



Executive Summary

- Ankauf der Liegenschaft "Braumüllergasse 21" in Form eines Asset Deals mit einer eigens gegründeten Projektgesellschaft
- Kaufpreis: EUR 2300000
- Grundstücksgröße: 797 m²
- Erzielbare Wohnnutzfläche laut Architekt: 800 m² WNFL zzgl. gew. Außenflächen von 160 m²
- Nutzung: 8 Wohneinheiten mit 16 Garagenstellplätzen
- Gesamtinvestitionskosten: EUR 7750000 (gerundet)
- Prognostizierter Verkaufserlös: EUR 10270000; ø Verkaufspreis EUR 10000
- Gewinn: EUR 2500000 (gerundet ROI 32.5%)
- Ziel-Baubeginn: Q3/2023
- Ziel-Fertigstellung: Q4/2024



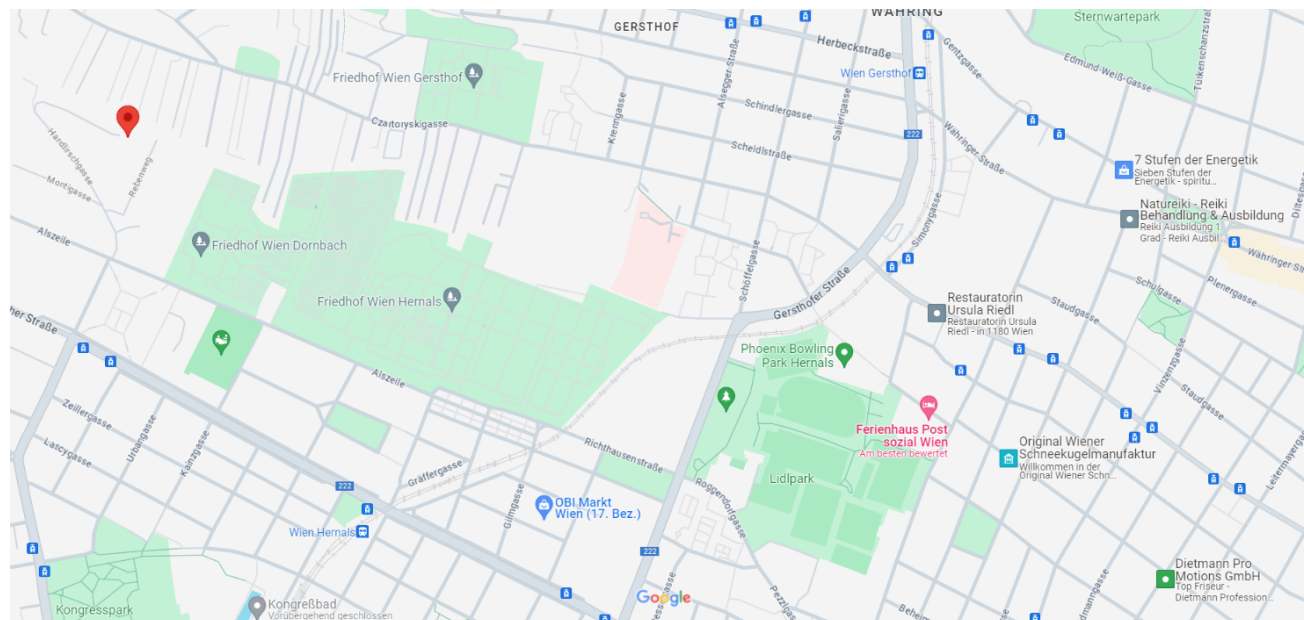
Standortlage

- Perfekte öffentliche Anbindung, 7 Gehminuten über Nebenweg

Distanzen

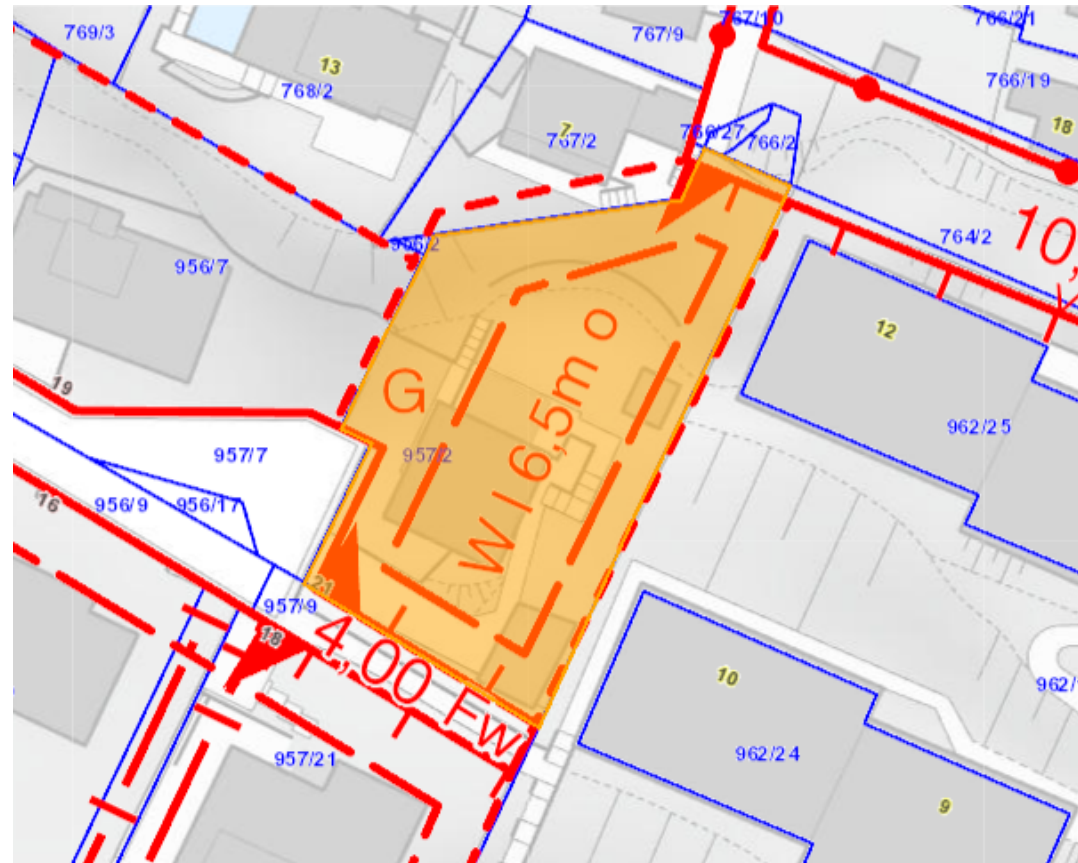


15 Min.	15 Min.	7 Min.	5 Min.
8 Min.	5 Min.	2 Min.	1 Min.



Flächenwidmung – laut WBO

- Braumüllergasse 21, 1170 Wien
- W I = Bauklasse 1 beschränkt auf 6,5 Meter
- o = offene Bauweise
- G = Gärtnerische Ausgestaltung
-





Gesamtinvestitionskosten

	netto	Ust	in %	brutto	in %
KB 00 Grund	2530800	25 308	0,01	2 556 108	0,33
KB 01 Aufschließung	85892	17 178,40	0,20	103 070,40	0,01
KB 02 Bauwerk-Rohbau bis KB 05	2475206	495 041,20	0,20	2 970 247,20	0,38
KB 06 Außenanlagen	212558	42 511,60	0,20	255 069,60	0,03
KB 07 Honorare	612366	122 473,20	0,20	734 839,20	0,09
KB 08 Nebenkosten	39881	7 976,20	0,20	47 857,20	0,01
KB 09 Reserven	101581	20 316,20	0,20	121 897,20	0,02
KB 10 Vermarktung	52000	10 400	0,20	62 400	0,01
KB 11 Finanzierung	901060	0	0,00%	901 060	0,12
Zwischensumme (vor Steuerkorrektur)	7 011 344	741 204,80	0,11	7 752 548,80	1
Steuerkorrektur					
GIK adaptiert um Vorsteuer	7 011 344	741 204,80	0,11	7 752 548,80	1



Mittelverwendung und Mittelherkunft

Mittelverwendung			Mittelherkunft		
Investitionskosten	6 851 180	0,88	Eigenkapital	900 000	0,12
Finanzierungskosten	901 060	0,12	Fremdkapital Tranche 1 bis Baubeginn	2 450 000	0,32
			Fremdkapital Tranche 2 ab Baubeginn	2 250 000	0,29
			BTVG Erlöse	2 152 239	0,28
Summe	7 752 240	1		7 752 239	1



Wirtschaftlichkeitsrechnung

Berechnung Anleger/Eigenn.	Verhältnis	Wohnfläche		netto (10%)	Eigennutzer		Anleger
Wohnungen				10%		20%	
Preise				9 090,91	10000		10 909,09
Eigennutzer	100%	960	m ²		9 600 000		
Anleger	0	0	m ²	0			0
Summe	1	960	m ²	0	9 600 000	9 600 000	0
Parkplätze							
Preise				38 181,82	42000		45 818,18
Eigennutzer	1	16			672 000		
Anleger	0	0		0			0
Summe	1	16		0	672 000	672 000	0
	Gesamt			Erlöse	in % d. Summe	EUR/ Einheit	
		Wohnungen	brutto=netto	9 600 000	0,93	10 000	
		Parkplätze	brutto=netto	672 000	0,07	42 000	
		Summe		10 272 000			
			GIK (nach Steuerkorrektur)	7 752 548,8 0			
			Dev. Profit vor Steuern	2 519 451,2 0			
			Dev. Profit vor Steuern in %	0,32			



