



Executive Summary

- Ankauf der Liegenschaft "Braumüllergasse 21" in Form eines Asset Deals mit einer eigens gegründeten Projektgesellschaft
- Kaufpreis: EUR 10
- Bebauungsbestimmungen: G; Widmung: W II gk
- Grundstücksgröße: 797 m²
- Erzielbare Wohnnutzfläche laut Architekt: 800 m² WNFL zzgl. gew. Außenflächen von 160 m²
- Nutzung: 8 Wohneinheiten mit 16 Garagenstellplätzen
- Gesamtinvestitionskosten: EUR 0 (gerundet)
- Prognostizierter Verkaufserlös: EUR 10270000; ø Verkaufspreis EUR 10000
- Gewinn: EUR 10300000 (gerundet ROI 12051994.33%)
- Ziel-Baubeginn: Q4/2025
- Ziel-Fertigstellung: Q2/2026

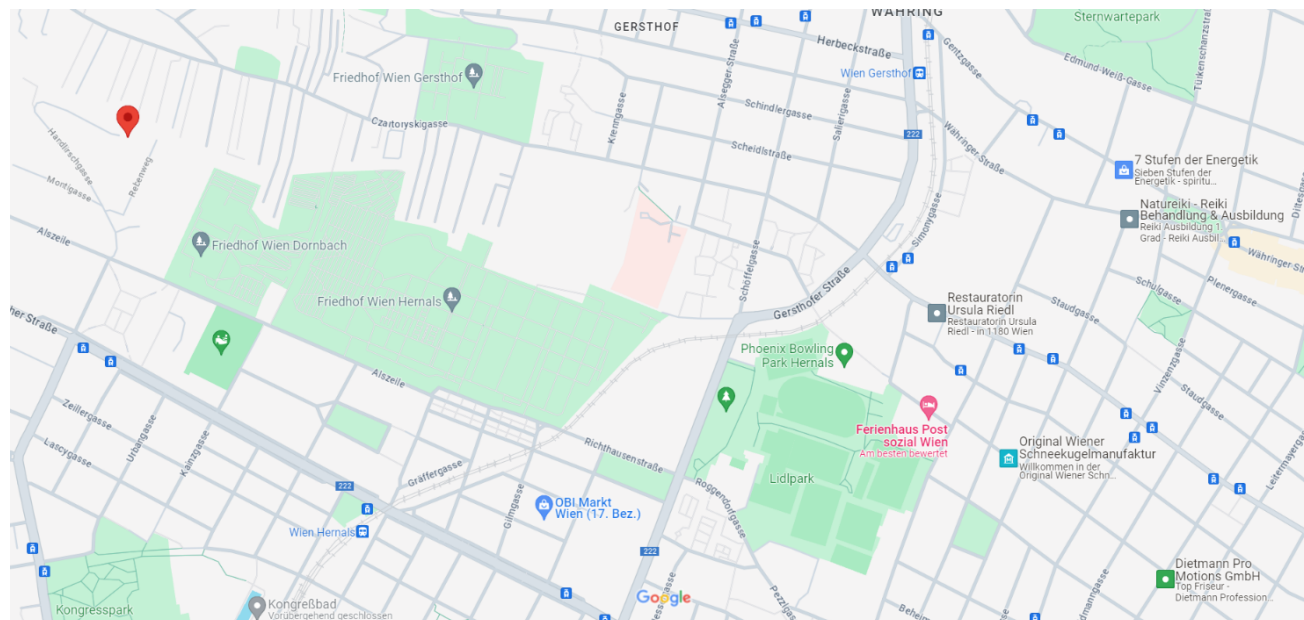


Standortlage

Distanzen



8 Min.	8 Min.	8 Min.	8 Min.
8 Min.	8 Min.	8 Min.	8 Min.



Flächenwidmung – laut WBO

- Braumüllergasse 21, 1170 Wien
- W II = Bauklasse 2
- gk = gekuppelte Bauweise
- G = Gärtnerische Ausgestaltung





Gesamtinvestitionskosten

	netto	Ust	in %	brutto	in %
KB 00 Grund	10	2,20	0,22	12,20	0,14
KB 01 Aufschließung	1	0,33	0,33	1,33	0,02
KB 02 Bauwerk-Rohbau bis KB 05	2	0,66	0,33	2,66	0,03
KB 06 Außenanlagen	6	1,98	0,33	7,98	0,09
KB 07 Honorare	7	2,31	0,33	9,31	0,11
KB 08 Nebenkosten	8	2,64	0,33	10,64	0,12
KB 09 Reserven	9	2,97	0,33	11,97	0,14
KB 10 Vermarktung	10	3,30	0,33	13,30	0,16
KB 11 Finanzierung	11	4,84	44,00%	15,84	0,19
Zwischensumme (vor Steuerkorrektur)	64	21,23	0,33	85,23	1
Steuerkorrektur					
GIK adaptiert um Vorsteuer	64	21,23	0,33	85,23	1



Mittelverwendung und Mittelherkunft

Mittelverwendung			Mittelherkunft		
Investitionskosten	1	0,01	Eigenkapital	2	0,01
Finanzierungskosten	99	0,99	Fremdkapital Tranche 1	23	0,13
			Fremdkapital Tranche 2	34	0,19
			Fremdkapital Tranche 3	89	0,51
			Fremdkapital Tranche 4	12	0,07
			Fremdkapital Tranche 5	12	0,07
			BTVG Erlöse	3	0,02
Summe	100	1		175	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)	85,23			
			Dev. Profit vor Steuern	10 271 914, 77			
			Dev. Profit vor Steuern in %	120 519,94			



