



# Bauen und Wohnen im Burgenland



Wir freuen uns, dass Sie sich für ein  
Reihenhaus in

## **OLBENDORF**

### **Reihenhaus 5 - 8**

interessieren und danken schon jetzt für  
das uns entgegengebrachte Vertrauen.

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1</b> Die „OSG“<br>70 Jahre Erfahrung im Wohnbau                | <b>4</b> Pläne  |
| <b>2</b> Allgemeine Baubeschreibung<br>und Aufbau des Reihenhauses | <b>5</b> Kosten/Finanzierung  |
| <b>3</b> Ausstattung des Reihenhauses                              | <b>6</b> Anmerkungen  |
|  | <b>7</b> 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 17.000 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**, Bahnstraße 45, 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 Alternativenenergien
- 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

Auf dem Grundstück des ehemaligen Betonwerkes Gartner wird ein neuer Wohnpark entstehen. Er besteht aus 5 Wohnhäusern mit je 6 Wohneinheiten sowie 8 Reihenhäusern (als Doppelhäuser konzipiert).

Im 3. Bauabschnitt werden **4 Reihenhäuser (RH 5 – 8)** errichtet.

Baubeginn: Herbst/Winter 2022

Fertigstellung: Frühjahr 2024

Für die **Planung** zeichnet das technische **Planungsbüro Peischl und Partner GmbH**, 7540 Güssing, verantwortlich.

### **Baumeisterarbeiten:**

#### **Erd- und Obergeschoß:**

Das Außenwandmauerwerk wird aus 25 cm starken, porosierten Tonziegeln, mit Dämmmörtel gemauert. Die tragenden Innenmauern sind 25 cm stark, die Zwischenwände 10 cm stark.

Der Aufbau der Fassade besteht aus Polystyrolplatten, einer Spachtelung inkl. Glasseidengittergewebe sowie einem Silikatputz.

Die Innenwände werden mit Fertigmörtel verputzt und geglättet hergestellt. Der Estrich in allen Räumen auf eine Trittschalldämmung verlegt.

Die Stiegen – EG zu OG - Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag.

Weiters ist ein zweischaliger Kamin mit einem Querschnitt von 16 cm, welcher im EG angesetzt wird, vorgesehen.

Auf Eigengrund ist die Zufahrt asphaltiert.

#### **Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten:**

Das Hauptdach wird als Flachdach mit einer entsprechenden Wärmedämmung, Folieneindeckung und Kiesschüttung ausgeführt. Die Spenglerarbeiten werden aus Alu-Blech beschichtet hergestellt. Am Dach aufgeständert befindet sich eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung.

#### **Schlosserarbeiten:**

Geländer sowie Handlauf werden aus Formstahl, Stahlzargen bei allen Türöffnungen mit Gummidichtung hergestellt.

#### **Gärtnerarbeiten:**

Besämung, jedoch ohne Bepflanzung.

### 3. Ausstattung des Reihenhauses

#### **Fußbodenverlegearbeiten:**

Wohnzimmer, Küche sowie alle Schlafräume und Gänge im EG und OG mit Laminat (Oberfläche wählbar) ausgestattet. Abstellraum im EG wird mit Fliesenbelag ausgestattet. Es besteht die Möglichkeit, andere Bodenbeläge auszuwählen.

#### **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 und Hauseingang:**

PVC-Fenster in Dreh-Kippausführung, mit hochwertigem Isolierglas.

Hauseingangstüren aus Aluminium, mit Beschlag und Zylinder, Mehrfachverriegelung.

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

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

#### **Wasser-Sanitärinstallation:**

WC im EG/OG: WC-Schale weiß mit UP-Spüler, Handwaschbecken im WC im EG.

Bad im OG: weiße Einbaubadewanne, 1 weißer Waschtisch, samt Ab- und Überlaufgarnitur und verchromten Einhebelarmaturen, Badewannenarmatur, Brauseschlauch mit Brause.

Technik: 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 inkludiert).

#### **Heizungsanlage:**

Es kommt eine Luftwasserwärmepumpe für Heizung und Warmwasser zur Ausführung. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Weiters verfügt jedes Reihenhaus über ein Raumthermostat, mit welchem die Raumtemperatur geregelt werden kann.

#### **Lüftung:**

Es kommt im WC und Bad ein Lüftungsgerät (Einzellüftung) zur Ausführung.

### **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, Klingelanlage (keine Torsprechanlage), die entsprechenden Mittelauslässe, Schalter und Schukostecker, jedoch ohne Beleuchtungskörper, der Anschluß aller Heizungs- und Warmwasserbereitungsgeräte sowie Blitzschutzanlage sind enthalten.

Standardelektroinstallationspläne erhalten Sie bei Reihenhauszuzuweisung.

### **Photovoltaikanlage:**

Am Dach wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Anlage ist so konzipiert, dass jedes Reihnhaus 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.

### **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 Oberkante Türstock samt Fußboden und Einmauern der Badewanne, WC - Wände auf 1,25 m Höhe samt Fußboden. Fliesenbelag inkl. Sockelleisten auf Stiegen vom EG ins OG.

### **Anschlüsse:**

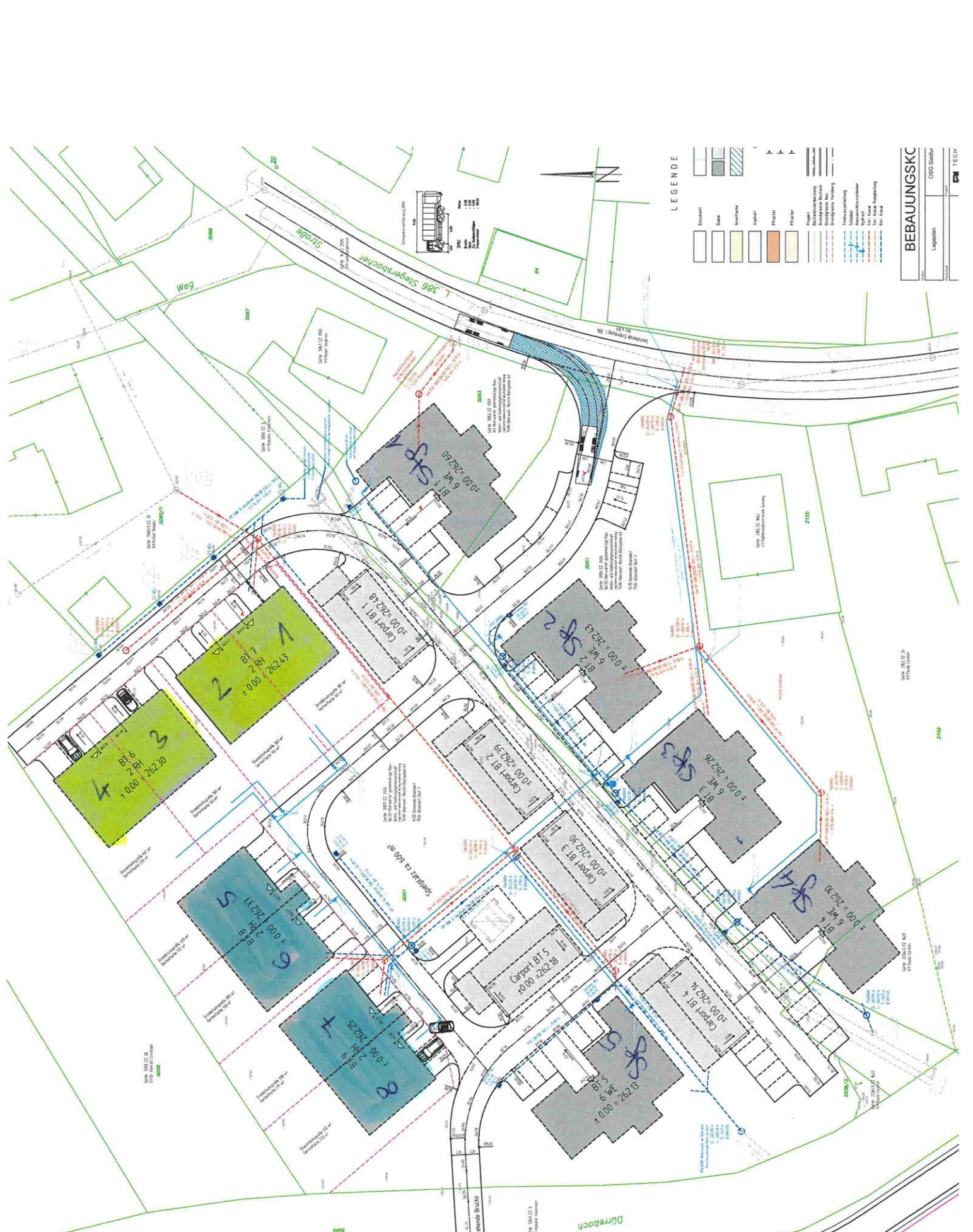
In den angeführten Kosten sind sämtliche Anschlußgebühren enthalten.

### **Fernsehanschluß:**








































Für das 1. und 2. ORF-Programm (stereo-tauglich), ATVplus und Kabel-Anschluß vorhanden.

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 Reihenhäuser nicht nennenswert verändern.
2. Was nicht angeführt ist, wird nicht geliefert. Einrichtungsvorschläge in den Plänen sind unverbindlich.





LEGENDE

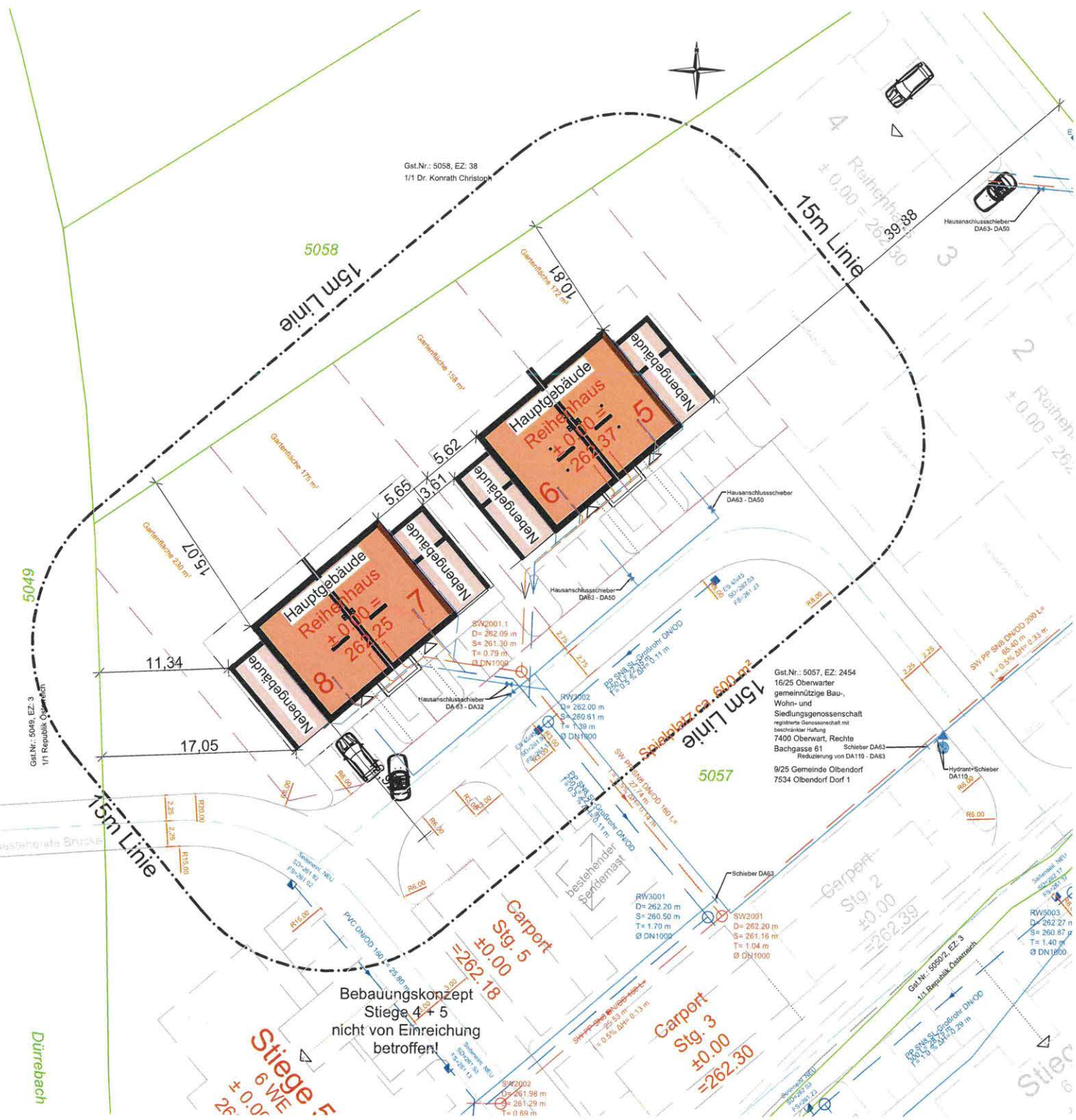
	Einbaufuß
	Saum
	Spritzbeton
	Asphalt
	Pflaster
	Pflaster
	Projekt
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich
	Entwurfsbereich

**BEBAUUNGSK**

LAGERTITEL

CSG Studio

TECH



Gst.Nr.: 5058, EZ: 38  
1/1 Dr. Konrath Christoph

5058

5049

Gst.Nr.: 5049, EZ: 3  
1/1 Republik Österreich

Bistenergasse Brücke

Dürrebach



Stiege F  
6 WE  
± 0.00  
262.00

Bebauungskonzept  
Stiege 4 + 5  
nicht von Einreichung  
betroffen!

Garport  
Stg. 3  
± 0.00  
= 262.30

Garport  
Stg. 5  
± 0.00  
= 262.18

Garport  
Stg. 2  
± 0.00  
= 262.39

Stiege  
6

Gst.Nr.: 5057, EZ: 2454  
16/25 Oberwarter  
gemeinnützige Bau-,  
Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung  
7400 Oberwart, Rechte  
Bachgasse 61  
Reduzierung von DA110 - DA83  
9/25 Gemeinde Obldorf  
7534 Obldorf Dorf 1

Gartenfläche 178 m²  
15.07  
Gartenfläche 236 m²  
15.07

Gartenfläche 138 m²  
5.65  
Gartenfläche 172 m²  
10.87

15m Linie  
Reihenhäuser  
± 0.00 = 262.30

Reihenhäuser  
± 0.00 = 262.30

SW2001.1  
D= 262.09 m  
S= 261.30 m  
T= 0.79 m  
Ø DN1000

RW3002  
Q= 262.00 m³/s  
D= 269.81 m  
T= 0.39 m  
Ø DN1000

RW3001  
D= 262.20 m  
S= 260.50 m  
T= 1.70 m  
Ø DN1000

SW2001  
D= 262.20 m  
S= 261.16 m  
T= 1.04 m  
Ø DN1000

RW3003  
D= 262.27 m  
S= 260.47 m  
T= 1.40 m  
Ø DN1000

Hydrant-Schieber  
DA110

Schieber DA83

Hausanschlusschieber  
DA43 - DA32

Hausanschlusschieber  
DA63 - DA50

Hausanschlusschieber  
DA63 - DA50

SW PVP SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

SW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

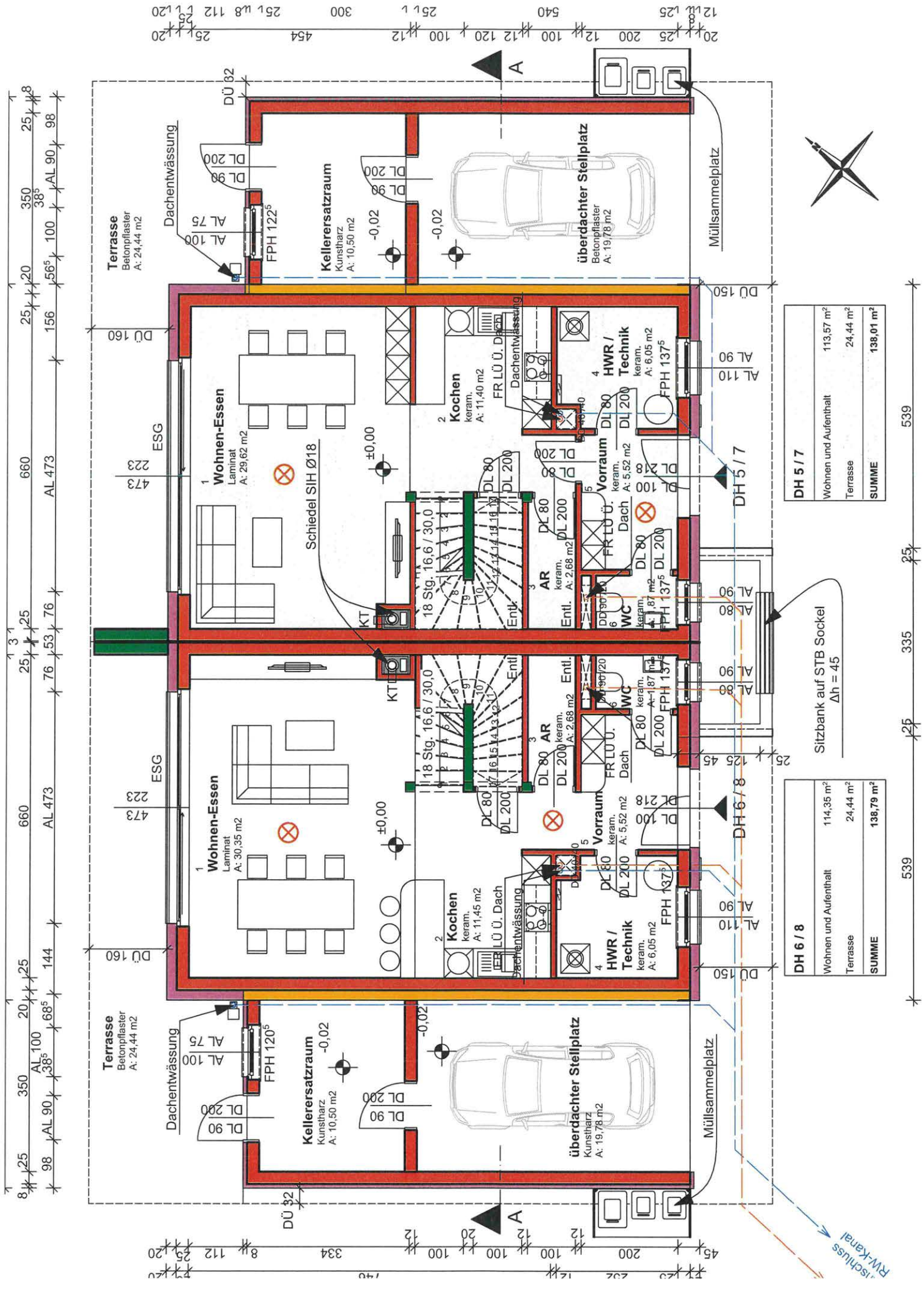
RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m

RW SNE SNE DN1000 2800 L  
L= 0.54 m dR= 0.13 m





**DH 5 / 7**

Wohnen und Aufenthalt	113,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,44 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>138,01 m<sup>2</sup></b>

**DH 6 / 8**

Wohnen und Aufenthalt	114,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,44 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>138,79 m<sup>2</sup></b>

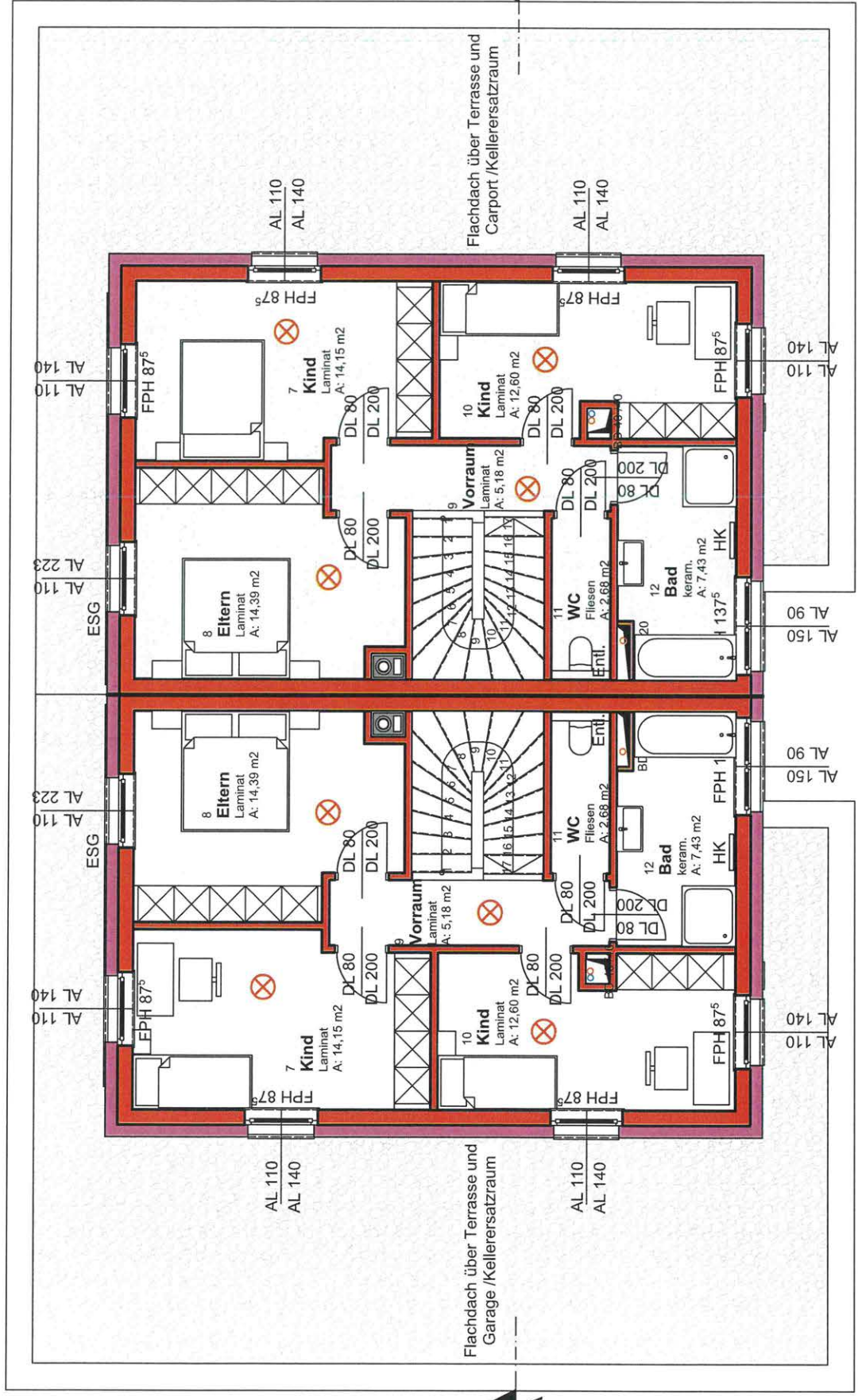
Sitzbank auf STB Sockel  
Δh = 45



RW-Kanal

20 // 25 260 12 // 12 108 12 // 12 268 25 // 25 25 268 25 // 25 260 25 // 25 20  
 20 // 25 298 12 // 12 350 25 // 25 350 25 // 25 298 25 // 25 20  
 \* 156 \* AL 110 \* 218 \* AL 110 \* 275 \* AL 110 \* 156 \*

20 // 25 240 500 12 // 12 401 498 25 // 25 239 25 // 25 20  
 \* AL 110 \* 401 \* AL 110 \* 239 \*



20 // 25 200 12 // 12 470 498 25 // 25 316 25 // 25 20  
 \* AL 110 \* 401 \* AL 110 \* 239 \*

\* 120 \* AL 110 \* 260 12 // 12 310 388 25 // 25 3 83 AL 150 \* 310° 388 25 // 25 3 25 AL 110 \* 119° \*  
 \* 20 // 25 260 12 // 12 310 388 25 // 25 3 25 AL 150 \* 310° 388 25 // 25 3 25 AL 110 \* 119° \*  
 \* 20 // 25 260 12 // 12 310 388 25 // 25 3 25 AL 150 \* 310° 388 25 // 25 3 25 AL 110 \* 119° \*  
 \* 20 // 25 260 12 // 12 310 388 25 // 25 3 25 AL 150 \* 310° 388 25 // 25 3 25 AL 110 \* 119° \*  
 \* 20 // 25 260 12 // 12 310 388 25 // 25 3 25 AL 150 \* 310° 388 25 // 25 3 25 AL 110 \* 119° \*  
 \* 20 // 25 260 12 // 12 310 388 25 // 25 3 25 AL 150 \* 310° 388 25 // 25 3 25 AL 110 \* 119° \*

## Kosten/Finanzierung

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Olbendorf Reihenhaus Nr. 5 + 7

mit Kellerersatzraum und überdachtem Stellplatz

Baubeginn: **Herbst 2022**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	5,52 m <sup>2</sup>
	WC	1,87 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,68 m <sup>2</sup>
	Küche	11,45 m <sup>2</sup>
	HWR/Technik	6,05 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	30,35 m <sup>2</sup>
	Terrasse	24,44 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	82,36 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	5,18 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,39 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,60 m <sup>2</sup>
	WC	2,68 m <sup>2</sup>
	Bad	7,43 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	56,43 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>138,79 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Kellerersatzraum

überdachter Stellplatz

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
5	403,00 m <sup>2</sup>	11.310,00	337.400,00	348.710,00
7	398,00 m <sup>2</sup>	11.170,00	337.400,00	348.570,00

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	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
5	11.310,00	67.000,00	<b>78.310,00</b>	270.400,00	348.710,00
7	11.170,00	67.000,00	<b>78.170,00</b>	270.400,00	348.570,00

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

**Zeitpunkt der Zahlungen:**

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

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur  
Zahlung fällig:

€ 22.333 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 22.333 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 22.334 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 5 + 7*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	736,84
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	14,93
+ Verwaltungskosten	20,68
+ Gebäudeversicherung	15,27
+ Instandhaltungskosten	9,72
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	79,74
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,51
	883,69
	<b>EURO 883,69</b>

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

mit EURO 10.000,00 höherer Eigenmittelaufbringung

ergibt ein monatliches Nutzungsentgelt von

EURO 853,72

**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. 2,70% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2%. 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

### 8 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise in Olbendorf Reihenhaus Nr. 6 + 8

mit Kellerersatzraum und überdachtem Stellplatz

Baubeginn:

**Herbst 2022**

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Erdgeschoß:	Vorraum	5,52 m <sup>2</sup>
	WC	1,87 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,68 m <sup>2</sup>
	Küche	11,40 m <sup>2</sup>
	HWR/Technik	6,05 m <sup>2</sup>
	Wohnen + Essen	29,62 m <sup>2</sup>
	Terrasse	24,44 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe EG:	81,58 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	Flur	5,18 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,39 m <sup>2</sup>
	Zimmer	14,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,60 m <sup>2</sup>
	WC	2,68 m <sup>2</sup>
	Bad	7,43 m <sup>2</sup>
	Zwi.Summe OG:	56,43 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamte Wohnfläche:</u></b>	<b>138,01 m<sup>2</sup></b>

Weitere Flächen:

Kellerersatzraum

überdachter Stellplatz

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

RH Nr.	Grundstücks- größe	Grundkosten	+ Baukosten (ohne MWSt)	= Herstellungs- kosten
6	380,00 m <sup>2</sup>	10.664,00	337.400,00	348.064,00
8	452,00 m <sup>2</sup>	12.685,00	337.400,00	350.085,00

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	Bankdarlehen	Finanzierung gesamt
6	10.664,00	67.000,00	<b>77.664,00</b>	270.400,00	348.064,00
8	12.685,00	67.000,00	<b>79.685,00</b>	270.400,00	350.085,00

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

**Zeitpunkt der Zahlungen:**

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

Der Baukostenbeitrag ist in 3 Teilen zur  
Zahlung fällig:

€ 22.333 1.Drittel bei Reihenhaus-Zuweisung  
€ 22.333 2.Drittel bei Rohbaufertigstellung  
€ 22.334 3.Drittel bei Reihenhaus-Übergabe

**C) Monatsbelastung nach Bezug***Reihenhaus Nr. 6 + 8*

Kapitaldienst monatlich (= Annuität für Bankdarlehen)	736,84
+ 2 % Eigenkapitalkomponente gemäß § 14 WGG	14,93
+ Verwaltungskosten	20,68
+ Gebäudeversicherung	15,18
+ Instandhaltungskosten	9,66
+ 10 % MWSt für o.a. Vorschreibung	79,73
+ MWSt für 1%-ige Afa der Finanzierungsbeiträge	6,47
	883,49
	<b>EURO</b>

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

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

EURO 853,52

**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. 2,70% p.a., Laufzeit ca. 35 Jahre). Die Bankannuität erhöht sich jährlich um jeweils 2%. 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 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 Grundsatzplanung nach den Erfahrungswerten der derzeitigen Baukosten 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:

Bmstr. DI(FH) Jörg RINGHOFER  
Tel. 0664/4447351  
Email: ringhofer@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, wenn 80% der geplanten Reihenhäuser an geprüfte Reihenhausewerber vergeben sind
- 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) Reihenhauseübergabe

### **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 Reihenhausewerbers 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 272,98) 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 Reihenhauseübergabe.