



Buchfeldgasse 4, 1080 Wien



- ✓ 7,00 % Zinsen pro Jahr
- ✓ 36 Monate Laufzeit
- ✓ A-Lage in Wien
- ✓ €70.000 jährliche Mieteinnahmen

RENDITY
rentiert sich.

VORSTELLUNG DES PROJEKTS

Bei der Liegenschaft „Buchfeldgasse 4“ inmitten des 8. Bezirks handelt es sich um ein imposantes Zinshaus, das derzeit zu 95% vermietet ist. Das Projekt hat insgesamt 19 Einheiten und eine gesamt gewichtete Nutzfläche von ca. 1.484m². Das Projekt ist bereits sehr gut vermietet und erwirtschaftet derzeit eine Netto-Jahresmiete von € 70.000. Die derzeitige Durchschnittsmiete von € 3,90 /m² bietet noch großes Potential nach oben, zusätzlich können zukünftig auch noch 425m² Dachgeschoßausbau realisiert werden.

Das Zinshaus ist umgeben von allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs und ist aufgrund der Nähe zum Rathausplatz (U2), sowie dem Schottentor (U2) ausgezeichnet an das Verkehrsnetz angebunden. Das wunderschöne Eckzinshaus befindet sich inmitten des 8. Wiener Gemeindebezirks, in direkter Nähe zum Rathausplatz und zur Wiener Innenstadt. Die elegante Wohngegend ist bekannt für zahlreiche Lokale und eine hohe Lebensqualität.

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lage sowie sehr erfahrenen Projektentwicklern/Bestandshalter mit einem hervorragenden Netzwerk aus.



Projekt Highlights

✓ Attraktive Zinsen – 7,00% Rendite bei 36 Monaten Laufzeit

Investoren erhalten auf ihr eingesetztes Kapital eine jährliche Verzinsung von 7,00 %. Die Verzinsung wird jedes Jahr an die Investoren ausgeschüttet. Das eingesetzte Kapital wird am Ende der Laufzeit von maximal 36 Monaten an die Investoren zurückgezahlt.

✓ 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.

✓ Bereits jetzt jährliche Mieteinnahmen von rund € 70.000

Das Projekt ist bereits sehr gut mit mehreren Ankermietern besetzt und erwirtschaftet derzeit eine Netto-Jahresmiete von €70.000. Die derzeitige Durchschnittsmiete von €3,90 /m² bietet noch großes Potenzial nach oben.

✓ Zinshaus Sanierung sowie Dachgeschoßaufstockung mit exklusiven Wohneinheiten

Insgesamt hat die Bestandsimmobilie 19 Einheiten. Zusätzlich dazu wird das Dachgeschoß ausgebaut, wodurch eine zusätzliche netto Wohnfläche von 425m² errichtet werden soll. Besonderes Augenmerk gilt der ökologisch nachhaltigen Bauweise und dem schonenden Einsatz wertvoller Ressourcen.

✓ Zentrale Lage in 1080 Wien

Die Liegenschaft „Buchfeldgasse 4“ liegt in unmittelbarer Nähe der Wiener Innenstadt. Der 8. Bezirk, auch als „Josefstadt“ bezeichnet, bietet seinen Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Nahversorgern, Einkaufsstraßen und Verkehrsanbindungen. Der Standort besticht durch seine zentrale Lage nahegelegener der Wiener Innenstadt, durch seine Nachbarschaft zu den Frequenzbringern Museumsquartier und durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Schottentor.

✓ Vertrieb und Entwicklung durch ADONIA Immobilien

Adonia Immobilien, ist ein 2014 gegründetes Immobilienunternehmen mit der Spezialisierung auf den Wiener Wohnimmobilienmarkt. Durch permanente Betrachtung der Stadt werden alle dynamischen Phänomene der Entwicklung und Veränderung betrachtet, um daraus die immobilienwirtschaftlich relevanten Schlüsse zu ziehen. Unterstützt durch Know-How, aufwändige Vermarktung als auch gut etabliertes Netzwerk gelang es dem Unternehmen beispielsweise im Jahr 2020 ein Immobilienvolumen von über €40 Millionen allein in Wien zu bewegen.



INVESTMENT

Zum Zweck der teilweisen Finanzierung, beabsichtigt die Buchfeldgasse 4 Projektentwicklungs GmbH, qualifiziert nachrangige Darlehen iHv maximal € 1.000.000 zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

Rendite	Ausschüttung	Mieteinnahmen	Laufzeit	Platzierungsvolumen
7,00 % p.a.	Jährlich	€70.000 p.a.	36 Monate	€ 1.000.000

Die Darlehensnehmerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse Buchfeldgasse 4, 1080 Wien. Die bestehende Liegenschaft gliedert sich in 19 vermietbare Einheiten (zzgl. Lager- und Kellerräume) mit einer vermietbaren Fläche von knapp 1.484m². Durch den geplanten Dachgeschoßausbau können zusätzliche 425m² an Wohnfläche realisiert werden.

Der Ankauf des imposanten Zinshauses erfolgte jeweils unter Einsatz von Fremdkapital und Eigenmittel und erwirtschaftet aktuell eine jährliche Nettomiete von mehr als €70.000. Ziel der Crowdfunding- Kampagne ist es, die eingesetzten Eigenmittel teilweise abzulösen.

Jährliche Ausschüttungen:

Während der Laufzeit erhält der Darlehensgeber eine jährliche Ausschüttung von 7,00%.

Laufzeit:

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

Beispielrechnung:

Investment: € 5.000, Laufzeit: 36 Monate, 7,00% p.a.

Jahr	0	1	2	3
Investment	€ 5.000			
Jährliche Ausschüttung		+ € 350	+ € 350	+ € 350
Rückzahlung				+ € 5.000
Gesamt				+ € 6.050

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

Projektkalkulation

Ankaufskosten Liegenschaft	7.800.000 €
Ankaufsnebenkosten	546.000 €
Finanzierungskosten	300.000 €
Sanierungskosten (Lift, Allg, Steig, Fassade, Balk)	550.000 €
Planungskosten	604.000 €
Gesamtinvestitionskosten	9.800.000 €
Jährliche Mieteinnahmen	70.000 €
Verkaufserlös (Annahme)	11.827.878 €

Gesamtnutzfläche	1.484m ²
------------------	---------------------

Befristet bzw. leer	25 %
---------------------	------

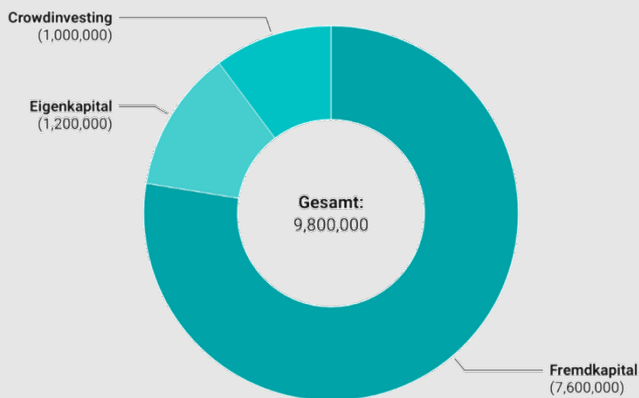
Anzahl Einheiten	19
------------------	----

DG Ausbau geplant	425m ²
-------------------	-------------------

Fremdkapital	7.600.000 €	78 %
--------------	-------------	------

Eigenmittel	1.200.000 €	12 %
-------------	-------------	------

Crowdfunding	1.000.000 €	10 %
--------------	-------------	------



BILDERGALERIE





WILLKOMMEN IN

1080 WIEN

Wien Josefstadt ist der achte Bezirk in Wien. Für viele unbekannt ist sicherlich, dass die Josefstadt der kleinste Wiener Gemeindebezirk ist. Es leben aber mehr Menschen in der Josefstadt als beispielsweise in der Inneren Stadt. Auch interessant ist, dass sehr viele wichtige Persönlichkeiten des politischen Lebens in der Josefstadt zu Hause sind. Beispielsweise viele ehemalige Bürgermeister Wiens oder auch der aktuelle Bundespräsident Dr. Heinz Fischer.

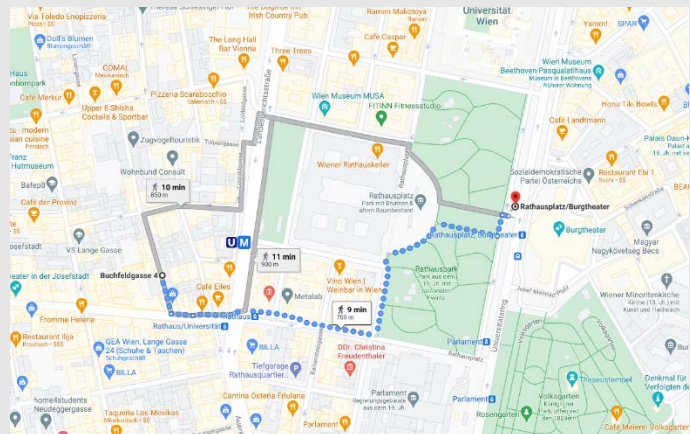
MIKROLAGE BUCHFELDGASSE

Nichts ist mehr wert als eine gute Lage. Das Projekt „Buchfeldgasse 4“ liegt in unmittelbarer Nähe der Wiener Innenstadt und dem Verkehrsknotenpunkt Schottentor. Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sowie die Wiener Innenstadt befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Für Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten liegt der Rathauspark fußläufig am nächsten, stadteinwärts liegt der Volksgarten und der Burggarten.

Kennzahlen Wohnen 1080 Wien

Wohnbevölkerung 2020:	25.021
Wohnungen mit Hauptwohnsitz:	13.217
Personen / Haushalt 2020:	1,89
Zuzüge:	+ 3.349
Wegzüge:	- 3.159
Wanderungsbilanz:	+ 190 ¹

Mikrolage zur nächsten U-Bahn



Wohnen (Preis/m²)

Eigentum

Erstbezug: k.A.

Sonstige: ca. € 4.900 / m²

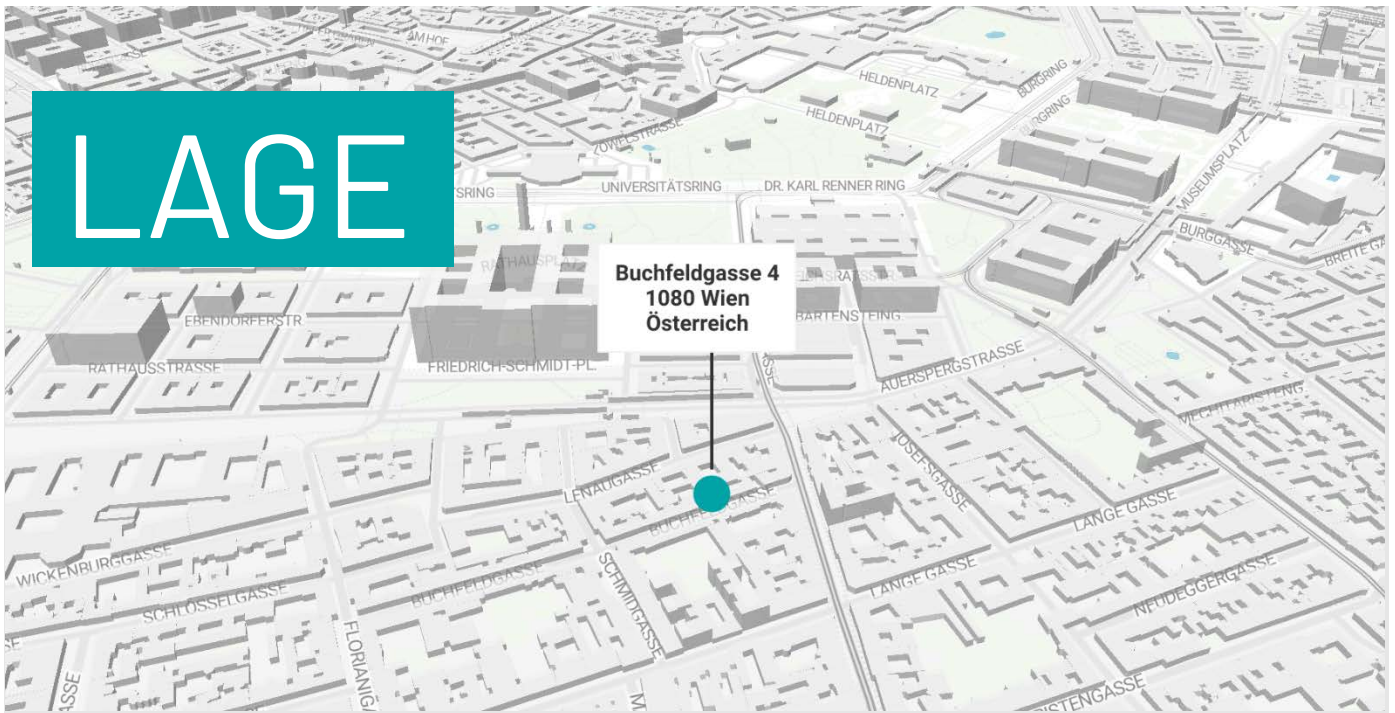
Miete

Erstbezug: ca. € 13,50 / m²

Sonstige: ca. € 11,60 / m²

¹ (Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2020 | BUWOG / EHL)

LAGE



Entdecke die Umgebung

Die Buchfeldgasse 4 befindet sich im 8. Wiener Gemeindebezirk, in direkter Nähe zum Wiener Rathaus und zum Schottentor. Die Wiener Innenstadt ist fußläufig in kürzester Zeit erreichbar. Die elegante Wohngegend ist bekannt für zahlreiche Lokale und eine hohe Lebensqualität. Schön angelegte Parks finden sich in Gehdistanz. Verschiedene öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn-Linie 2, div. Bus- und Straßenbahnlinien) sind in nächster Nähe und erschließen auch die Wiener Innenstadt sowie das Wiener Umland binnen weniger Minuten.

Wiener Rathaus

Das von 1872 bis 1883 von Friedrich von Schmidt, vorher Dombaumeister in Köln, erbaute Wiener Rathaus ist der bedeutendste nichtkirchliche Bau Wiens im neugotischen Stil. Die Turmhöhe beträgt 97,9 m, dazu kommt noch der sogenannte "Eiserne Rathausmann", der 3,40 m, mit der Standarte 6 m, misst und zu einem Wiener Wahrzeichen geworden ist. Schuhgröße: 63. Das Wiener Rathaus ist Amtssitz des Bürgermeisters und Tagungsort von Stadtsenat/Landesregierung und Gemeinderat/Landtag.

Das Rathaus wurde von 1872 bis 1883 errichtet und ist ein Bau der Superlative: Rund 30 Millionen Ziegel und mehr als 40.000 Kubikmeter Naturstein wurden verbaut. Der Arkadenhof des Rathauses ist mit 2.804 m² einer der größten Innenhöfe Europas. Der Festsaal ist 71 Meter lang, 20 Meter breit und 18,5 Meter hoch. Wäre es feuerpolizeilich erlaubt, könnten hier 1.500 Paare zur selben Zeit Walzer tanzen.

Zahlreiche Veranstaltungen finden im und vor dem Rathaus statt: Bälle ebenso wie Filmfestivals und Sportveranstaltungen. Ab November sorgt der Adventmarkt vor dem Rathaus für Weihnachtsstimmung. Und von Jänner bis März verwandeln sich Rathausplatz und Rathauspark in den schönsten Eislaufparcours der Welt. Im Rathaus befinden sich auch die Wiener Stadt- und Landesbibliothek (mit ihrer umfassenden Viennensia-Sammlung) und das Wiener Stadt- und Landesarchiv.

Votivpark

Der Votivpark liegt im westlichen Teil der Inneren Stadt von Wien zwischen der Universität und der Votivkirche. Von der U-Bahn Station Schottentor aus ist man zu Fuß in weniger als drei Minuten hier. Die Grünflächen um und vor der Votivkirche wurden gegen 1870 im Anschluss an den Kirchenbau gestaltet. 1984 wurden die Grünflächen um die Kirche in "Votivpark", die Grünflächen zum Ring hin nach Sigmund Freud benannt. Da der Park in der Nähe der Universität ist, herrschte hier am Nachmittag ein buntes Treiben. Viele Studenten verbringen hier ihre Pausen.

Volksgarten

Im Auftrag von Kaiser Franz I. entstand der Volksgarten, der 1823 eröffnet wurde. Er war die erste Gartenanlage in Österreich, die vom Kaiserhaus explizit für die Öffentlichkeit errichtet wurde. Der von Peter von Nobile errichtete Theseustempel im Zentrum des Gartens diente zur Aufstellung der Theseusskulptur von Antonio Canova. Diese wurde 1890 in das neu errichtete Kunsthistorische Museum überstellt und ist dort im Stiegenhaus zu sehen.

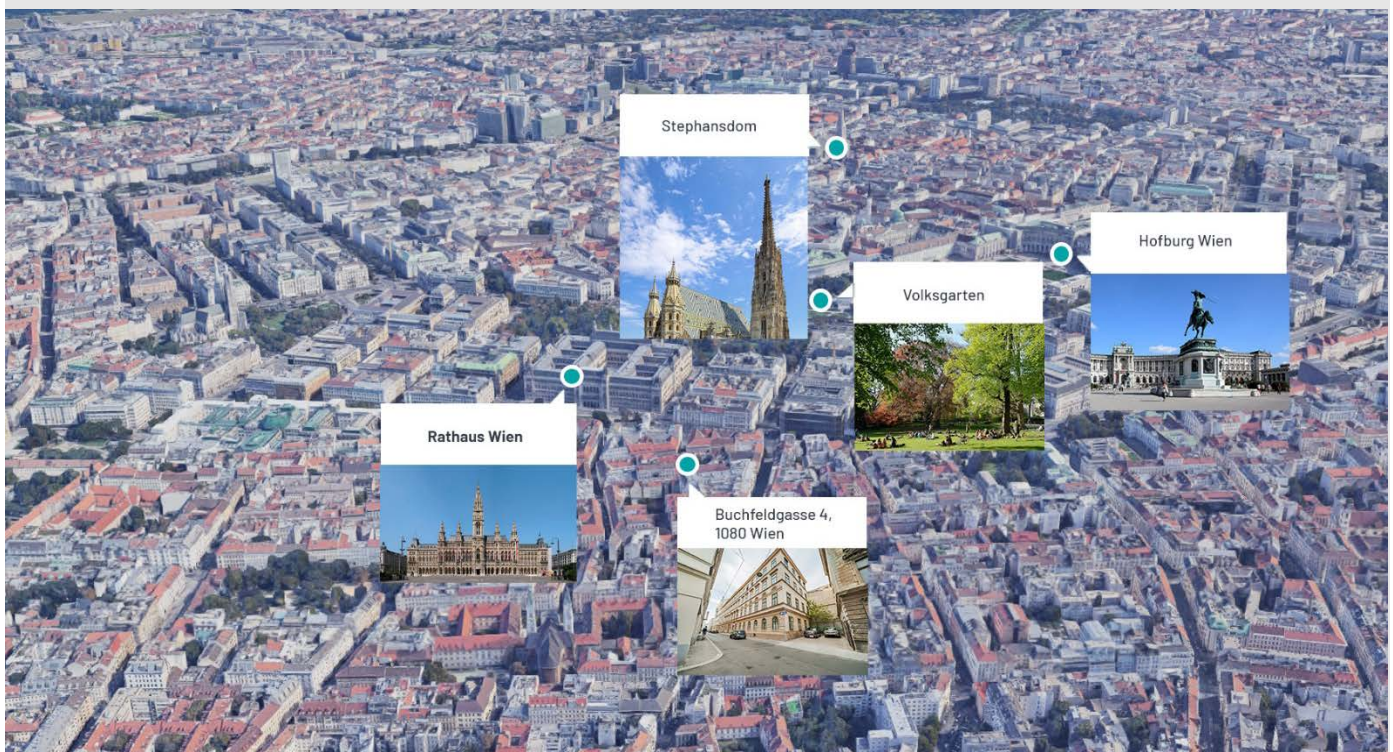
Kärntnerstraße

Die Kärntnerstraße Wien besteht seit der Römerzeit und war damals als –Strata Carinthianorum– eine wichtige Verbindung zwischen Stadtzentrum und Stadtmauer. Prägend für die heutige Geschäftsstraße war das 19. Jahrhundert. Aus der Gründerzeit sind nach der Zerstörung im zweiten Weltkrieg nur wenige der noblen Gebäude erhalten geblieben. 1974 wurde die Kärntnerstraße nach den Plänen der Architekten Windbrechtinger und Holzbauer als Fußgängerzone umgestaltet.

Die neue Funktion sollte für Wiener und Touristen gleichermaßen zum Shopping, Flanieren und Verweilen dienen. Dieses Vorhaben wurde zweifellos bestens umgesetzt. Heute ist das auch der ideale Ort zum Einkaufen in Wien Zentrum. Hier gibt es einen vielfältigen Mix aus historischen Gebäuden, Traditionsbetrieben und stylischen Flagshipstores internationaler Unternehmen.

Schottentor

Das Schottentor war eines der Tore der Stadtmauer in Wien und wurde um 1860 endgültig abgetragen. Die Bezeichnung Schottentor, die vom nahegelegenen Schottenstift herrührt, ist allerdings heute noch für diesen Bereich der Wiener Ringstraße gebräuchlich. Im Lauf der Jahrhunderte sind unter dem Namen Schottentor drei historische Bauwerke zu unterscheiden: das Tor der mittelalterlichen Stadtmauer, später das Tor der nach der ersten Türkenbelagerung verstärkten Renaissancemauer und schließlich das um 1840 errichtete Stadttor.



TEAM

Herr Mag. Christian Kahle

Christian Kahle ist am 20.06.1969 in Deutschland /Aurich geboren. Er hat sein Studium in Immobilienwirtschaft in Deutschland abgeschlossen und Jahrelange Erfahrung in der deutschen Immobilienbranche gesammelt.

Seit über 10 Jahren auch in der österreichischen Immobilienszene als Geschäftsführer und Entwickler zahlreicher Immobilienprojekte, im Westen von Österreich/Schweiz tätig. Spezialisiert auf Altbausanierung, Revitalisierung, Sockelsanierung und exklusive Dachgeschossausbauten. Herr Kahle hat langjährige Erfahrung bei Jugendstilbauten und Denkmalgeschützter Häuser.

Vertrieb und Entwicklung durch ADONIA Immobilien

Adonia Immobilien, ist ein 2014 gegründetes Immobilienunternehmen mit der Spezialisierung auf den Wiener Wohnimmobilienmarkt. Durch permanente Betrachtung der Stadt werden alle dynamischen Phänomene der Entwicklung und Veränderung betrachtet, um daraus die immobilienwirtschaftlich relevanten Schlüsse zu ziehen. Unterstützt durch Know-How, aufwändige Vermarktung als auch gut etabliertes Netzwerk gelang es dem Unternehmen beispielsweise im Jahr 2020 ein Immobilienvolumen von über €40 Millionen allein in Wien zu bewegen.





ADONIA
Immobilien

Rendity GmbH:

Rendity ist die führende Online-Plattform für Immobilieninvestments.

So muss Immobilienveranlagung im 21. Jahrhundert aussehen.

Erfolgreich finanziert




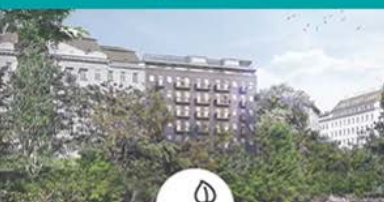
Rendity Growth

€ 1.499.000 finanziert (100%)

Renngasse 10

Wien, AT

Erfolgreich finanziert



Rendity Growth

€ 800.000 finanziert (100%)

Brigittenauer Lände 42

Wien, AT

Erfolgreich finanziert

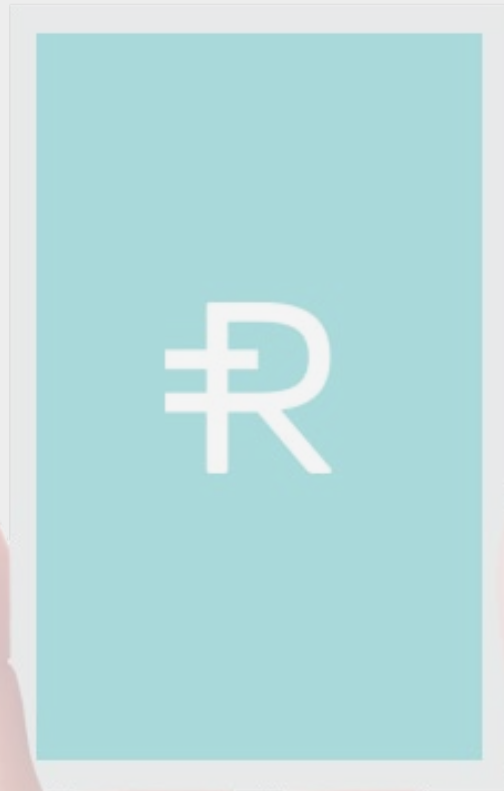


Rendity Growth

€ 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.