



## Ameisgasse 7, 1140 Wien

---



- ✓ 7,00 % Zinsen pro Jahr
- ✓ 24 Monate Laufzeit
- ✓ Bestandsgebäude in bester Lage
- ✓ Donor-Gruppe: Erfahrener Projektentwickler mit herausragendem Netzwerk

**RENDITY**  
*rentiert sich.*

# VORSTELLUNG DES PROJEKTS

Beim Projekt „Ameisgasse 7“ handelt es sich um eine Sanierung sowie einen Umbau samt Dachgeschoßaufstockung eines imposanten Zinshauses in 1140 Wien. Das Bestandsgebäude umfasst 12 Wohneinheiten wobei im Zuge des Dachgeschossausbaus weitere 11 Wohneinheiten geschaffen werden. Nach Fertigstellung kann eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.412 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Das Objekt ist umgeben von allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs und aufgrund der Nähe zur U-Bahn-Station Hietzing (U4) ausgezeichnet an das Verkehrsnetz angebunden. Zu Fuß kann außerdem, das beliebte Schloss Schönbrunn mit seinem weltberühmten Zoo sowie dem Schlosspark und der Gloriette erreicht werden.

Der Ankauf der Liegenschaft ist bereits erfolgt, die Baugenehmigung wurde bereits bewilligt und die Planung des Projekts ist im vollen Gange. Der geplante Baustart ist im 3. Kalenderquartal 2022, die geplante Fertigstellung im 4. Kalenderquartal 2023. Das Projekt zeichnet sich durch eine Umgebung mit hohem Entwicklungspotenzial sowie sehr erfahrenen Projektentwicklern mit einem hervorragenden Netzwerk aus.



# Projekt Highlights

## ✓ Konzeption des Projekts durch die DONOR Immobilien Gruppe

Der Projektentwickler DONOR hat bereits zwei erfolgreiche Projekte mit Hilfe der Rendity Investoren Community finanziert. Im Zuge dessen konnten 1,7 Mio erfolgreich eingesammelt werden.

Die Donor Gruppe, ein Familienunternehmen mit Sitz in Wien, realisiert als Projektentwickler und Bauträger anspruchsvolle und nachhaltige städtebauliche Projekte in attraktiven Lagen in und um Wien sowie an weiteren ausgewählten Standorten in Österreich.



## ✓ Attraktive Zinsen und kurze Laufzeit – 7,00 % Rendite bei nur 24 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 24 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.

## ✓ Optimale Flächenausnutzung & hochwertige Ausstattung

Nach dem bevorstehenden Dachgeschoßausbau, bei dem 11 neue Eigentumswohnungen mit einer gewichteten Wohnnutzfläche von 628m<sup>2</sup> geschaffen werden, liegt die Gesamtnutzfläche bei 1.412m<sup>2</sup>. Hierbei wird viel Wert auf eine moderne, ansprechende und zeitgemäße Architektur gelegt.

## ✓ Zentrale Lage in 1140 mit reichlich Naherholungsmöglichkeiten

Der 14. Bezirk in Wien, auch als „Penzing“ bezeichnet, bietet seinen Bewohnern ausreichend Platz an Grünfläche, welche mehr als 60% der gesamten Bezirksfläche ausmacht. Im Nordosten Wiens gelegen grenzt Penzing direkt an das weitläufige Waldgebiet des Wienerwalds an.

# BILDERGALERIE





# INVESTMENT

Zum Zweck der teilweisen Finanzierung, beabsichtigt die Emptor Stadlauerstraße 27 GmbH, eine Tochterfirma der Donor Immobilien Holding GmbH, qualifiziert nachrangige Darlehen iHv maximal € 700.000 zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

Rendite	Ausschüttung	Lage	Laufzeit	Platzierungsvolumen
7,00 % p.a.	Jährlich	Wien	24 Monate	€ 700.000

Die Darlehensnehmerin ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks mit der Adresse Ameisgasse 7, in 1140 Wien. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus werden 11 Wohneinheiten mit einer gewichteten Wohnfläche von 628m<sup>2</sup> errichtet.

Der Erwerb der Liegenschaft ist bereits erfolgt, die Planungsphase ist in vollem Gange und der Baubeginn ist das 3. Kalenderquartal 2022. Geplant ist ein Einzelabverkauf aller Einheiten. Es wird erwartet, dass die Bautätigkeiten spätestens im 4. Kalenderquartal 2023 abgeschlossen sein werden.

#### Jährliche Ausschüttungen:

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

#### Kurze Laufzeit:

Der Darlehensgeber erhält nach Verwertung der Wohnungen sein eingesetztes Kapital zurück. Dies soll gemäß der Planung nach maximal 24 Monaten erfolgen.

#### Beispielrechnung:

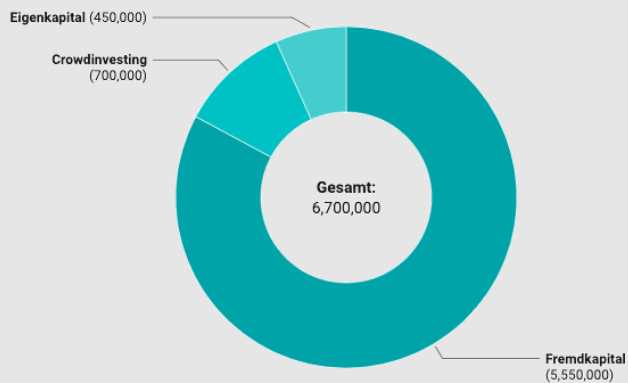
Investment: € 5.000, Laufzeit: 24 Monate, 7,00% p.a.

Jahr	0	1	2
Investment	€ 5.000		
Jährliche Ausschüttung		+ € 350,00	+ € 350,00
Rückzahlung			+ € 5.000
Gesamt			+ € 5.700

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

# Projektkalkulation

Kaufpreis Liegenschaft	2.900.000 €
Kaufnebenkosten	377.750 €
Planungskosten (Architekt, Statik etc.)	70.000 €
Kosten der Vermietung	200.000 €
Baukosten	2.940.000 €
Finanzierungskosten	212.250 €
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>6.700.000 €</b>
Verkaufserlöse (Annahme)	8.369.022 €
<b>Gewinn</b>	<b>1.669.722 €</b>



Gewichtete Wohnnutzfläche	1.412 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------

Anzahl Wohneinheiten	23
----------------------	----

Fremdkapital	5.550.000 €	83 %
--------------	-------------	------

Eigenmittel	450.000 €	7 %
-------------	-----------	-----

Crowdfunding	700.000 €	10 %
--------------	-----------	------

# 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 1140 WIEN

Die Liegenschaft befindet sich in Penzing, dem 14. Wiener Gemeindebezirk in ausgezeichneter Lage nahe der U-Bahn-Station Hietzing (U4). Penzing belegt mit ca. 63% Grünfläche den dritten Rang unter Wiens Bezirken. Der nahegelegene Wienerwald bietet den Bewohnern ausreichen Naherholungsmöglichkeiten. Obwohl die öffentliche Verkehrsanbindung (U4 und S-Bahn) bereits gegeben ist hat der 14. Bezirk noch viel Entwicklungspotenzial.

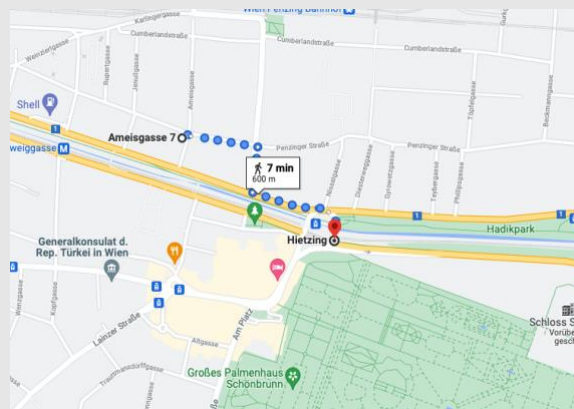
## MIKROLAGE AMEISGASSE

Nichts ist mehr wert als eine gute Lage. Das Projekt „Ameisgasse“ liegt in leicht erreichbarer Umgebung des Bahnhofs Wien-Hütteldorf und direkt an der U4-Station Hietzing, wodurch auch die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch das allseits beliebte Schloss Schönbrunn zusammen mit seiner atemberaubenden Gloriette und dem Schlosspark und dem historischen Schönbrunner Zoo finden sich in Gehweite. Nahe gelegen ist zudem das Technische Museum Wien.

## Kennzahlen Wohnen 1140 Wien

Wohnbevölkerung 2020:	93.634
Wohnungen mit Hauptwohnsitz:	46.852
Personen / Haushalt 2018:	2,00
Zuzüge:	3.561
Wegzüge:	3.339
Wanderungsbilanz:	+ 222 <sup>1</sup>

## Mikrolage zur nächsten U-Bahn



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

Eigentum		Miete	
Erstbezug:	€ 4.900 / m <sup>2</sup>	Erstbezug:	€ 11,90 / m <sup>2</sup>
Sonstige:	€ 3.350 / m <sup>2</sup>	Sonstige:	€ 10,60 / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>(Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2021|BUWOG / EHL)







# LAGE

Ameisgasse 7  
1140 Wien  
Österreich



## Entdecke die Umgebung

Der 14. Bezirk, in Wien auch als „Penzing“ bekannt, beherbergt vielfältige Freizeit- und Erholungsgebiete. Besondere Hotspots des Bezirks sind dabei der Wienerwald, das technische Museum sowie der Zoo Schönbrunn. Viele Einwohner schätzen vor allem die familienfreundlichen und ruhigen Wohngegenden des 14. Bezirks, mit ausreichend Platz für Familie und sportliche Aktivitäten.

## Ernst Fuchs Museum – Otto Wagner Villa

Otto Wagner ließ das von ihm entworfene Gebäude von 1886 bis 1888 als Sommersitz am Rand des Wienerwaldes errichten. Die Konstruktion und das Design der Villa, die lange Zeit von Verfall bedroht war, geht auf Otto Wagner zurück. Bis zum Tod von Ernst Fuchs im November 2015 war die Villa im Besitz des österreichischen Künstlers, der als maßgeblicher Begründer und Vertreter des Fantastischen Realismus gilt.

Das beeindruckende Privatmuseum befindet sich im ersten Stock der Räumlichkeiten und begeistert mit einem vielfältigen Querschnitt von Fuchs Kunst. Ein besonderes Herzstück des Museums ist auch der Adolf-Böhm-Saal. Dieser schuf im Auftrag Otto Wagners einst die Entwürfe für die großen Tiffany-Glasfenster. Sie stellen den Wienerwald im Wandel der Jahreszeiten dar und sind die größten in Österreich bekannten profanen Jugendstilfenster. Geöffnet ist das Museum von Dienstag bis Sonntag von 10 bis 16 Uhr und Tickets gibt's für 11 Euro beziehungsweise ermäßigt für 6 Euro.

## Technisches Museum Wien

Das Technische Museum Wien wurde 1908 - damals noch als "Technisches Museum für Industrie und Gewerbe" - initiiert. Anlass war das 60-jährige Thronjubiläum von Kaiser Franz Joseph I Die Grundsteinlegung des staatlichen Museums fand am 20. Juni 1909 statt, die Eröffnung erst neun Jahre später am 6. Mai 1918.

Auf einer Fläche von 22.000 Quadratmetern begeistert es mit außergewöhnlichen Einblicken in die Welt der Technik. Eigene Bereiche für Kinder, Labore zum Experimentieren, Führungen zu bestimmten Themenschwerpunkten und jede Menge Exponate zum Anfassen und Ausprobieren garantieren einen spannenden Aufenthalt für die ganze Familie.

## Hütteldofer Bad

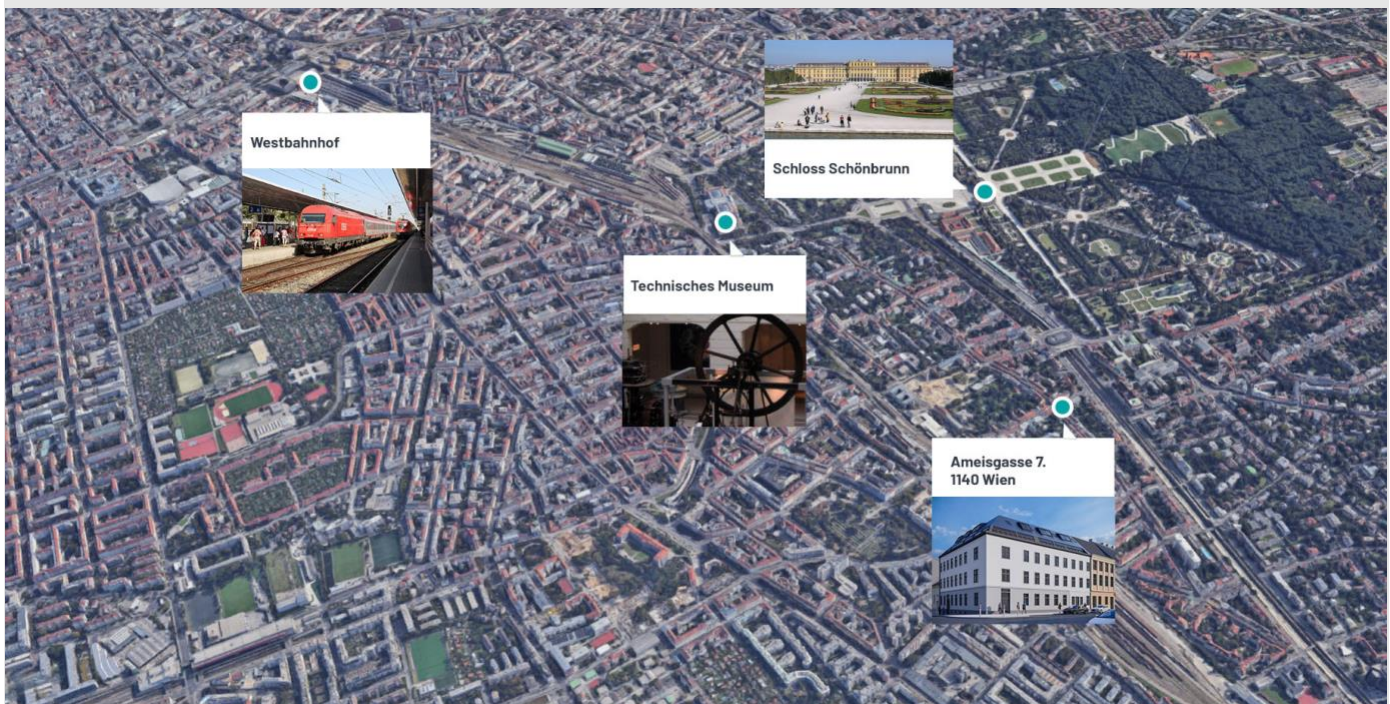
Das ehemalige Waldbad Penzing ist für alle Wasserraten rund ums Jahr ein beliebter Treffpunkt im 14. Bezirk. So verwöhnt das eigentliche Hallenbad auch im Sommer mit zahlreichen Attraktionen. Neben dem Sportbecken gibt es Erlebnisbereiche mit Strömungskanal, Whirlpool und Wasserfall. Nicht zu vergessen: Die Nackendusche, die die verkrampften Muskeln nach einem langen Arbeits- oder Unitag herrlich lockert. Auch die kleinen Badegäste sind im Hütteldorfer Bad bestens aufgehoben, denn es gibt eine große Wasserrutsche, Wasserkanonen, einen Spielbach und ein Nichtschwimmerbecken. Wer es lieber kuschelig mag, kann sich in die Sauna zurückziehen oder im Ruhebereich relaxen. Online könnt ihr einsehen, wann noch Slots frei sind.

## Jubiläumswarte

Die Jubiläumswarte ist eine Aussichtswarte auf dem Gallitzinberg am westlichen Stadtrand von Wien. Sie befindet sich in der Johann-Staud-Straße 80 auf der Vogeltennwiese im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring auf einer Seehöhe von 449 Metern. Die Aussichtsplattform der Jubiläumswarte ist frei zugänglich, in den Wintermonaten ist sie jedoch geschlossen.

## Allianz Stadium – Die Heimat des SK Rapid Wien

Das Allianz-Stadion bietet Platz für 28.600 Besucher, davon 24.000 Sitzplätze. Wie einst von Gerhard Hanappi konzipiert, wurde das neue Stadion um 90 Grad gedreht errichtet: Somit befindet sich die neue Haupttribüne im Westen; die Tribüne der Heimfans ist nun im Süden situiert. Der Gästesektor ist auf einem Teil der Nordtribüne angesiedelt und über eine eigene Buszufahrt erreichbar. Im Gegensatz zum Hanappi-Stadion sind die Ecken des Allianz-Stadions geschlossen, was eine höhere Zuschauerkapazität und weniger Lärmbelästigung für die Anrainer sorgen soll. Durch die 90-Grad-Drehung können die Abstandsflächen zu den Anrainern eingehalten und auf der Ostseite sogar vergrößert werden. Auch die Integration des Flutlichts in das Stadionsdach sorgt für eine verminderte Lichtbelastung für die umliegenden Grundstücke.



# TEAM

## DONOR Emptor Gruppe

Die Donor Gruppe, ein Familienunternehmen mit Sitz in Wien, realisiert als Projektentwickler und Bauträger anspruchsvolle und nachhaltige städtebauliche Projekte in attraktiven Lagen in und um Wien sowie an weiteren ausgewählten Standorten in Österreich.

Menschen, langfristige Partnerschaften und Verantwortung leiten uns bei sämtlichen Leistungen der Immobilienwertschöpfungskette: Standortsuche, Grund- bzw. Immobilienerwerb, Entwicklung, Planung, Finanzierung, Baudurchführung und Vermarktung.

Unsere Kompetenz reicht dabei vom komplexen Dachgeschoßausbau bis zu städtischen Großprojekten. Unser Anspruch dabei ist, Gebäude zu schaffen, die funktional und architektonisch optimal mit den Anforderungen der künftigen Nutzer einhergehen. Dafür suchen und schließen wir langfristige Partnerschaften mit Architekten, Baufirmen, Banken, Investoren und schlussendlich mit den Käuferinnen und Käufern. Erfolgreiches Handeln bedeutet für uns, alle Beteiligten der Wertschöpfungskette in eine „Win/Win“-Situation zu bringen; verantwortungsvolles Handeln, Verantwortung für Bauprojekte wahrzunehmen, wann immer danach gefragt wird.



**DONOR EMPTOR**  
GRUPPE



# REFERENZEN



Wagramer Straße 1, 1220 Wien

Neubau in 1220 Wien mit 83 Einheiten zzgl.  
Balkonen und Terrassen



Stammersdorfer Straße, 1210 Wien

Neubau in 1210 Wien mit 86 Einheiten zzgl.  
Terrassen und Balkonen.



Wagramer Straße 2, 1220 Wien

Neubau in 1220 Wien mit 34 Einheiten zzgl.  
Balkonen





## 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

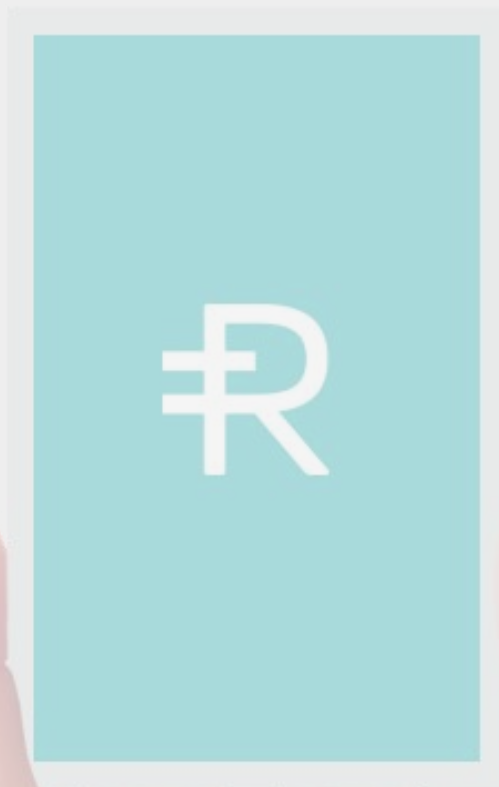


Rendity Growth

€ 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.