

## Exposé - Projekt „Erlachgasse 139“ 3-Jahres-Immoprojekt



Investoren-Eigenmittel-Anteil	€ 2.500.000,00
Fremdfinanzierungs-Anteil	€ 4.300.000,00
<b>Gesamtinvestment</b>	<b>€ 6.800.000,00</b>

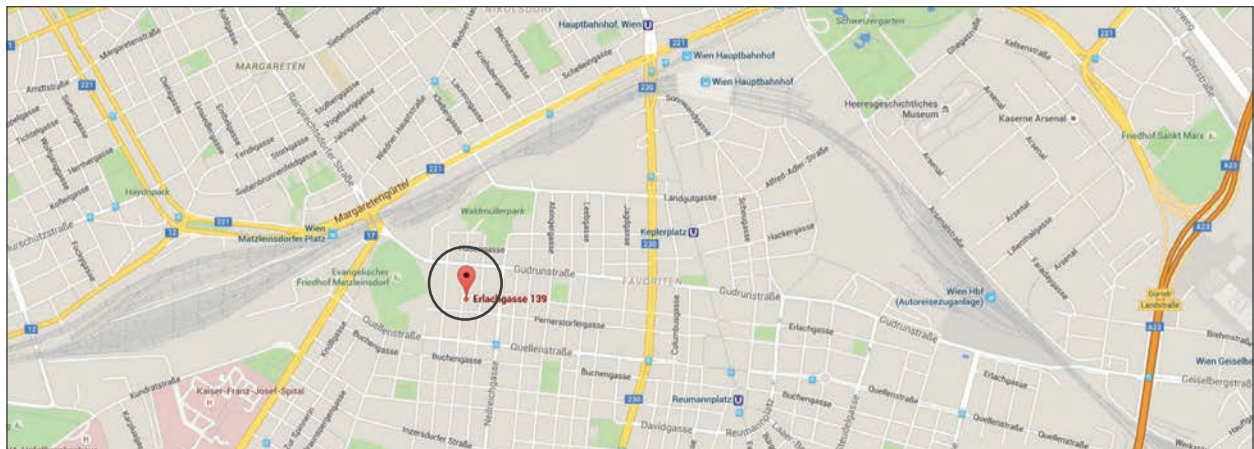
## Das Objekt

Das Gebäude ist ein **attraktives Wiener Gründerzeitgebäude**, das zur vorvorigen Jahrhundertwende errichtet wurde. Das Gebäude wurde als stilvolles Eckzinshaus errichtet und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Hoch- und Tiefparterre und weitere drei Obergeschosse. Die Fassade ist auf einer Straßenseite schlicht mit **eleganter Strukturierung** gehalten, dies gibt einen sehr guten Eindruck der über 100 Jahre zurückliegenden Gründerzeit wieder.

## Die Lage

Die Liegenschaft im 10. Bezirk besticht durch die gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich besonders durch die **Nähe zum Businesspark Vienna** und Naherholungsgebiet Wienerberg und Oberlaa aus. In der unmittelbaren Nähe befindet sich die Favoritenstraße und deren Fußgängerzone sowie kleinere Parks und Grünflächen. Die **Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal** und erfolgt durch die U-Bahnlinie U1, S-Bahnlinien, Straßenbahn und Busverbindungen 1, 6 und 14A. Auch der neue Wiener Hauptbahnhof ist öffentlich in wenigen Minuten erreichbar, er bietet Anbindung an die Süd- und Weststrecke mit Fern- und Regionalzügen. Rund um das Objekt befinden sich Supermärkte und kleinere Geschäfte, die Waren und Güter des täglichen Bedarfs gut decken.

## Lageplan



Kartendaten © 2016 Google, GeoBasis-DE/BKG (©2009)

## Das Potenzial

Die Liegenschaft zeichnet sich aus durch **ihre großzügige Dachgeschossausbaubarkeit** und ihrem Potenzial betreffend vieler Altmietwohnungen im Bestandshaus, deren Mietsituation noch unverhandelt ist und Leerstandsmöglichkeiten und Höhervermietungen geplant sind. Aufgrund der interessanten Lage des Objekts und dem positiven Marktumfeld für Wiener Gründerzeithäuser in innerstädtischen Lagen mit **sehr guter Verkehrsanbindung** steht die langfristige Veranlagung in einen soliden, über Jahrhunderte lebenden Realwert in einem bevölkerungswachsenden Wien im Vordergrund. Mit dem **geplanten Ausbau der U-Bahnlinie U2** wird auch das Gebiet rund um den Matzleinsdorfer Platz, bezüglich des öffentlichen Verkehrsnetzes, noch weiter erschlossen.

## Das Projekt

Nach Ankauf der Liegenschaft soll das Gebäude hinsichtlich der allgemeinen Hausteile saniert, bestandsfreie und frei werdende Wohnungen in der Kategorie angehoben und ein Dachgeschossausbau durchgeführt werden. Nach Objektentwicklung und Vollvermietung entsteht eine sehr attraktive Verzinsung der eingebrachten Gesamtinvestitionskosten, diese sind aufgrund der geldwertgesicherten Mieten inflationsgeschützt.

## Objekt-Kenndaten

Liegenschaft:	Erlachgasse 139, 1100 Wien
Grundbuch:	KG 01101 Favoriten, EZ 422
Grundstücksfläche:	650 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen vor Objektentwicklung:	71.400 € / p.a.
Objektfläche aktuell:	1.633 m <sup>2</sup>

## Projekt-Investitionsrechnung

**Objektnutzfläche** nach Development: 1.960,00 m<sup>2</sup>

**Jahresmietertrag** nach Objektentwicklung  
und Vollvermietung kalk.: 210.400,00 € / p.a.

**Objekttrendite** nach Objektentwicklung  
und Vollvermietung kalk.: 3,15 % / p.a. angestrebt  
2,90 % / p.a. mindestens



## Hardfacts

Liegenschaft: Erlachgasse 139, 1100 Wien

<b>Gesamtinvestition</b>	<b>€ 6.800.000</b>	<b>€ 3.469,39 pro m<sup>2</sup></b>
Objektankauf	€ 3.250.000	€ 1.658,16 pro m <sup>2</sup>
Objektentwicklung	€ 3.550.000	€ 1.811,23 pro m <sup>2</sup>

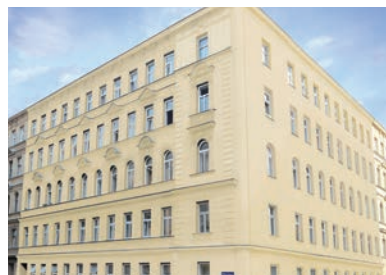
<b>Gesamtmieteinnahmen</b>	<b>€ 210.400 pro Jahr</b>	nach Development
Einnahme Bestand	€ 163.500 pro Jahr	
Einnahme DG	€ 46.900 pro Jahr	

<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>1.960 m<sup>2</sup></b>	inkl. Terrassen
gew. Nutzfläche Bestand	1.633 m <sup>2</sup>	
gew. Nutzfläche DG	327 m <sup>2</sup>	

Terrassen gesamt 64 m<sup>2</sup> bei NFL 50 % gewichtet

<b>Mietansatz netto gesamt</b>	<b>€ 8,95 /m<sup>2</sup> pro Monat</b>	nach Development
Mietansatz Bestand	€ 8,34 /m <sup>2</sup> pro Monat	
Mietansatz DG	€ 11,95 /m <sup>2</sup> pro Monat	

<b>Laufzeit für Investor</b>	30.09.2016 - 30.09.2019
Bar-Eigenmittel	€ 2.500.000
Rückkaufoption	€ 3.025.000



Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 100.000,- investiert werden muss und somit die Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 9 KMG zur Anwendung kommt, bedarf es keiner Erstellung und Veröffentlichung eines Prospektes gemäß KMG oder Informationsunterlage nach AltFG. Der Betrag von EUR 100.000,- ist für jeden einzelnen Anleger zu bemessen.

Alle Angaben vom Verkäufer ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Sämtliche Grafikdarstellungen des Objektes exemplarisch nach Sanierung. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt bis auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der CPI Marketing GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Cirka-Angaben für die keine Haftung übernommen werden. Der Energieausweis wird nachgereicht. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, marketing@cpi.co.at  
Stand: 07.06.2016