

Brünner Straße 33 1210 Wien

7,50% pro Jahr

**Jährliche
Ausschüttung**

RENDITY

VORSTELLUNG DES PROJEKTS

Beim Projekt „Brünner Straße 33“ handelt es sich um eine umfangreiche Dachgeschoßaufstockung im 21. Gemeindebezirk von Wien. Es wird ein 3. Obergeschoss und zwei neue Dachgeschosse errichtet. Verkehrstechnisch günstig angebunden und in Nähe zum neu errichteten Krankenhaus Nord entstehen hier 21 Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von 1.665 m². Die Wohneinheiten kommen unter besonderer Berücksichtigung zeitgemäßer und komfortabler Bauweise zur Umsetzung. Dabei wird auf die Verwendung von hochwertigen Materialien besonderes Augenmaß gelegt.



Projekt Highlights



Attraktive Zinsen – 7,50% jährliche Ausschüttung

Investoren erhalten auf ihr eingesetztes Kapital eine jährliche Verzinsung von 7,50%. Die Verzinsung wird jedes Jahr an die Investoren ausgeschüttet. Das eingesetzte Kapital wird am Ende der Laufzeit von 36 Monaten an die Investoren zurückgezahlt.



Leichte Verwertbarkeit durch starke Nachfrage

Der 21. Bezirk von Wien ist ein beliebter Wohnbezirk, da er die drittgrößte Bevölkerung in Wien beherbergt. Mit 3.408 Einwohnern/km² liegt Floridsdorf hinsichtlich der Einwohnerdichte jedoch im unteren Viertel der Wiener Gemeindebezirke. Dadurch gibt es reichlich Raum für Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Durch das in unmittelbarer Nähe befindliche neue Krankenhaus Nord ist die Nachfrage der dort Berufstätigen nach Wohnungen noch weiter gestiegen.



Rendity Sofortzins – Zinsen ab dem 1. Tag

Investoren erhalten bereits ab Einzahlung des Investments den Rendity Sofortzins, der schon nach Ablauf der Zeichnungsfrist ausgezahlt wird. Mit dem Rendity Sofortzins erhalten Investoren für ihr investiertes Kapital nicht nur Zinsen für die Darlehenslaufzeit, sondern auch schon für die Zeit davor. Somit erhalten Investoren auch schon während der Zeichnungsfrist Zinsen für ihr Investment. Der angelaufene Rendity Sofortzins wird bereits nach Ende der Zeichnungsfrist auf das Wallet ausgezahlt.



Smart Home

Alle Wohnungen werden mit einer praktischen Smart Home Lösung ausgeführt mit der man über Smartphone oder Tablet alle wichtigen Funktionen der Wohnung wie Heizung, Licht und Beschattung regeln kann.



Wien – die Metropole an der blauen Donau

Seit Jahren thront Wien an der Spitze der Städte mit der höchsten Lebensqualität. Auch dieses Jahr setzte sich die Wiener Melange aus Wohnqualität, erstklassigem Kulturangebot, Naherholungsgebieten und öffentlicher Verkehrsinfrastruktur an die Spitze der internationalen Studie „Quality of Living 2018“ der Beratungsfirma Mercer Consulting. Gerade im Vergleich mit internationalen Top-Städten sind die Immobilienpreise moderat und die Bauqualität hoch.

BILDERGALERIE





INVESTMENT

Zum Zweck der teilweisen Finanzierung, beabsichtigt die Brünner Straße 33 Beta Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG qualifiziert nachrangige Darlehen iHv maximal € 600.000 zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

Rendite	Ausschüttung	Laufzeit	Platzierungsvolumen
7,50% p.a.	Jährlich	36 Monate	€ 600.000

Die Darlehensnehmerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 26 KG 01607 Großjedlersdorf II in der Brünnerstraße 33, 1210 Wien. Insgesamt wird ein 3. Obergeschoss und zwei neue Dachgeschosse errichtet, sodass 21 zusätzliche Wohneinheiten durch den Ausbau des Rohdachbodens, sowie dem Zubau der Baulücke und des Innenhofs entstehen. Erwerb der Liegenschaft ist bereits erfolgt und die Planungstätigkeiten sind in vollem Gange. Ziel ist es die Wohnungen zu marktkonformen Preisen einzeln zu verkaufen.

Jährliche Ausschüttungen

Während der Laufzeit erhält der Darlehensgeber eine jährliche Ausschüttung von 7,50%.

Kurze Laufzeit

Der Darlehensgeber erhält nach Verwertung der Wohnungen sein eingesetztes Kapital zurück. Dies soll gemäß der Planung nach 36 Monaten erfolgen.

Beispielrechnung

Investment: € 5.000, Laufzeit: 36 Monate

Jahr	0	1	2	3
Investment	€ 5.000			
Jährliche Ausschüttung		+ € 375	+ € 375	+ € 375
Rückzahlung				+ € 5.000
Gesamt				+ € 6.125

* Die Beispielrechnung dient lediglich zur Veranschaulichung. Es wird keinerlei Haftung übernommen.

Projektkalkulation

Grundstück (inkl. Nebenkosten)	1.307.500 €
Baukosten	3.699.876 €
Honorare	135.000 €
Finanzierungskosten	207.624 €
Reserve	100.000 €
Gesamtinvestitionskosten	5.450.000 €
Verkaufserlöse (Annahme)	7.414.500 €
Schätzung Gewinn	1.964.500 €

Wohnnutzfläche	1.665 m ²
----------------	----------------------

Anzahl Wohneinheiten	21
----------------------	----

Fremdkapital	4.400.000 €	80,73 %
--------------	-------------	---------

Eigenmittel	450.000 €	8,26 %
-------------	-----------	--------

Nachrangdarlehen	600.000 €	11,01 %
------------------	-----------	---------

TIMELINE



Ankauf

Der Ankauf erfolgte im Sommer 2019 durch den Erwerb der Brünner Straße 33 Beta Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, der Eigentümerin der Dachgeschoßflächen.



Planung

Die Einreichplanung wurde im 2. Quartal 2019 gestartet. Die Einreichperiode samt rechtskräftiger Baubewilligung wird voraussichtlich im 2. Quartal 2020 abgeschlossen.



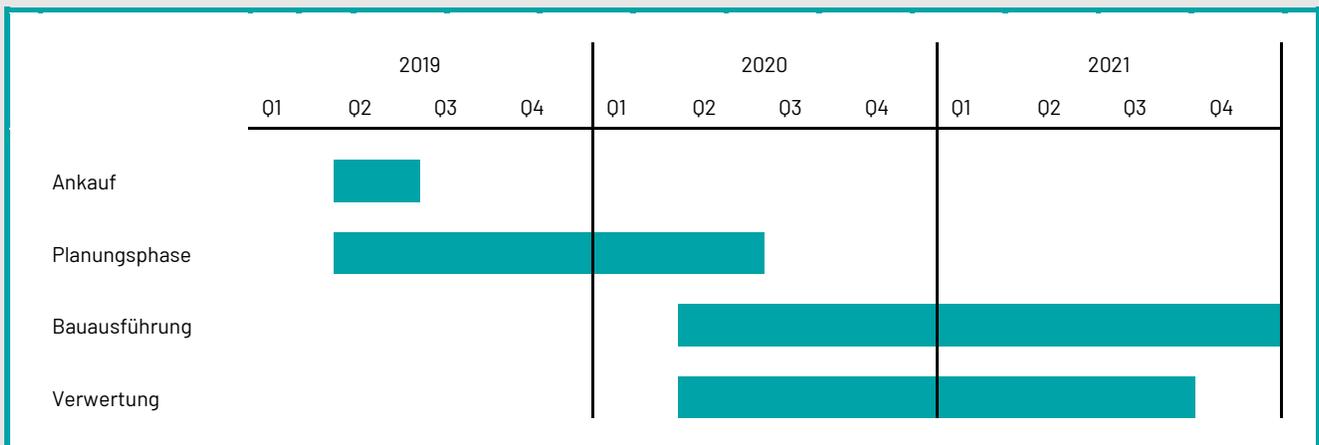
Bauausführung

Die Bauausführung beginnt voraussichtlich im 2. Quartal 2020. Die Bautätigkeiten werden mittels Generalunternehmerauftrag vergeben, wodurch der Generalunternehmer sämtliche Bauleistungen für die Errichtung des Bauwerks übernimmt. Die voraussichtliche Fertigstellung ist bis zum 4. Quartal 2021 geplant.



Verwertung

Die ersten Verwertungstätigkeiten starten mit dem Baubeginn.



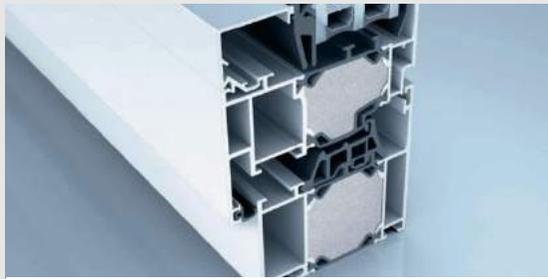
WOHNEINHEITEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



SMART Home Firma Button

Steuerung aller Lichter, Beschattung und Heizung mittels App oder Smartphone. Zentralschaltung und Erstellen von diverser Szenarien im App.



ALU Fenster Firma HEROAL

Heroal W 72 bietet eine nachhaltige Aluminium-Fenstersystemlösung. Das System bietet höchste Qualität bei maximaler Energie- und Kosteneffizienz – in der Fertigung wie auch während der gesamten Nutzungsdauer.



SANITÄR Firma GROHE Essence

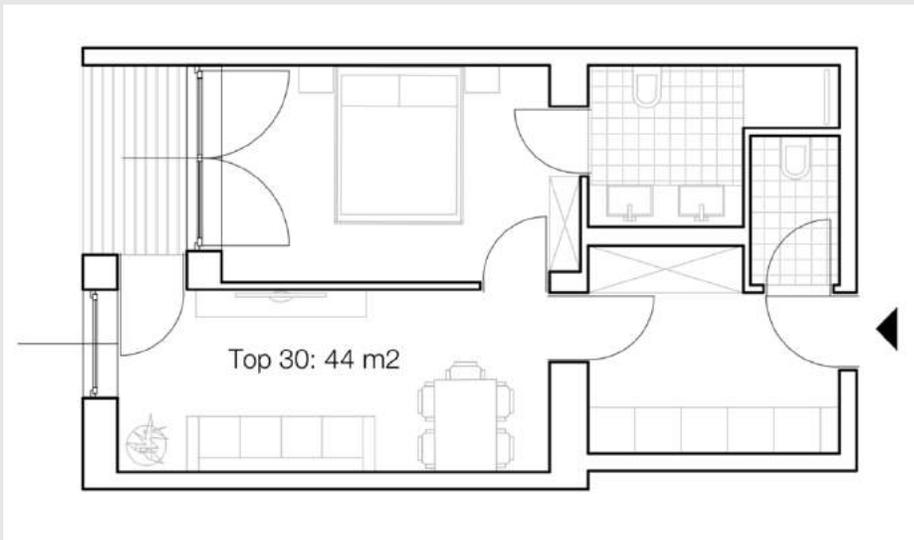
Das reduzierte Design der Kollektion Essence korrespondiert mit zahlreichen technischen Features auf stilvolle Art und Weise.



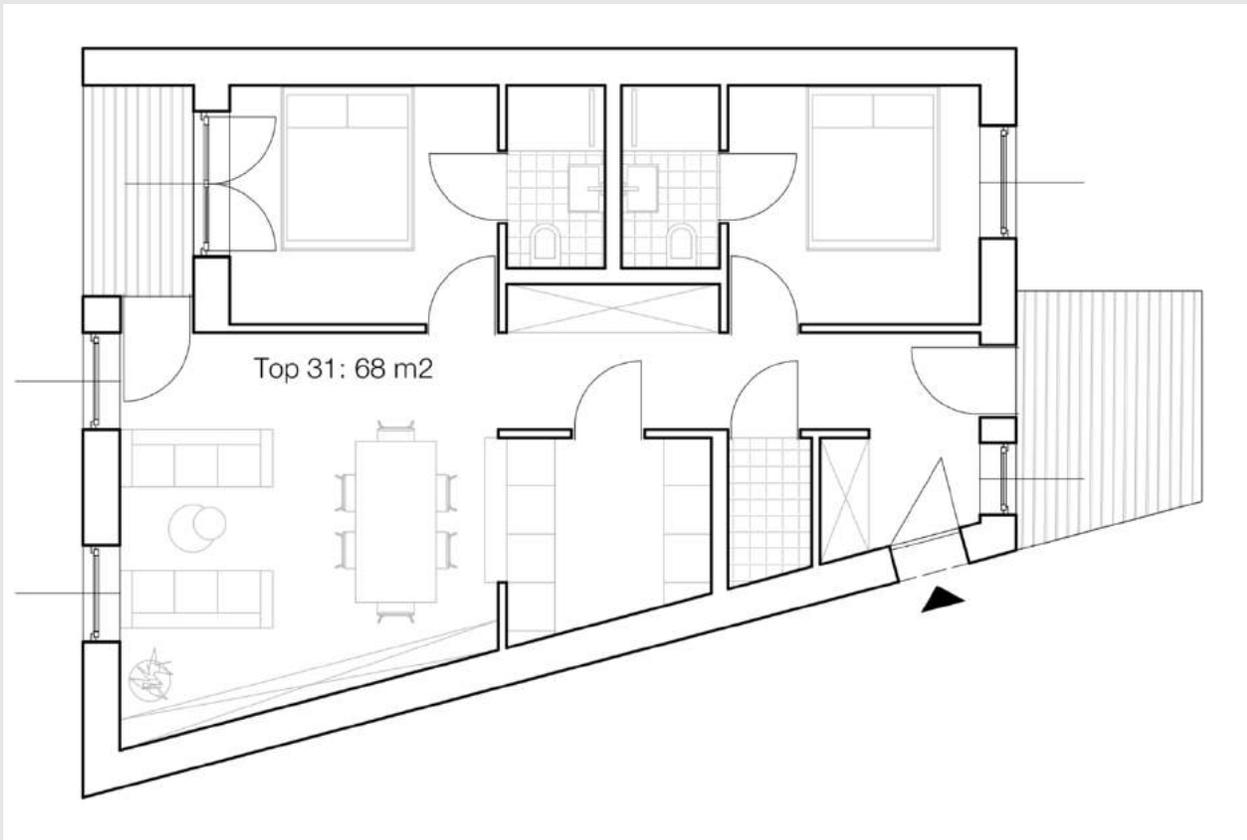
Keramik Firma Laufen Pro S

LAUFEN pro S ist das neue Familienmitglied der erfolgreichen LAUFEN pro Serie. Ihr behutsames Re-Design macht das elegante Pro S kompatibel zu allen Pro-Varianten.

GRUNDRISSSE



Grundriss Brünnerstraße 33, TOP 30



Grundriss Brünnerstraße 33, TOP 31

WILLKOMMEN IN 1210 WIEN

Der 21. Bezirk oder auch „Floridsdorf“ genannt, ist ein Stadtteil im Norden von Wien und grenzt im Süden und Osten an den Bezirk Donaustadt und Westen an die Donau.

Auf einer Größe von 44,52 km² leben ca. 158.712 Einwohner, was Floridsdorf zum bevölkerungsreichsten Bezirk nach Favoriten und Donaustadt macht. Floridsdorf, der 21. Wiener Gemeindebezirk, wird von seinen Bewohnern wegen seiner guten Erreichbarkeit zum Stadtkern sowie aufgrund der Nähe zu Naherholungsgebieten, wie der Donauinsel und der alten Donau, geschätzt. Trotz der großen Bevölkerungszahl befindet sich Floridsdorf hinsichtlich der Bevölkerungsdichte innerhalb von Wien im unteren Viertel. Dies bedeutet, dass Floridsdorf noch Raum für Nachverdichtung und Schaffung von leistbarem Wohnraum aufweist.

Kennzahlen Wohnen

Wohnbevölkerung 2018:	162.779
Wohnungen mit Hauptwohnsitz:	76.669
Personen / Haushalt 2017:	2,13
Zuzüge:	+ 15.634
Wegzüge:	- 12.028
Wanderungsbilanz:	+ 3.606

Wohnen (Preis/m²)

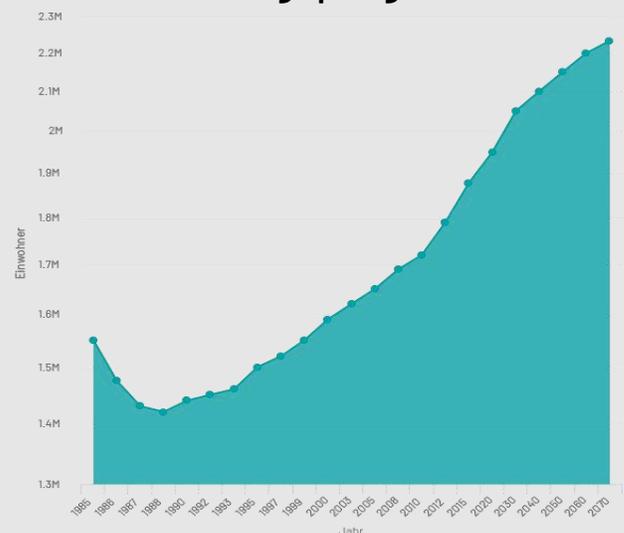
Eigentum

Erstbezug: € 4.050 / m²

Miete

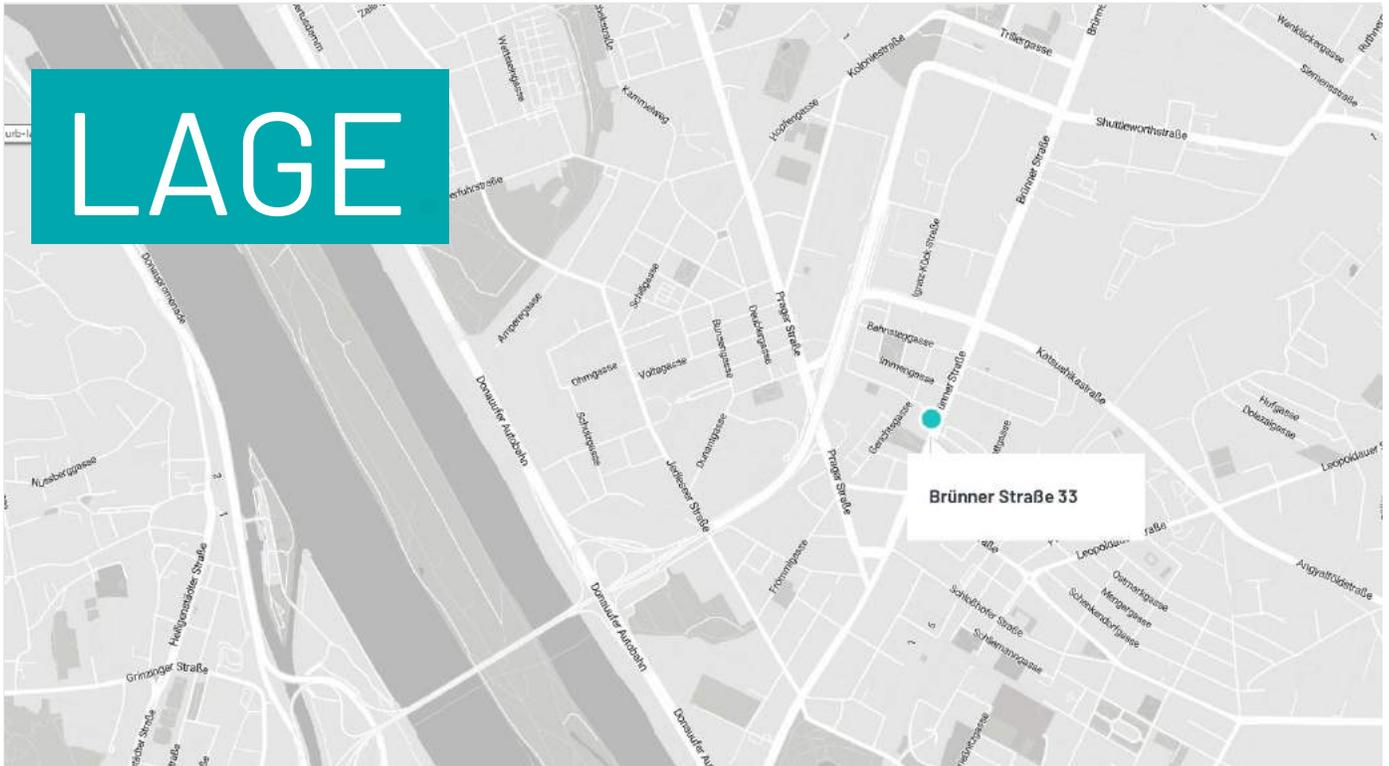
Erstbezug: € 10,80 / m²

Bevölkerungsprognose Wien



2018 kostete Wohnraum im 21. Bezirk durchschnittlich EUR 4.050/m² bei Erstbezug bzw. EUR 2.750/ m² bei „gebrauchten“ Wohnungen. In diesem Bezirk fanden im Jahr 2018 bis Ende Dezember 755 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 175 Mio. statt.

LAGE



Entdecke die Umgebung

Die Brünner Straße 33 liegt gut erschlossen in Mitten des 21. Wiener Gemeindebezirks Floridsdorf im Zentrum eines Wohnbaugebiets mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Nähe zu Naherholungsgebieten wie der alten Donau oder dem Donaupark, führt dazu, dass man an diesem Standort sowohl Erholung durch Grünflächen und Naherholungsgebieten als auch die Vorzüge eines modernen Stadtteils mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

Auch Nahversorger sind in der unmittelbaren Umgebung: In nur wenigen Minuten erreicht man Supermärkte, Apotheken und Banken. Besonders hervorzuheben ist auch der Floridsdorfer Markt, den man fußläufig von der Brünner Straße 33 erreichen kann. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten das Shopping Center Nord (SCN) mit einer Vielzahl an Geschäften. Die Straßenbahnlinien 30 und 31 halten vor der Tür und fahren direkt zum Schottenring ins Stadtzentrum. Zu Fuß ist man zur U6 Station Floridsdorf samt Schnellbahnanschluss (S1, S2, S3, S4, S7) und Fernzügen 10 Minuten unterwegs.

Krankenhaus Nord

Das Krankenhaus Nord – auch bekannt unter Klinik Floridsdorf – wurde auf einem ehemaligen ÖBB Grundstück errichtet und Anfang April 2019 zum Testbetrieb eröffnet. Im Sommer 2019 startet der Vollbetrieb und wird laut aktueller Planung mit seinen 800 Betten eine Kapazität für bis zu 40.000 stationären Aufnahmen, 250.000 Ambulanzfrequenzen und etwa 16.000 operative Eingriffe haben. Es wird einen zentralen Standort in der Wiener Spitalslandschaft einnehmen.

Alte Donau

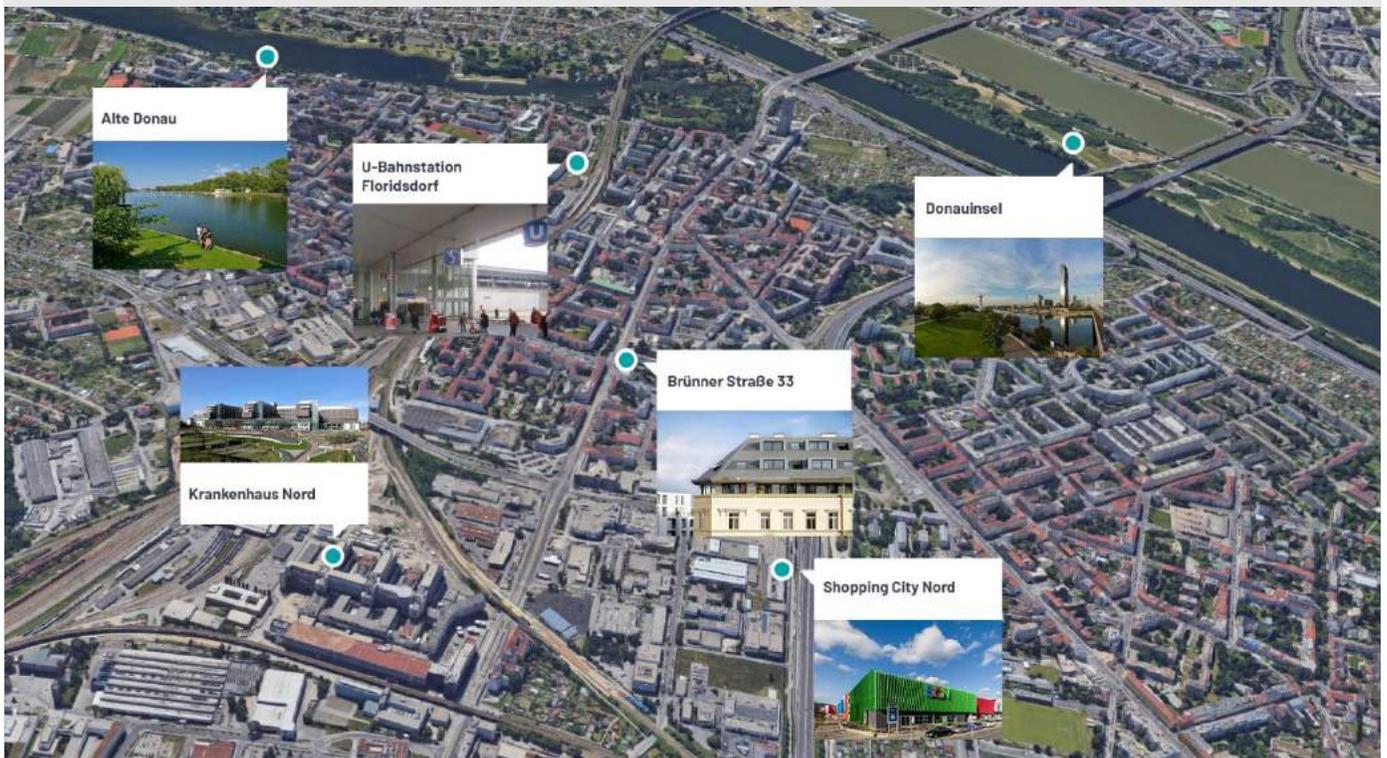
Die Alte Donau ist ein Altarm der Donau in Wien. Sie liegt nordöstlich der den Donau-Hauptstrom begleitenden Neuen Donau, hat aber weder mit dieser noch mit der Donau selbst eine direkte Verbindung. Die Alte Donau ein wichtiges, dank der U-Bahn dem Stadtzentrum nahes Freizeit- und Badeareal. Mehrere sehr populäre öffentliche Strandbäder sind an den Ufern zu finden, unter anderem auch das bekannteste von ihnen, das Gänsehäufel. Die Alte Donau eignet sich hervorragend für wasserbezogene Freizeitaktivitäten und wird an Sommertagen gerne zum Windsurfen und Bootfahren genutzt. Entlang der alten Donau finden sich eine Vielzahl an Segelschulen und Bootsverleihmöglichkeiten.

Shopping Center Nord

Die Shopping Center Nord – auch als SCN in Wien und Wienumgebung bekannt – ist ein Shoppingcenter mit 36.000 m² Nutzfläche und diversen Geschäften des täglichen Bedarfs. Derzeit wird es Umbauarbeiten unterzogen um besser auf die Bedürfnisse der Shopper von morgen zugeschnitten zu sein.

Donaupark

Der Donaupark ist eine rund 604.000 m² große Parkanlage im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Der Donaupark liegt verkehrsgünstig zwischen der Wagramer Straße, der Siedlung Bruckhausen, der Arbeiterstrandbadstraße und dem Hubertusdamm. Unmittelbar an den ursprünglich bis an die Wagramer Straße heranreichenden Donaupark schließen die UNO-City mit dem Vienna International Centre und dem Austria Center Vienna an, südlicher davon die Donau City und daran mit der Donauinsel zur Neuen Donau abschließend die Copa Cagrana. Im Norden findet der Donaupark mit den Strandbädern entlang der Alten Donau seine Begrenzung.



TEAM

Die KVIERREAL Gruppe ist seit Jahren am Wiener Immobilienmarkt als Projektentwickler tätig und hat sich auf den An- und Verkauf, sowie auf die Revitalisierung von klassischen Gründerzeithäusern und Wohnungen spezialisiert. Die Kernkompetenz ist die Entwicklung und Aufwertung von historisch gewachsenen Immobilien, die ästhetisch und wirtschaftlich überzeugen.

Dank fundierter Fachkenntnisse und der vielen erfolgreich abgeschlossenen Immobilienprojekte hat sich die KVIERREAL Gruppe als Altbau-Spezialist einen Namen gemacht.



KVIERREAL

REFERENZEN



Leitgebasse 14-16, 1050 Wien

Errichtung von 5 Wohnungen im Dachgeschoss in zentraler Lage in 1050 Wien. Mehr als 2.750 m² Weiters wurden 4 Stapelparker errichtet und verkauft.



Zinckgasse 11, 1150 Wien

Mehr als 2.500 m² wurden im Projekt in der Zinckgasse im 15. Bezirk generalsaniert. Gleichzeitig wurde das DG mit 7 Wohnungen mit insgesamt 750 m² an Wohnfläche ausgebaut.



Mayssengasse 22, 1170 Wien

Ankauf, Projektierung und Sanierung eines Zinshauses mit 24 Wohnungen zwischen 30 und 110 qm mit einer Gesamtnutzfläche von 1.400 qm Verkaufsfläche.



Österleingasse 7, 1150 Wien

Ankauf eines Bestandshauses im 15. Bezirk mit anschließender Generalsanierung und Dachgeschoss-Aufstockung zum Abverkauf der 24 Wohnungen.

Rendity GmbH:

Rendity ist die führende Online-Plattform für Immobilieninvestments.

So muss Immobilienveranlagung im 21. Jahrhundert aussehen.

Erfolgreich finanziert



Rendity Growth

€ 1.499.000 finanziert (100%)

Renngasse 10

Wien, AT

Erfolgreich finanziert



Rendity Growth

€ 800.000 finanziert (100%)

Brigittenauer Lände 42

Wien, AT

Erfolgreich finanziert

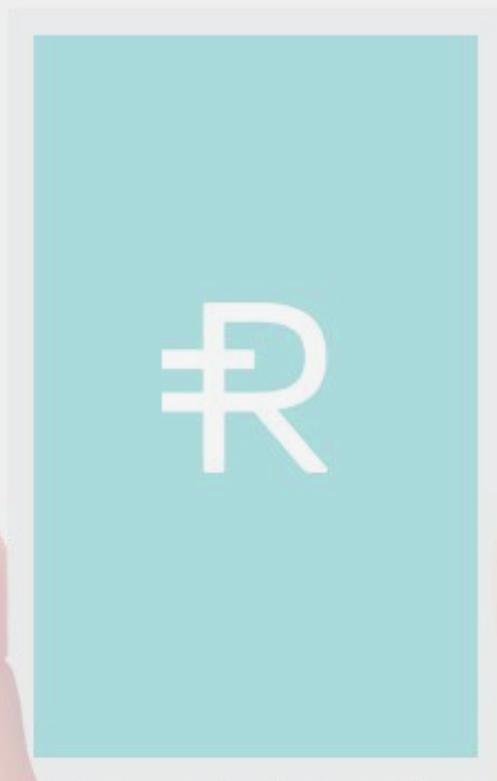


Rendity Growth

€ 500.000 finanziert (100%)

Magdalenenstraße 22

Wien, AT



Weitere Informationen unter
www.rendity.com

RENDITY

Rendity GmbH • Rendity rentiert sich
Online Immobilien Investments.

www.rendity.com Tegetthoffstraße 7
hello@rendity.com 1010 Wien

Die Angaben und Zahlen in diesem Exposé wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Dennoch kann keinerlei Haftung für den Eintritt der Renditeprognose, die Wahrscheinlichkeit der Beispielrechnung sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Sämtliche Zeichnungen, Fotografien und Pläne sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Das Exposé stellt lediglich eine Informationsgrundlage für interessierte Darlehensgeber über das Investitionsangebot dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass qualifizierte Nachrangdarlehen mit erheblichen Risiken verbunden sind und für den Darlehensgeber im schlimmsten Fall zum Totalausfall des Darlehensbetrages führen können. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch fachkundige Berater wie Rechtsanwälte oder Steuerberater beraten zu lassen.