



## Geblergasse 101, 1170 Wien

---



- ✓ 7,00 % Zinsen pro Jahr
- ✓ 30 Monate Laufzeit
- ✓ DG-Ausbau in ausgezeichneter Lage
- ✓ Baugenehmigung bereits erteilt
- ✓ KVIERREAL: Langjähriger Partner von Rendity

**RENDITY**  
*rentiert sich.*

# VORSTELLUNG DES PROJEKTS

Das Projekt in der Geblergasse 101 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, in der Nähe Lorenz-Bayer-Park. Im Rahmen einer **Altbausanierung inklusive Dachgeschoss Neubau** werden 21 Wohnungseinheiten realisiert, davon 17 Regelgeschosswohnungen und 4 Dachgeschosswohnungen. Alle Freiflächen liegen im ruhigen Innenhof mit wunderschönem Baumbestand. Im Erdgeschoss gibt es wunderschöne Gartenwohnungen in absoluter Ruhelage.

Die Lage vom Projekt besticht durch die ruhige Wohngegend sowie der ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Von hier fährt die Straßenbahnlinie 2 direkt zu den Ringstraßen, wodurch die Wiener Innenstadt fußläufig zu erreichen ist. Derzeit wird gerade die neue U-Bahnlinie U5 gebaut. Die neue türkise Linie wird ab 2025 als erste vollautomatische U-Bahn in Österreich unterwegs sein.

Realisiert wird das Projekt durch die Kvierreal Immobilien Gruppe, die nach Ankauf der Liegenschaft bereits erfolgreich die Baugenehmigung eingeholt hat. Der Baubeginn startet in Kürze und die Planung ist bereits abgeschlossen. Das Projekt zeichnet sich durch eine Umgebung mit hohem Entwicklungspotenzial sowie sehr erfahrenen Projektentwicklern mit einem hervorragenden Netzwerk aus.



## Projekt Highlights

### ✓ KVIERREAL - langjähriger Partner von Rendity mit bereits zwei erfolgreichen Rückzahlungen

Der Projektentwickler Kvierreal hat bereits **fünf erfolgreiche Projekte** mithilfe der Rendity Investoren Community finanziert. Davon wurden **zwei Projekte mit einem Volumen von EUR 1.350.000 exkl. Zinsen** an die Investoren zurückgezahlt.

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.



KVIERREAL

### ✓ Attraktive Zinsen - 7,00% Rendite bei 30 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 30 Monaten an die Investoren zurückgezahlt.

### ✓ Baugenehmigung liegt bereits vor

Nach dem Ankauf der Liegenschaft wurde bereits erfolgreich die Baugenehmigung eingeholt und mit den Planungen begonnen. Der Baubeginn hat bereits gestartet.

### ✓ Dachgeschoßausbau in ausgezeichneter Lage mit erstklassigen Wohneinheiten

Die gegenständliche Immobilie aus der Jahrhundertwende besticht durch Ihr wunderschönes Erscheinungsbild, welches mit einem Dachgeschoßausbau ergänzt werden soll. Die Wohnnutzfläche von ca. 1.200m<sup>2</sup> teilt sich auf 21 Wohneinheiten auf, wobei die Mehrheit der Einheiten über Außenflächen, wie Terrassen oder Balkone verfügt.

### ✓ Ausgezeichnete Lage nahe der Ottakringer Straße in 1170 Wien

Die Liegenschaft „Geblergasse 101“ liegt nahe der Ottakringer Straße in 1170 Wien. Der 17. Bezirk, auch als „Hernals“ bezeichnet, bietet seinen Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Nahversorgern, Einkaufsstraßen und Verkehrsanbindungen. Der Standort besticht durch seine zentrale Lage.

# BILDERGALERIE





# INVESTMENT

Zum Zweck der teilweisen Finanzierung beabsichtigt die GEBL101 Immobilienprojektierung GmbH & Co KG qualifiziert nachrangige Darlehen iHv maximal € 1.000.000 zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

| Rendite     | Ausschüttung | Laufzeit  | Platzierungsvolumen |
|-------------|--------------|-----------|---------------------|
| 7,00 % p.a. | Jährlich     | 30 Monate | € 1.000.000         |

Die Darlehensnehmerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse Geblergasse 101 in 1170 Wien. Insgesamt werden 21 Wohneinheiten mit einer Wohnnutzfläche von ca. 1.200m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen und Balkone generalsaniert/errichtet. Alle Freiflächen liegen im ruhigen Innenhof mit wunderschönem Baumbestand. Im Erdgeschoss gibt es Gartenwohnungen in absoluter Ruhelage.

Der Erwerb ist erfolgt, die Planungsphase ist abgeschlossen und die Baubewilligung liegt bereits vor. Der Baubeginn hat bereits gestartet.

#### Jährliche Ausschüttungen:

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

#### Kurze Laufzeit:

Der Darlehensgeber erhält nach Verwertung des Zinshauses sein eingesetztes Kapital zurück. Dies soll gemäß der Planung nach maximal 30 Monaten erfolgen.

#### Beispielrechnung:

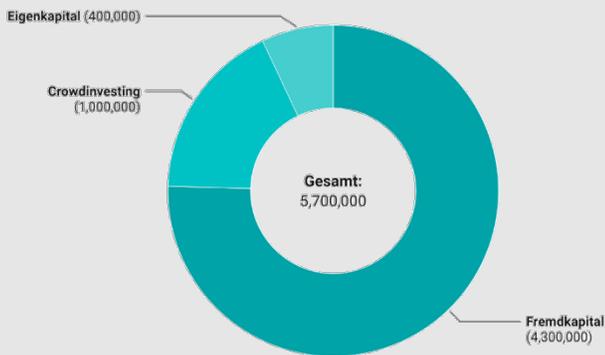
Investment: € 5.000, Laufzeit: 36 Monate, 7,00% p.a.

| Jahr                   | 0       | 1       | 2       | 3         |
|------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Investment             | € 5.000 |         |         |           |
| Jährliche Ausschüttung |         | + € 350 | + € 350 | + € 175   |
| Rückzahlung            |         |         |         | + € 5.000 |
| Gesamt                 |         |         |         | + € 5.875 |

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

# Projektkalkulation

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Kaufpreis Liegenschaft   | 2.762.000 € |
| Architekt & Honorare     | 130.000 €   |
| Baukosten                | 2.339.822 € |
| Finanzierungskosten      | 468.178 €   |
| Gesamtinvestitionskosten | 5.700.000 € |
| Verkaufserlöse (Annahme) | 7.194.072 € |
| Gewinn                   | 1.494.072 € |



|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Gewichtete Wohnnutzfläche | 1.200 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|----------------------|

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

|              |             |        |
|--------------|-------------|--------|
| Fremdkapital | 4.300.000 € | 75,5 % |
|--------------|-------------|--------|

|             |           |     |
|-------------|-----------|-----|
| Eigenmittel | 400.000 € | 7 % |
|-------------|-----------|-----|

|              |             |        |
|--------------|-------------|--------|
| Crowdfunding | 1.000.000 € | 17,5 % |
|--------------|-------------|--------|

# Rendity Entwicklungsprojekt

- ✓ Kurze Projektlaufzeit
- ✓ Vermögen vermehren durch überdurchschnittlich hohe Zinsen
- ✓ Von der Expertise erfahrener Entwickler profitieren

## Wie ein Rendity Entwicklungsprojekt funktioniert



### Worin investiere ich?

Mit Rendity Growth investierst du in Bauprojekte von erfahrenen Immobilienentwicklern. Unsere Bauprojekte lassen sich unterteilen in Neubauprojekte und Generalsanierungsprojekte.

### Was sind Neubauprojekte?

Neubauprojekte sind Bauten, die von Grund auf neu errichtet werden und sich aus wichtigen Schlüsselfaktoren wie modernen Bautechniken, effizienten Grundrissen und bestmöglicher Energieeffizienz zusammensetzen.

### Wann und wie erhalte ich meine Zinsen?

Die Rendite wird jährlich direkt auf dein Wallet ausgezahlt.

### Wie kann ich Projekte auf Chancen und Risiken einschätzen?

Wir treffen anhand einer Due-Diligence die Entscheidung, ob wir ein Projekt auf unserer Plattform zum Investment anbieten. Dabei berücksichtigen wir vor allem wichtige Faktoren wie die Projektkalkulation und Lage. Für diese Projektevaluierung haben wir einen 20-Punkte-Kriterienkatalog. Mehr dazu in unserem Rendity Rating.

### Welche Vorteile bietet Rendity Growth?

Rendity Growth bietet dir Immobilieninvestments, die zu deiner Wachstumsstrategie passen. Investiere in Bauprojekte mit kurzer Laufzeit und erhalte jedes Jahr überdurchschnittlich hohe Renditen.

# WILLKOMMEN IN

# 1170 WIEN

Auf einer Größe von 11,35 km<sup>2</sup> leben ca. 57.180 Einwohner. Hernals, der 17. Wiener Gemeindebezirk, wird von seinen Bewohnern wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, sowie zum alten und neuen AKH) und zu Naherholungsgebieten, wie dem Schwarzenbergpark oder dem Schafberg, geschätzt. Charakteristisch für Hernals ist seine starke demographische Durchmischung. So findet man gründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottage-Gegenden und alten Ortskernen. Die Vielfältigkeit des Bezirks zeigt sich bereits an der Topographie: die hügeligen Ausläufer des Wiener Waldes befinden sich im Westen des Bezirks und flachen stadteinwärts immer weiter ab. Dichtere und städtischere Bebauung findet man je weiter man sich stadteinwärts bewegt.

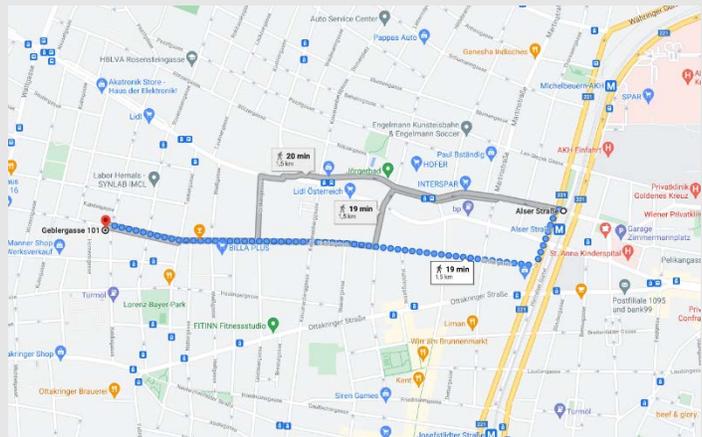
## MIKROLAGE GEBLERGASSE

Nichts ist mehr wert als eine gute Lage. Das Projekt „Geblergasse 101“ liegt in unmittelbarer der Straßenbahnlinie 2, wodurch die Innenstadt in knapp 10 Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Für Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten liegt der Lorenz-Bayer-Park fußläufig am nächsten.

## Kennzahlen Wohnen 1170 Wien

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Wohnbevölkerung 2020:        | 57.027             |
| Wohnungen mit Hauptwohnsitz: | 28.459             |
| Personen / Haushalt 2020:    | 2,00               |
| Zuzüge:                      | + 3.008            |
| Wegzüge:                     | - 2.601            |
| Wanderungsbilanz:            | + 407 <sup>1</sup> |

## Mikrolage zur nächsten U-Bahn



## Wohnen (Preis/m<sup>2</sup>)

### Eigentum

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Erstbezug: | ca. € 4.600 / m <sup>2</sup> |
| Sonstige:  | ca. € 3.200 / m <sup>2</sup> |

### Miete

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Erstbezug: | ca. € 11,50 / m <sup>2</sup> |
| Sonstige:  | ca. € 10,30 / m <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> (Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2020 | BUWOG / EHL)

# LAGE



## Entdecke die Umgebung

Die Geblergasse 101 liegt im Zentrum eines Wohnbaugebiets mit geringem Verkehrsaufkommen außerhalb der Lebens- und Verkehrsader „Gürtel“ von Wien angesiedelt. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten führt dazu, dass man an diesem Standort sowohl Erholung durch Grünflächen und Naherholungsgebieten als auch die Annehmlichkeiten eines modernen Stadtteils mit umfangreichen sozialen, pädagogischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung genießen kann.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Buslinien und der U-Bahn Station Alser Straße ebenso gegeben. Innerhalb von wenigen Minuten gelangt man etwa mit der U6 direkt ins Stadtzentrum. Über die Buslinie 46B erreicht man den Heuberg, ein weitläufiges Naherholungsgebiet.

## AKH Wien

Das allgemeine Krankenhaus Wien ist eines der größten Krankenhäuser Europas und das größte Österreichs. Es umfasst über 2.000 Betten und beschäftigt fast 10.000 Personen, ca. ein Sechstel davon Ärzte. Jährlich werden eine halbe Million Patienten in den Stationen und 397 Ambulanzen behandelt. Das AKH ist eine wichtige Säule der Wiener Gesundheitsversorgung. Zusätzlich ist es Sitz der Medizinischen Universität Wien und dient als Ausbildungsspital für 7.500 Studenten. Aufgrund des großen Personendurchlaufs und der Anzahl der Arbeitsplätze stellt das AKH Wien eine Besonderheit für den umliegenden Wohnimmobilienmarkt dar.

## Manner Fabrik

Die wohl bekannteste Wiener Süßwarenfabrik hat seine ursprüngliche Produktionsstätte in der Wilhelminenstraße mitten in Hernals. Seit der Gründung 1890 wurde das Sortiment stets erweitert aber immer assoziieren die meisten den Slogan „Manner mag man eben“ mit den unverkennbaren Mannerschnitten. Und genau diese werden hier von 400 Mitarbeitern im Stammwerk, das auch als Firmenzentral dient, in Hernals produziert.

## Postsport Verein Wien

Und auch die Sportfans kommen nicht zu kurz: nahezu alle Ballsportarten (Fußball, Handball, Volleyball, Basketball, Tennis, Beachvolleyball, Squash, La Crosse) sind vertreten sind am Postsport Verein Wien vertreten. eine 400 Meter-Laufbahn und mehrere Gastronomiebetriebe inklusive Sauna und Außenpool runden das Angebot ab. Für Mitglieder und Gäste stehen in unmittelbarer Nähe mehr als 100 Parkplätze bereit.

## Lorenz-Bayer-Park

Die heutige Parkanlage wurde 1905 nach dem ehemaligen Hernalser Gemeinderat Lorenz Bayer. Der Hernalser Park bietet den Anrainern neue Trainingsgeräte und gilt als Aktiv-Park, um sich sowohl an der frischen Luft zu bewegen als auch sportlich zu betätigen. Neben dem Lorenz-Bayer-Park bietet der Türkenschanzpark, benannt nach der Zweiten Türkenbelagerung, den Anwohnern des 17. Bezirks auf 2.500 Quadratmetern eine große Freizeitwelt mit Streetball, Beach-Volleyball, Basketball- und Skateanlagen sowie weitläufigen Erholungsflächen.

Der Aussichtsturm bietet einen atemberaubenden Blick auf Wien und den Wienerwald. 1991 wurde der türkische Yunus-Emre-Brunnen (Ecke Feistmantelstraße/Dänenstraße) vom damaligen türkischen Botschafter als Zeichen der Freundschaft zwischen Wien und der Türkei übergeben. Der Türkenschanzpark ist durch seine Topografie landschaftlich äußerst reizvoll und wegen seiner Teich- und Bachanlagen, Wasserfälle und Springbrunnen bei der Bevölkerung bis heute als Ausflugsziel sehr beliebt.



# TEAM

## KVIERREAL Gruppe

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



## Österleingasse 8, 1150 Wien

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



## Leitgebasse 14-16, 1050 Wien

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



## Zinckgasse 11, 1150 Wien

Mehr als 2.500 m<sup>2</sup> wurden im Projekt in der Zinckgasse im 15. Bezirk generalsaniert. Gleichzeitig wurde das DG mit 7 Wohnungen mit insgesamt 750 m<sup>2</sup> an Wohnfläche ausgebaut.



## Brünner Straße 33, 1210 Wien

Beim Projekt „Brünner Straße 33“ handelt es sich um eine Dachgeschoßaufstockung in 1210 Wien. Günstig angebunden und in Nähe zum neuen Krankenhaus Nord entstehen hier 12 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von 1.600 m<sup>2</sup>.

## 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

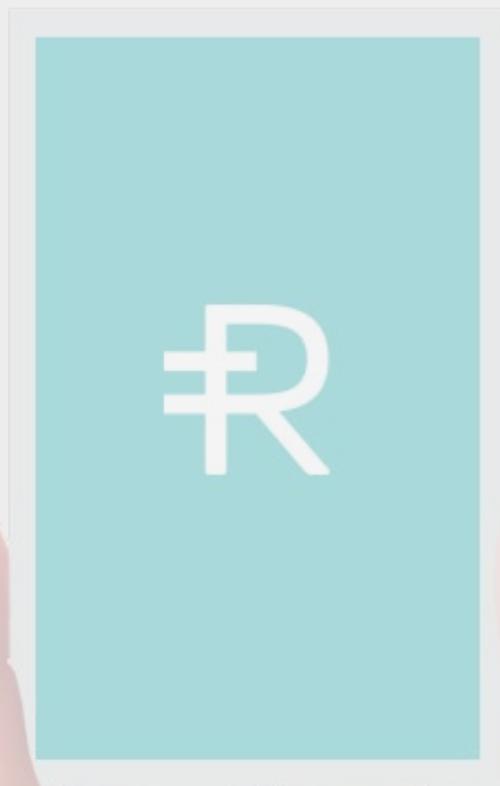


Rendity Growth

€ 500.000 finanziert (100%)

Magdalenenstraße 22

Wien, AT



Weitere Informationen unter  
[www.rendity.com](http://www.rendity.com)

**RENDITY**

Rendity GmbH • Rendity rentiert sich  
Online Immobilien Investments.

[www.rendity.com](http://www.rendity.com)      Tegetthoffstraße 7  
[hello@rendity.com](mailto: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.