









Executive Summary

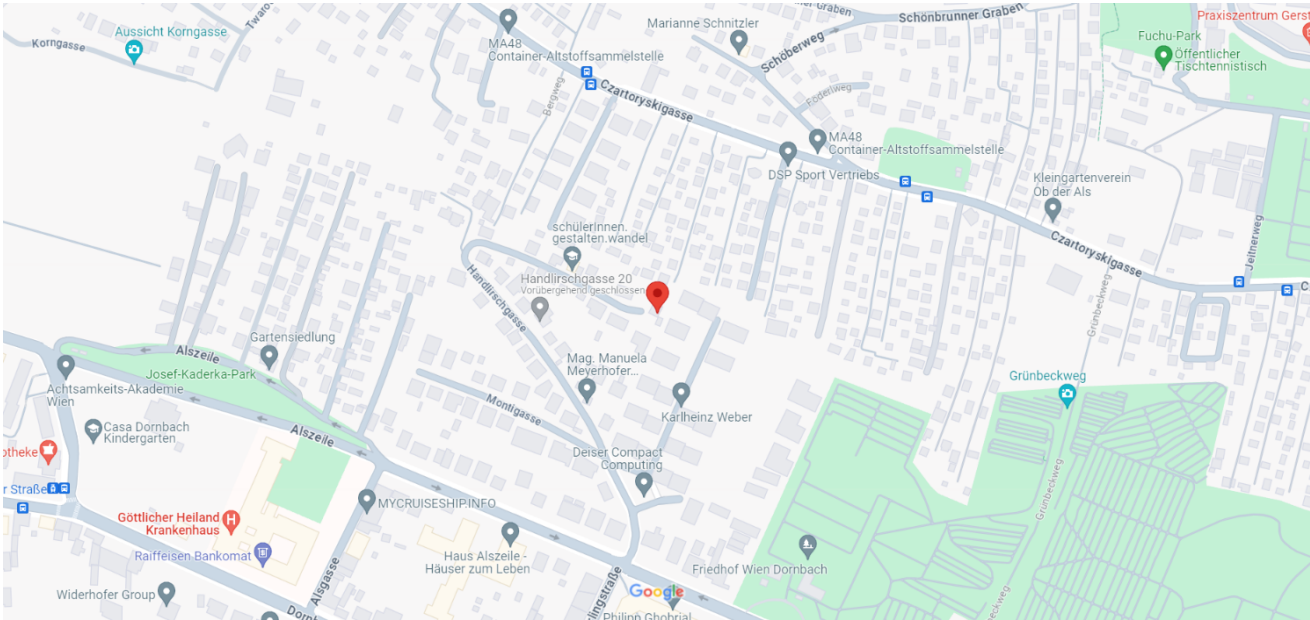
- Ankauf der Liegenschaft "Braumüllergasse 21" in Form eines Asset Deals mit einer eigens gegründeten Projektgesellschaft
- Kaufpreis: EUR 2300000
- Bebauungsbestimmungen: angefordert; Widmung: W II o
- Grundstücksgröße: 797 m²
- Erzielbare Wohnnutzfläche laut Architekt: 800 m² WNFL zzgl. gew. Außenflächen von 160 m²
- Nutzung: 8 Wohneinheiten mit 16 Garagenstellplätzen
- Gesamtinvestitionskosten: EUR 7430000 (gerundet)
- Prognostizierter Verkaufserlös: EUR 10270000; ø Verkaufspreis EUR 10000
- Gewinn: EUR 2800000 (gerundet ROI 38.21%)
- Ziel-Baubeginn: Q4/2023
- Ziel-Fertigstellung: Q4/2025

Standortlage



Distanzen

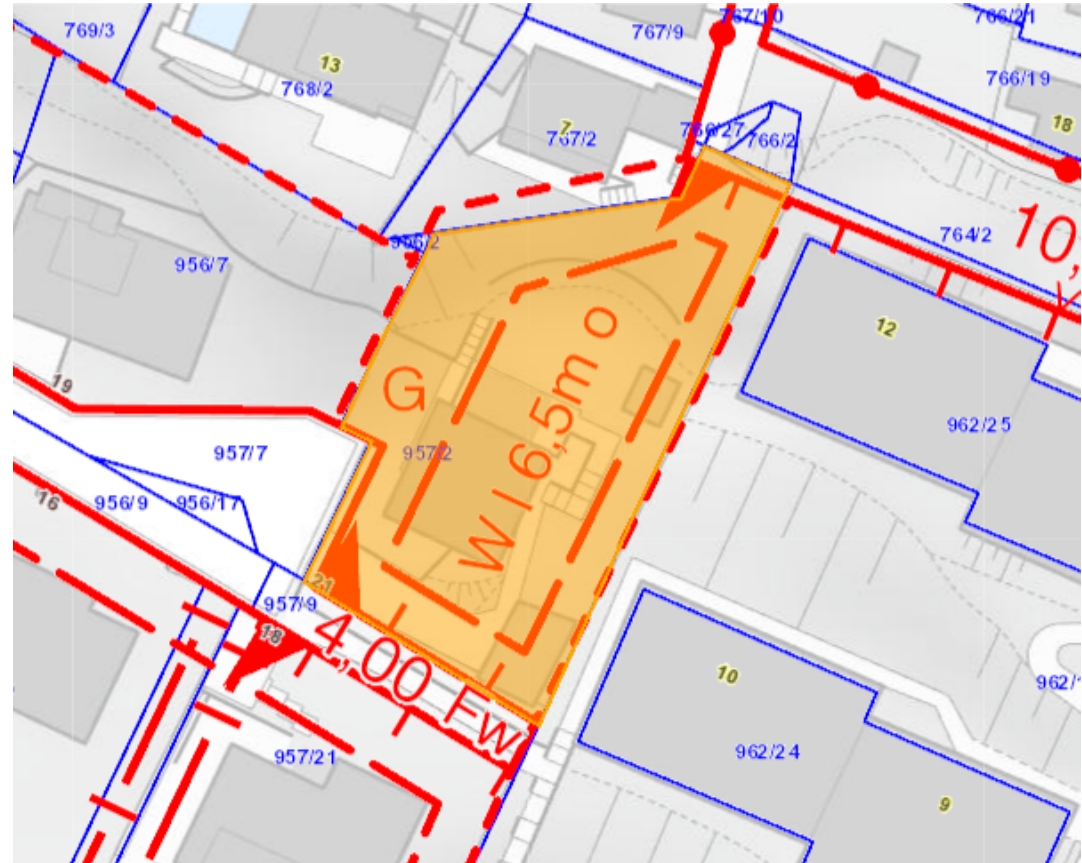
				
	15 Min.	15 Min.	7 Min.	5 Min.
	8 Min.	5 Min.	2 Min.	2 Min.





Flächenwidmung – laut WBO

- Braumüllergasse 21, 1170 Wien
- W II = Bauklasse 2
- o = offene Bauweise





Gesamtinvestitionskosten

	netto	Ust	in %	brutto	in %
KB 00 Grund	2 530 800	151 848	0,06	2 682 648	0,36
KB 01 Aufschließung	85 892	5 153,52	0,06	91 045,52	0,01
KB 02 Bauwerk-Rohbau bis KB 05	2 475 206	148 512,36	0,06	2 623 718,36	0,35
KB 06 Außenanlagen	212 558	12 753,48	0,06	225 311,48	0,03
KB 07 Honorare	612 366	36 741,96	0,06	649 107,96	0,09
KB 08 Nebenkosten	39 881	2 392,86	0,06	42 273,86	0,01
KB 09 Reserven	101 581	6 094,86	0,06	107 675,86	0,01
KB 10 Vermarktung	52 000	3 120	0,06	55 120	0,01
KB 11 Finanzierung	901 060	54 063,60	0,06	955 123,60	0,13
Zwischensumme (vor Steuerkorrektur)	7 011 344	420 680,64	0,06	7 432 024,64	1
Steuerkorrektur					
GIK adaptiert um Vorsteuer	7 011 344	420 680,64	0,06	7 432 024,64	1



Mittelverwendung und Mittelherkunft

Mittelverwendung			Mittelherkunft		
Investitionskosten	6 851 180	0,88	Eigenkapital	900 000	0,12
Finanzierungskosten	955 123,60	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	7 806 303,60	1		7 752 239	1



Wirtschaftlichkeitsrechnung

Berechnung Anleger/Eigenn.	Verhältnis	Fläche (m²)		netto	Eigennutzer (10%)		Anleger (20%)
Wohnungen							
Preise				9 090,91	10 000		10 909,09
Eigennutzer	1	960		8 727 272,73	9 600 000		
Anleger	0	0		0			0
Summe	1	960		8 727 272,73	9 600 000	9 600 000	0
Verhältnis Anzahl							
Parkplätze							
Preise				38 181,82	42 000		45 818,18
Eigennutzer	1	16		610 909,09	672 000		
Anleger	0	0		0			0
Summe	1	16		610 909,09	672 000	672 000	0
Gesamt	Erlöse	in %	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)	7 432 024,64						
Dev. Profit vor Steuern	2 839 975,36						
Dev. Profit vor Steuern %	0,38						