 104,90                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 11             | 104,87                   | 104,87                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 12             | 104,84                   | 104,84                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 13             | 104,81                   | 104,81                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 14             | 104,78                   | 104,78                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 15             | 104,75                   | 104,75                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 16             | 104,72                   | 104,72                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 17             | 104,69                   | 104,69                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 18             | 104,66                   | 104,66                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 19             | 104,63                   | 104,63                                  | 11,08       | 479,73          |
| TOP 20             | 104,60                   | 104,60                                  | 11,08       | 479,73          |
| Gesamt             | 2.249,44                 | 2.249,44                                | 241,26      | 9.653,21        |
| LAGER/Carport/Topf | 1.330,32                 |   |             |                 |
| Gartenflächen      | 248,28                   |   |             |                 |

10 960,95 m<sup>2</sup>





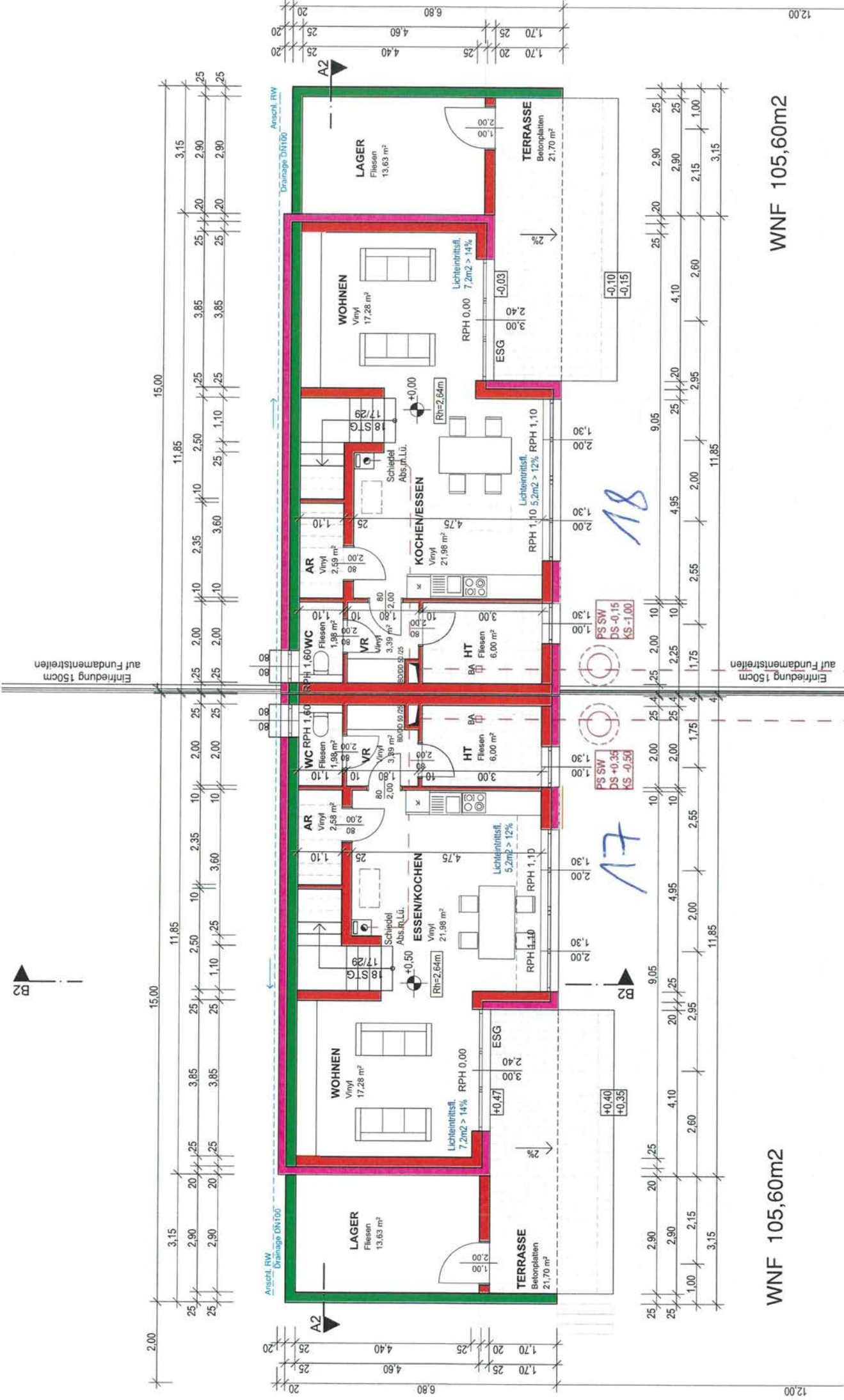












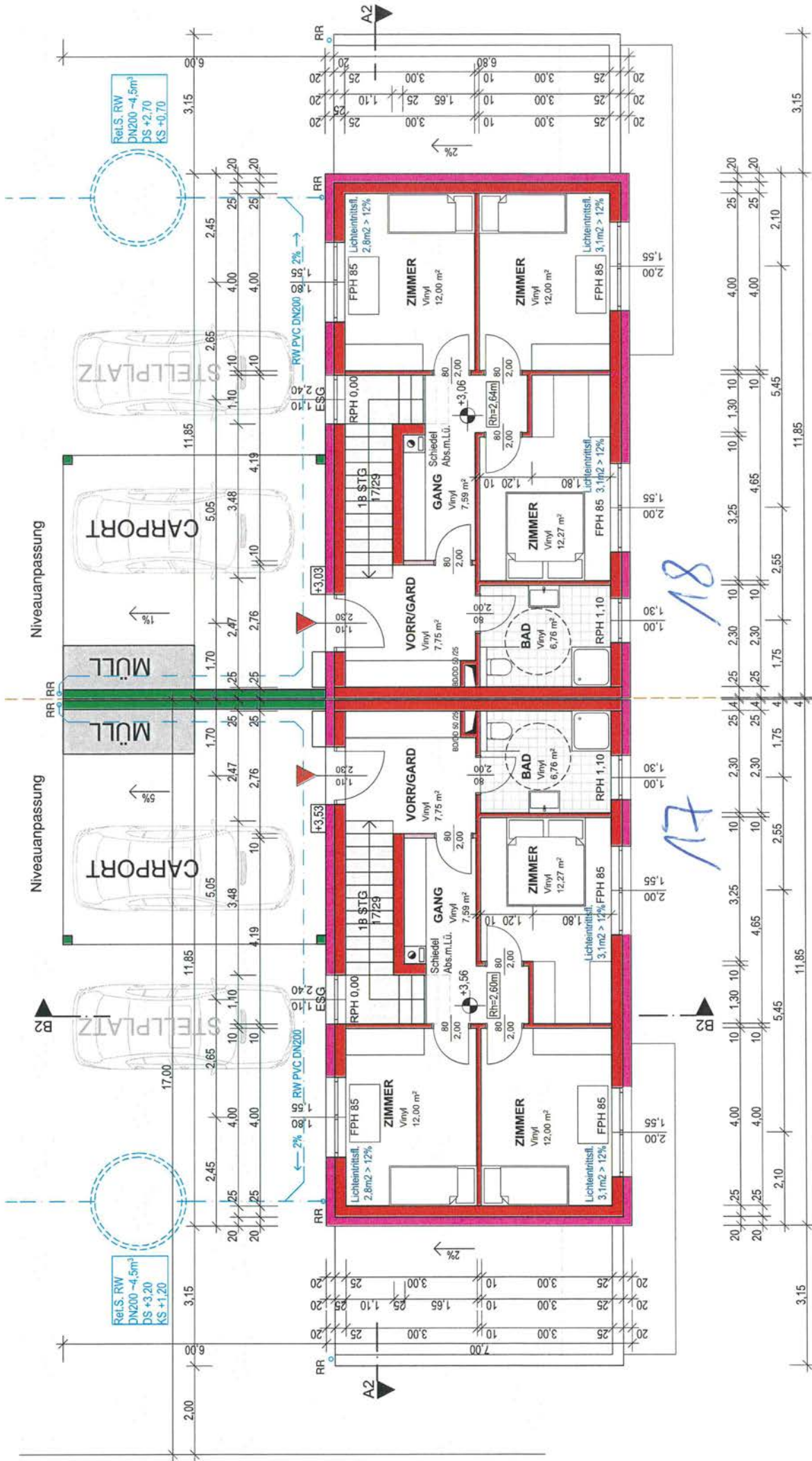
WNF 105,60m<sup>2</sup>

WNF 105,60m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS

18

17



WNF 105,60m<sup>2</sup>

WNF 105,60m<sup>2</sup>

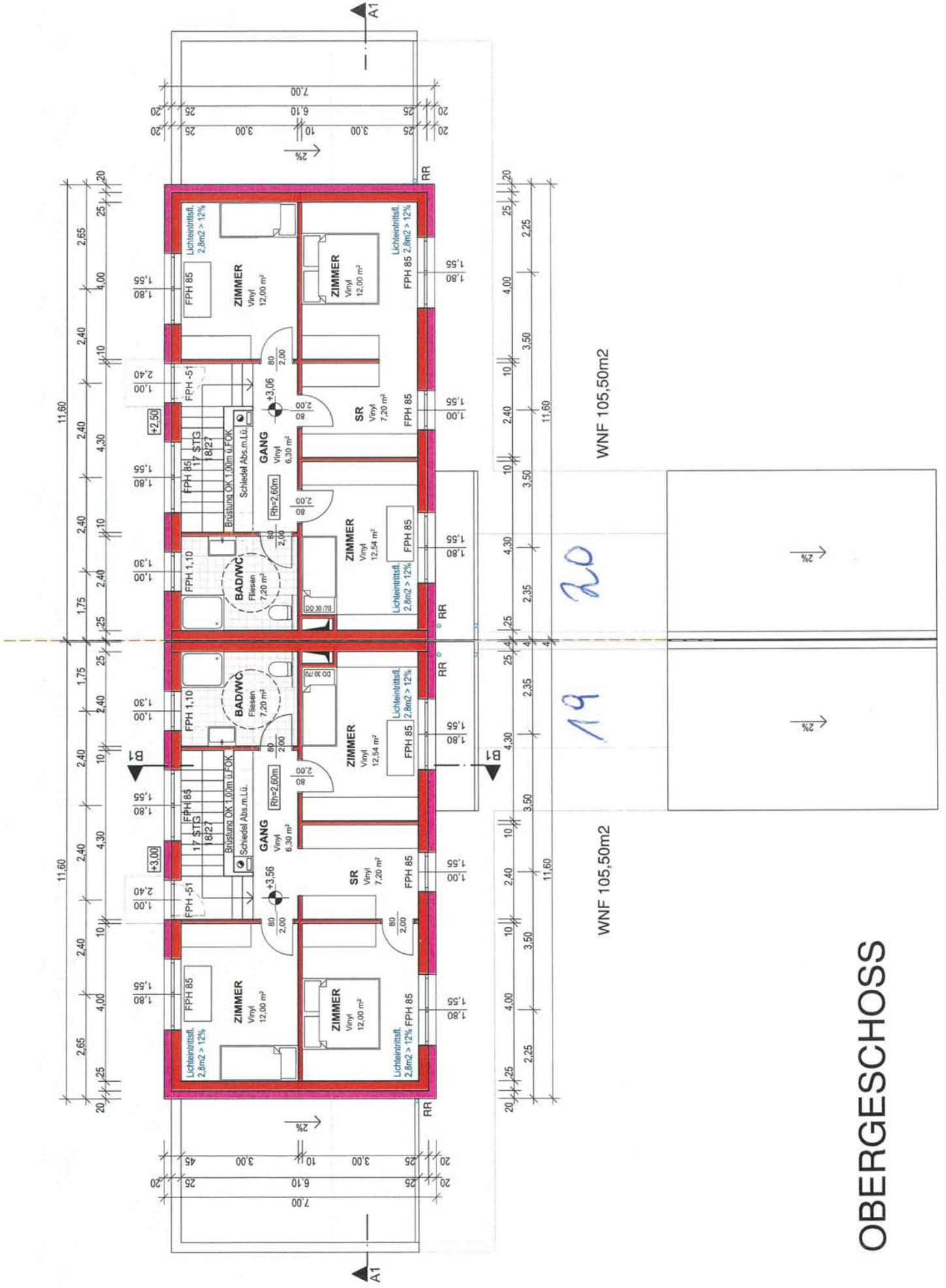
OBERGESCHOSS

A8

A7







WNF 105,50m<sup>2</sup>

20

19

WNF 105,50m<sup>2</sup>

# OBERGESCHOSS



## Kosten/Finanzierung

### 20 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Pinkafeld, Siemensstraße Bungalow Nr. 1 + 3

mit Carport

voraussichtlicher Baubeginn: **September 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|             |                                   |                                    |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Erdgeschoß: | Eingangsbereich/Vorraum           | 15,79 m <sup>2</sup>               |
|             | WC                                | 1,89 m <sup>2</sup>                |
|             | Bad                               | 6,75 m <sup>2</sup>                |
|             | AR                                | 2,20 m <sup>2</sup>                |
|             | Technik                           | 7,57 m <sup>2</sup>                |
|             | Zimmer                            | 12,00 m <sup>2</sup>               |
|             | Zimmer                            | 12,00 m <sup>2</sup>               |
|             | Zimmer                            | 13,60 m <sup>2</sup>               |
|             | Küche/Essen                       | 25,70 m <sup>2</sup>               |
|             | Wohnen                            | 15,60 m <sup>2</sup>               |
|             | Terrasse                          | 24,66 m <sup>2</sup>               |
|             | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b><u>137,76 m<sup>2</sup></u></b> |

#### Weitere Flächen:

Lagerraum bei Carport

Carport

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

| Bung. Nr. | Grundstücks-<br>größe | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | = Herstellungs-<br>kosten |
|-----------|-----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| 1         | 479,00 m <sup>2</sup> | 17 725,00   | 355 300,00                 | 373 025,00                |
| 3         | 478,00 m <sup>2</sup> | 17 688,00   | 355 300,00                 | 372 988,00                |

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 Bungalow**

| Bung. Nr. | Grundkosten-<br>beitrag | Baukosten-<br>beitrag | Finanzierungs-<br>beitrag Mieter | Bankdarlehen | Finanzierung<br>gesamt |
|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| 1         | 17 725,00               | 62 000,00             | <b>79 725,00</b>                 | 293 300,00   | 373 025,00             |
| 3         | 17 688,00               | 62 000,00             | <b>79 688,00</b>                 | 293 300,00   | 372 988,00             |

**Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen**, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

**Zeitpunkt der Zahlungen:**

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur  
Zahlung fällig:

€ 20 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 20 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 20 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 1 + 3*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 953,23             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 19,26              |
| + Verwaltungskosten   | 22,45              |
| + Gebäudeversicherung   | 15,15              |
| + Instandhaltungskosten   | 9,64               |
| <b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b>     |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 81,14              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 6,64               |
|   | 6,64               |
|   | <b>EURO 899,18</b> |

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 863,43

**Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit ca. 3,7% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

**Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:**

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

## Kosten/Finanzierung

### 20 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Pinkafeld, Siemensstraße Bungalow Nr. 2 + 4

mit Carport

voraussichtlicher Baubeginn:

**September 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|             |                                   |                                    |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Erdgeschoß: | Eingangsbereich/Vorraum           | 15,79 m <sup>2</sup>               |
|             | WC                                | 1,89 m <sup>2</sup>                |
|             | Bad                               | 6,75 m <sup>2</sup>                |
|             | AR                                | 2,20 m <sup>2</sup>                |
|             | Technik                           | 7,57 m <sup>2</sup>                |
|             | Zimmer                            | 12,40 m <sup>2</sup>               |
|             | Zimmer                            | 12,40 m <sup>2</sup>               |
|             | Küche/Essen                       | 25,70 m <sup>2</sup>               |
|             | Wohnen                            | 13,00 m <sup>2</sup>               |
|             | Terrasse                          | 22,27 m <sup>2</sup>               |
|             | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b><u>119,97 m<sup>2</sup></u></b> |

Weitere Flächen:

Lagerraum bei Carport

Carport



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

| Bung. Nr. | Grundstücks-<br>größe | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | = Herstellungs-<br>kosten |
|-----------|-----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| 2         | 449,00 m <sup>2</sup> | 16 615,00   | 339 000,00                 | 355 615,00                |
| 4         | 448,00 m <sup>2</sup> | 16 578,00   | 339 000,00                 | 355 578,00                |

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 Bungalow**

| Bung. Nr. | Grundkosten-<br>beitrag | Baukosten-<br>beitrag | Finanzierungs-<br>beitrag Mieter | Bankdarlehen | Finanzierung<br>gesamt |
|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|------------------------|
| 2         | 16 615,00               | 62 000,00             | <b>78 615,00</b>                 | 277 000,00   | 355 615,00             |
| 4         | 16 578,00               | 62 000,00             | <b>78 578,00</b>                 | 277 000,00   | 355 578,00             |

**Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen**, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

**Zeitpunkt der Zahlungen:**

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur  
Zahlung fällig:

- € 20 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung
- € 20 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung
- € 20 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Bungalow Nr. 2 + 4*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 900,25             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 18,17              |
| + Verwaltungskosten   | 22,45              |
| + Gebäudeversicherung   | 13,20              |
| + Instandhaltungskosten   | 8,40               |
| - <b>Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b>     |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 75,41              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 6,55               |
|   | <hr/>              |
|   | <b>EURO 836,10</b> |
|   | <hr/> <hr/>        |

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

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

EURO 800,35

**Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit ca. 3,7% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

**Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:**

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

## Kosten/Finanzierung

### 20 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Pinkafeld, Siemensstraße Reihenhaus Nr. 17 + 18

mit Carport

voraussichtlicher Baubeginn:                      **September 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|              |                                   |                             |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß:  | Wohnen                            | 17,28 m <sup>2</sup>        |
|              | Essen/Kochen                      | 21,98 m <sup>2</sup>        |
|              | AR                                | 2,58 m <sup>2</sup>         |
|              | WC                                | 1,98 m <sup>2</sup>         |
|              | HT                                | 6,00 m <sup>2</sup>         |
|              | VR                                | 3,39 m <sup>2</sup>         |
|              | Terrasse                          | 21,70 m <sup>2</sup>        |
|              | Zwi.Summe EG:                     | 74,91 m <sup>2</sup>        |
| <br>         |                                   |                             |
| Obergeschoß: | Eingangsbereich/Vorraum           | 7,75 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 12,00 m <sup>2</sup>        |
|              | Zimmer                            | 12,00 m <sup>2</sup>        |
|              | Zimmer                            | 12,27 m <sup>2</sup>        |
|              | Gang                              | 7,59 m <sup>2</sup>         |
|              | Bad                               | 6,76 m <sup>2</sup>         |
|              | Zwi.Summe OG:                     | 58,37 m <sup>2</sup>        |
|              |                                   |                             |
|              | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b>133,28 m<sup>2</sup></b> |

#### Weitere Flächen:

Lagerraum bei Terrasse

Carport

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

| RH Nr. | Grundstücks-<br>größe | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | Herstellungs-<br>kosten |
|--------|-----------------------|-------------|----------------------------|-------------------------|
| 17     | 442,00 m <sup>2</sup> | 16 356,00   | 376 500,00                 | 392 856,00              |
| 18     | 431,00 m <sup>2</sup> | 15 949,00   | 376 500,00                 | 392 449,00              |

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-<br>beitrag | Baukosten-<br>beitrag | Finanzierungs-<br>beitrag Mieter | WBF nicht<br>rückzahlbar | Bank-<br>darlehen | Finanzierung<br>gesamt |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| 17     | 16 356,00               | 62 000,00             | <b>78 356,00</b>                 | 42 232,00                | 272 268,00        | 392 856,00             |
| 18     | 15 949,00               | 62 000,00             | <b>77 949,00</b>                 | 42 232,00                | 272 268,00        | 392 449,00             |

**Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen**, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

**Zeitpunkt der Zahlungen:**

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur  
Zahlung fällig:

€ 20 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 20 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 20 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

93  
93  
,00  
,00  
  
93  
93  
,00  
00



**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 17 + 18*

|   |                |
|---|----------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 884,87         |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 17,88          |
| + Verwaltungskosten   | 22,45          |
| + Gebäudeversicherung   | 14,66          |
| + Instandhaltungskosten   | 9,33           |
| <b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b> |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 74,09          |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 6,50           |
|   | 821,45         |
|   | <b>EURO</b>    |

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von EURO 785,70

**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. 3,7% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

**Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:**

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.

## Kosten/Finanzierung

### 20 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Pinkafeld, Siemensstraße Reihenhaus Nr. 19 + 20

mit Carport

voraussichtlicher Baubeginn:                      **September 2023**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|              |                                   |                             |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß:  | Eingangsbereich/Vorraum           | 6,50 m <sup>2</sup>         |
|              | Wohnen/Essen/Kochen               | 37,86 m <sup>2</sup>        |
|              | AR                                | 1,98 m <sup>2</sup>         |
|              | WC                                | 1,92 m <sup>2</sup>         |
|              | HT                                | 6,52 m <sup>2</sup>         |
|              | Terrasse                          | 26,28 m <sup>2</sup>        |
|              | Zwi.Summe EG:                     | 81,06 m <sup>2</sup>        |
| <br>         |                                   |                             |
| Obergeschoß: | Gang                              | 6,30 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 12,00 m <sup>2</sup>        |
|              | Zimmer                            | 12,00 m <sup>2</sup>        |
|              | SR                                | 7,20 m <sup>2</sup>         |
|              | Zimmer                            | 12,54 m <sup>2</sup>        |
|              | Bad                               | 7,20 m <sup>2</sup>         |
|              | Zwi.Summe OG:                     | 57,24 m <sup>2</sup>        |
|              |                                   |                             |
|              | <b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b> | <b>138,30 m<sup>2</sup></b> |

Weitere Flächen:

Lagerraum bei Terrasse

Carport

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

| RH Nr. | Grundstücks-<br>größe | Grundkosten | + Baukosten<br>(ohne MWSt) | Herstellungs-<br>kosten |
|--------|-----------------------|-------------|----------------------------|-------------------------|
| 19     | 457,00 m <sup>2</sup> | 16 911,00   | 370 700,00                 | 387 611,00              |
| 20     | 445,00 m <sup>2</sup> | 16 467,00   | 370 700,00                 | 387 167,00              |

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-<br>beitrag | Baukosten-<br>beitrag | Finanzierungs-<br>beitrag Mieter | WBF nicht<br>rückzahlbar | Bank-<br>darlehen | Finanzierung<br>gesamt |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|
| 19     | 16 911,00               | 62 000,00             | <b>78 911,00</b>                 | 42 200,00                | 266 500,00        | 387 611,00             |
| 20     | 16 467,00               | 62 000,00             | <b>78 467,00</b>                 | 42 200,00                | 266 500,00        | 387 167,00             |

**Vom Mieter ist nur der Finanzierungsbeitrag aufzubringen**, das Bankdarlehen wird seitens der OSG aufgenommen.

**Zeitpunkt der Zahlungen:**

Der Grundkostenbeitrag ist jeweils zur Gänze bei Reihenhaus-Zuweisung zur Zahlung fällig.

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur  
Zahlung fällig:

€ 20 667 = 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung

€ 20 667 = 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung

€ 20 666 = 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 19 + 20*

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)           | 866,13             |
| + 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG                     | 17,52              |
| + Verwaltungskosten   | 22,45              |
| + Gebäudeversicherung   | 15,21              |
| + Instandhaltungskosten   | 9,68               |
| <b>- Nicht-Rückzahlbarer-Zuschuss durch die OSG für 2 Jahre</b> | <b>-208,33</b>     |
| + 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung                              | 72,27              |
| + MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge                 | 6,54               |
|   | <hr/>              |
|   | <b>EURO 801,47</b> |
|   | <hr/> <hr/>        |

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

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

EURO 765,72

**Anmerkung zum Bankdarlehen:**

Die Reihenhausanlage wird mit Eigenmitteln des Reihenhauswerbers und mit Bankdarlehen finanziert. Die Kondition des Bankdarlehens ist an den 6-Monats-Euribor gebunden (Zinssatz derzeit ca. 3,7% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2,0%. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann ebenso zu Annuitätenanpassung führen.

Wird nach 5 Jahren in Miete das Reihenhaus ins Eigentum übernommen, besteht für Sie die Möglichkeit, in die Darlehensverrechnung einzugreifen (z.B. eine Teiltilgung vorzunehmen).

**Anmerkung zum Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss der OSG:**

Die OSG gewährt auf die Dauer von 2 Jahren einen Nicht-Rückzahlbaren-Zuschuss in Höhe von monatlich € 208,33 (netto). Dieser endet nach 24 Monaten automatisch.



## Anmerkungen

### **1. Grundkosten**

Die endgültigen Grundstückskosten werden nach Fertigstellung und Übergabe der 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 die RH 17-20)**

**Anmerkung, die Bungalows sind von einer Sonderförderung ausgenommen!**

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. Andreas FRESSNER

Tel. 0664/2435979

Email: fressner@osg.at

Zahlung der  
Finanzierungsbeiträge:

Stefan ERNST

Tel. 03352/404 DW 137

Email: ernst@osg.at

Rechtliche Angelegenheiten:

Mag. Marie Theres KROJER

Tel. 03352/404 DW 203

Email: krojer@osg.at

### *Nach Bezug der Wohnung:*

Technische Hausverwaltung:

Ing. Florian FÜRST

Tel. 03352/404 DW 16

Email: fuerst@osg.at

Zahlungen:

Martin FRANTSITS

Tel. 03352/404 DW 25

Email: frantsits@osg.at

Laufende Abrechnungen:

Mag. Georg WIMMER

Tel. 03352/404 DW 121

Email: wimmer@osg.at



### **1) Bauabwicklung:**

- a) Grundkauf – Planung – Einreichung Bauverhandlung – Informationsgespräche – Baubeginn
- b) Zuweisung des Reihenhauses mit Polierplan, Bekanntgabe der Baufirma
- c) Rundschreiben entsprechend dem Baufortschritt über Elektro- und Sanitärinstallation, Fliesenleger- und Malerarbeiten, Bodenverlegung und Innentüren
- d) Baustellenordnung lt. BauKG
- e) Reihenhausübergabe

### **2) Sonderwünsche:**

Die Durchführung von Sonderwünschen während der Bauzeit und vor Bezug des Reihenhauses bedarf der ausdrücklichen, **schriftlichen Genehmigung** der OSG.

Sonderausstattungen, die über die Standardausführung hinausgehen und zusätzliche Kosten verursachen, müssen direkt mit der ausführenden Firma verrechnet werden. **Für diese Arbeiten übernimmt die OSG keine Haftung!**

Diese Arbeiten dürfen nur von der von der OSG beauftragten Firma für die Standardausstattung durchgeführt werden.

Im Falle des Rücktrittes vor Übergabe des Reihenhauses ist auf Verlangen der OSG und auf Kosten des Reihenhauswerbers der ursprünglich geplante Zustand wieder herzustellen.

### **3) Eigenleistungen:**

Eigenleistungen sind mit **schriftlicher Zustimmung** der OSG möglich.

### **4) Rücktritt:**

Bei einem Rücktritt während der Bauzeit ist eine Stornogebühr in Höhe der Verwaltungskosten eines Jahres (derzeit EURO 296,34) zu bezahlen.

### **5) Bauaufsicht:**

Die Bauaufsicht erfolgt während der Bauzeit durch den Bauleiter der OSG, der die Baustelle regelmäßig besucht.

### **6) Haftung:**

Die Haftung der bauausführenden Firmen beträgt 3 Jahre ab Reihenhausübergabe.