



JUWEL
LIVING

BANK BOOK

Braumüllergasse 21, 1170 Wien

26.05.2023



JUWEL
LIVING

Executive Summary

- Ankauf der Liegenschaft "Braumüllergasse 21" (EZ 2169, KG 01401) in Form eines Asset Deals mit einer eigens gegründeten Projektgesellschaft
- **Kaufpreis: EUR 2.300.000,-**
- Bekanntgabe Bebauungsbestimmungen; sind angefordert; Widmung: W I o
- Grundstücksgroße 797 m²
- Erzielbare Wohnnutzfläche laut Stararchitekt: 800 m² WNFL zzgl. gew. Außenflächen von 160 m²
- Nutzung: Wohnen – 8 Wohneinheiten mit 16 Garagenstellplätzen
- Einzelabverkauf nach BTVG
- GIK: **EUR 7.752.000 , - (gerundet)**
- Prognostizierter Verkaufserlös: **EUR 10.260.000,- ø Verkaufspreis EUR 10.000,- siehe Marktanalyse**
- Gewinn: 2.500.000 (gerundet ROI 32,34%)
- Ziel-Baubeginn: Q4/2023
- Ziel-Fertigstellung: Q4/2025



JUWEL
LIVING

Organigramm

Komplementär

AllesWirdBesser
Bauträger
GmbH

FN 534940 b

Kommanditist

Jasmin Soravia

Kommanditist

A.N.K. Holding
GmbH

FN 435269 b

GF AK auch gerne JS



Juwel living bmg 21
GmbH & Co KG

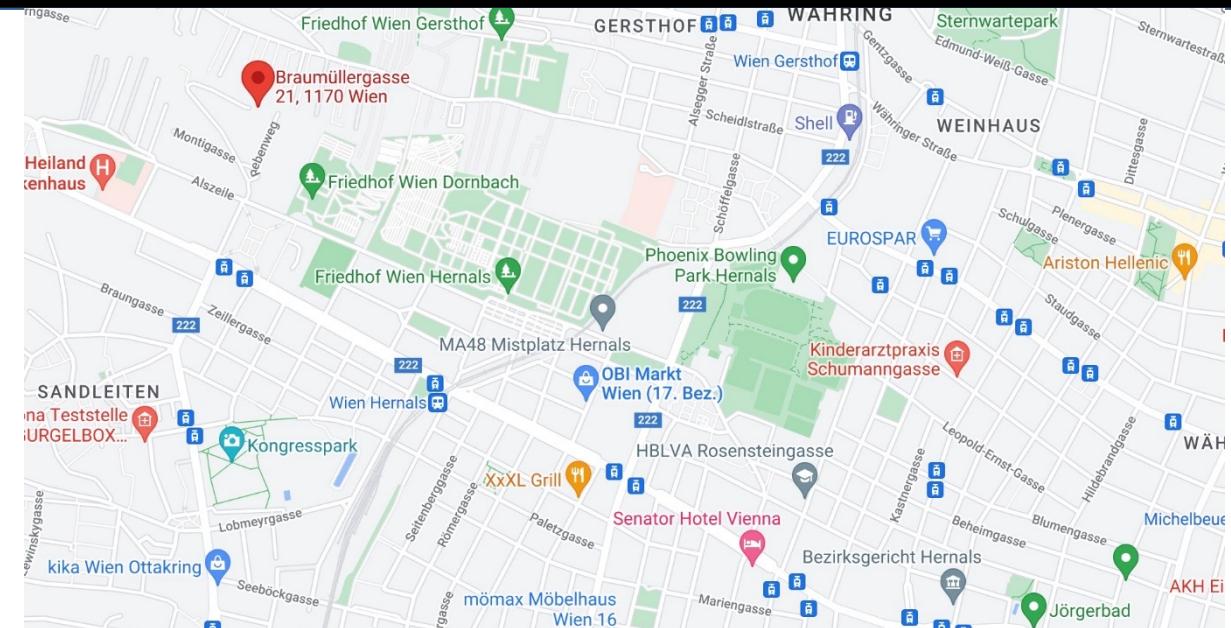
FN 581132 g



JUWEL
LIVING

Lage, Lage Lage

- Bestlage im 17. Bezirk
- Absolute Ruhelage, mit Fernblick über Wien
- Zentrum Wien 18 Autominuten, öffentlich 25 Minuten
- Nahversorgung, Restaurants u. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Perfekte öffentliche Anbindung, 7 Gehminuten über Rebenweg



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



JUWEL
LIVING

Lage, Lage Lage

AM Berg, mit Blick, Südseite & Trotzdem in 20 Minuten im 1er Bezirk! Das ist unschlagbar weder der 18 noch der 19 können da mithalten.





JUWEL
LIVING

Flächenwidmung – laut WBO

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

*detaillierte Informationen betreffend der FWP finden Sie in der Studie



*Die Bekanntgabe ist angefordert.



JUWEL
LIVING

Visualisierungen





JUWEL
LIVING

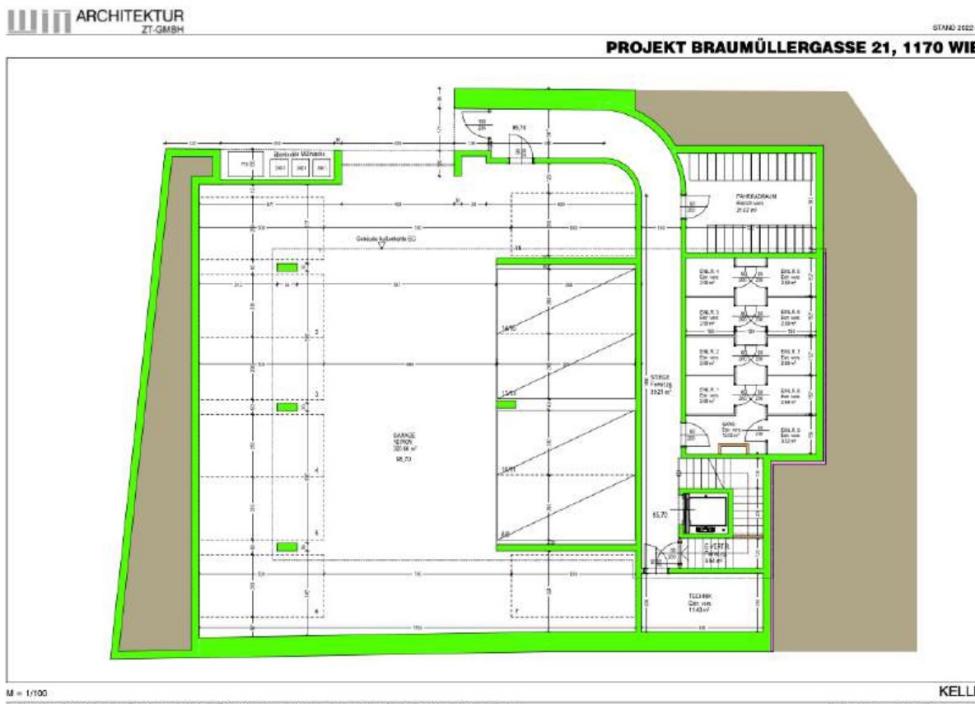
Visualisierungen



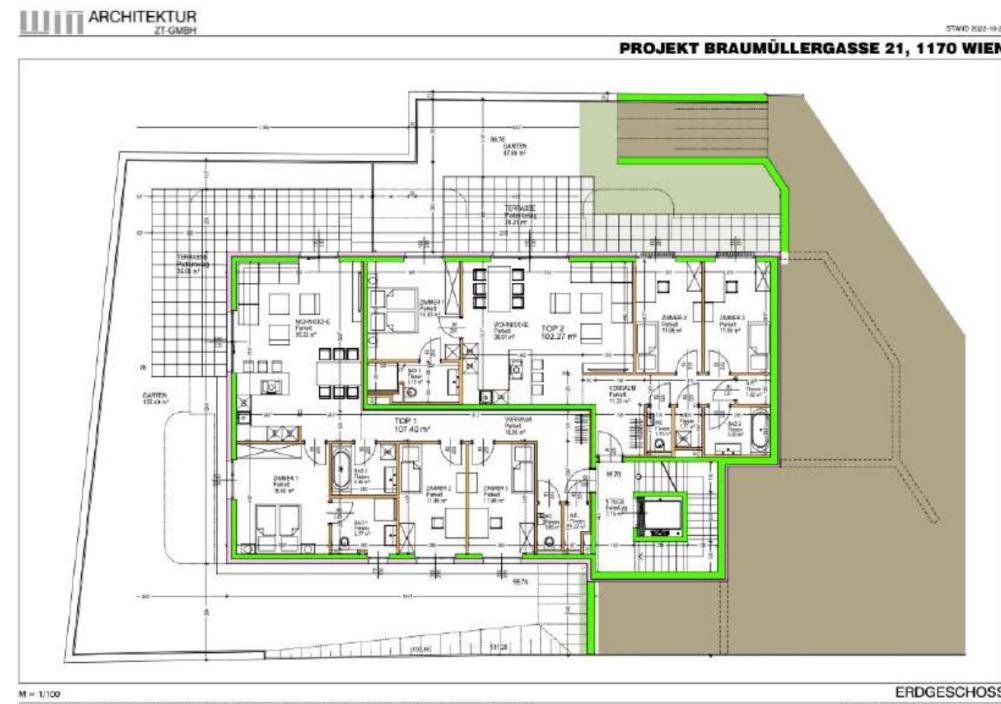


JUWEL
LIVING

Planung



Garage/Keller

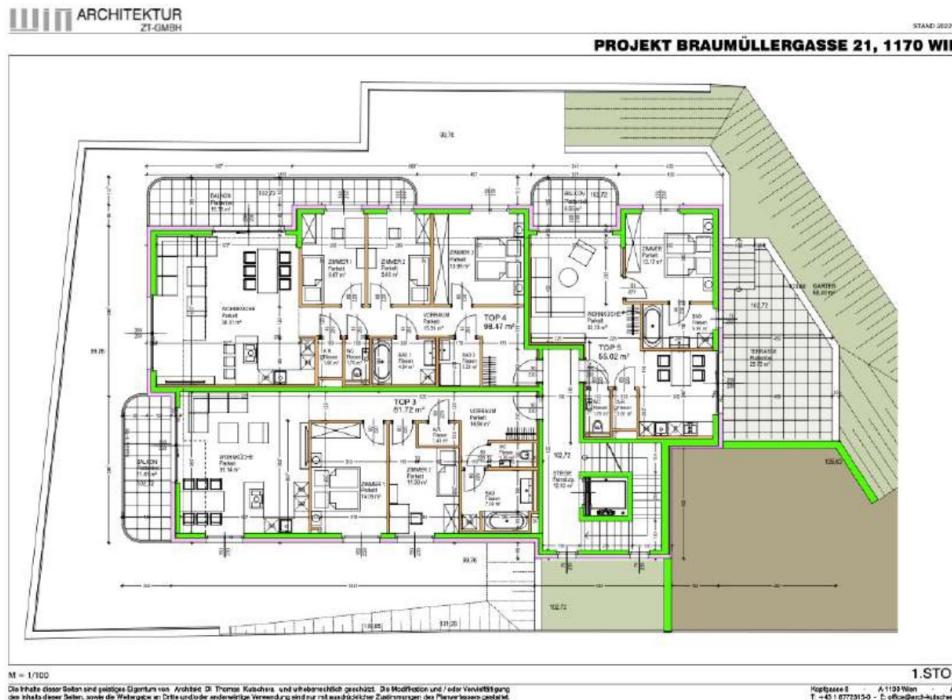


Erdgeschoß

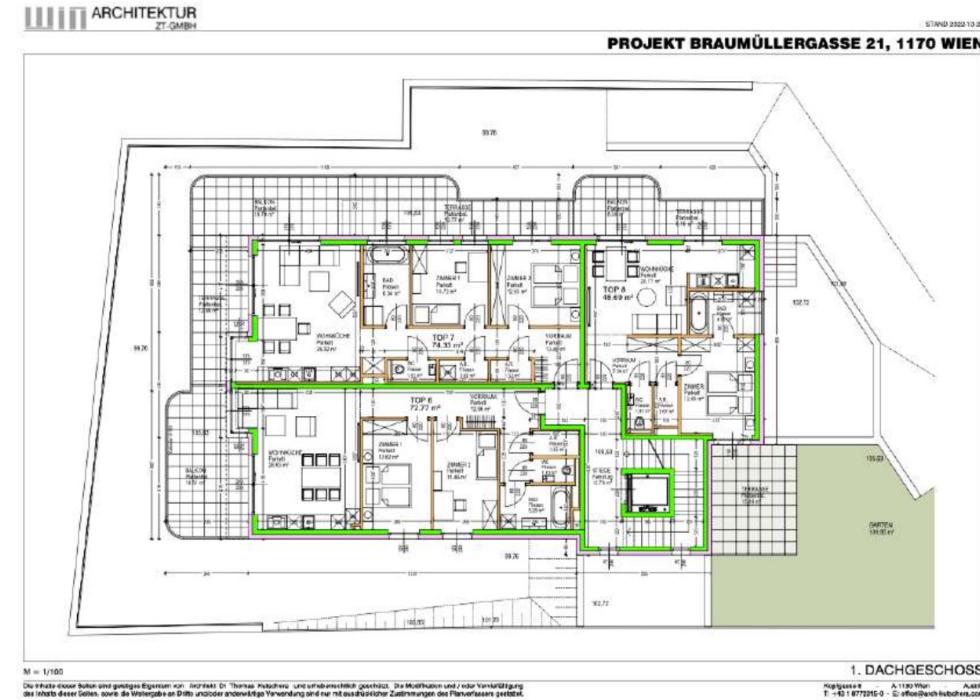


JUWEL
LIVING

Planung



1. Stock



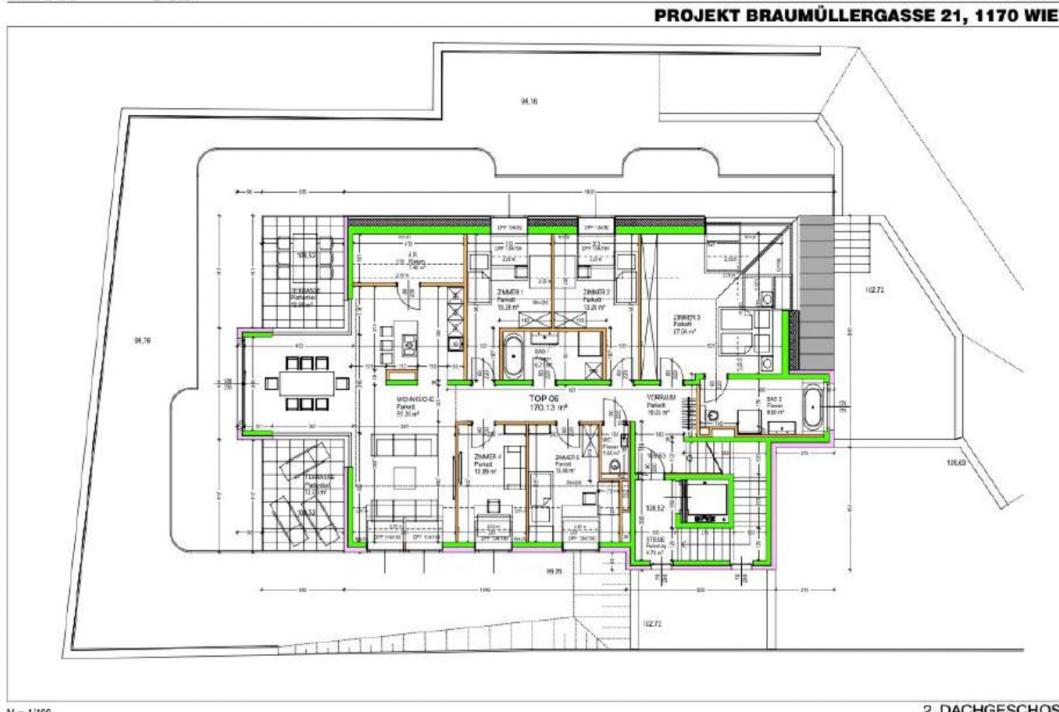
1. Dachgeschoss



JUWEL
LIVING

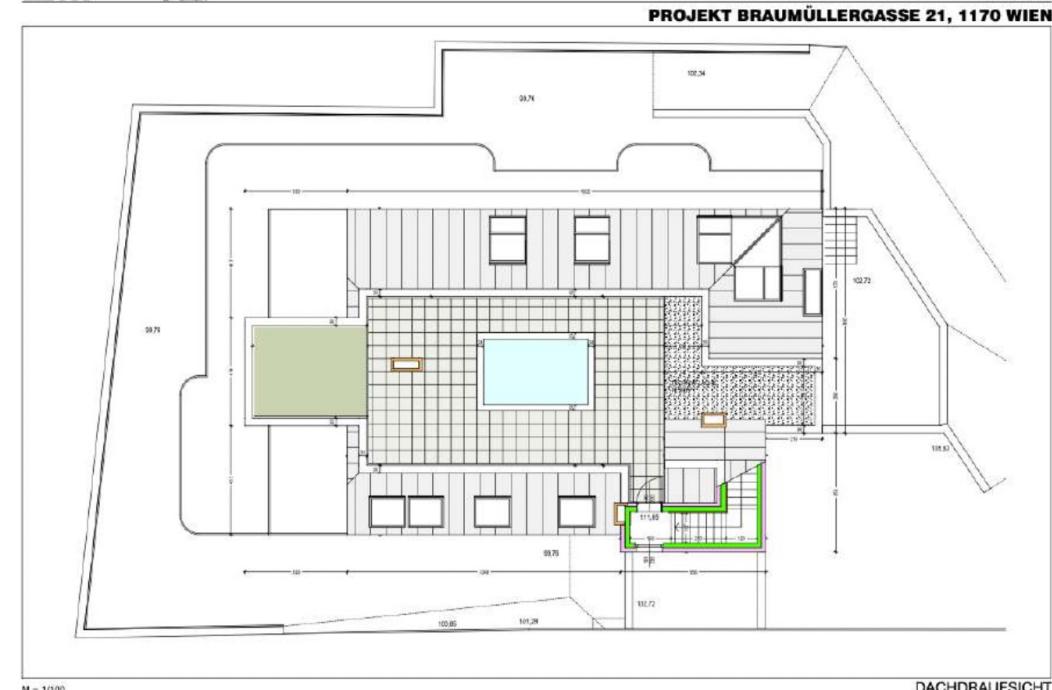
Planung

ARCHITEKTUR
ZT-GMBH



2. Dachgeschoß

ARCHITEKTUR
ZT-GMBH



Dachterasse

Kopfzeile 0 - A-1100 Wien - Austria
T: +43 1 8772915-0 - E: office@arch-kutschera.com



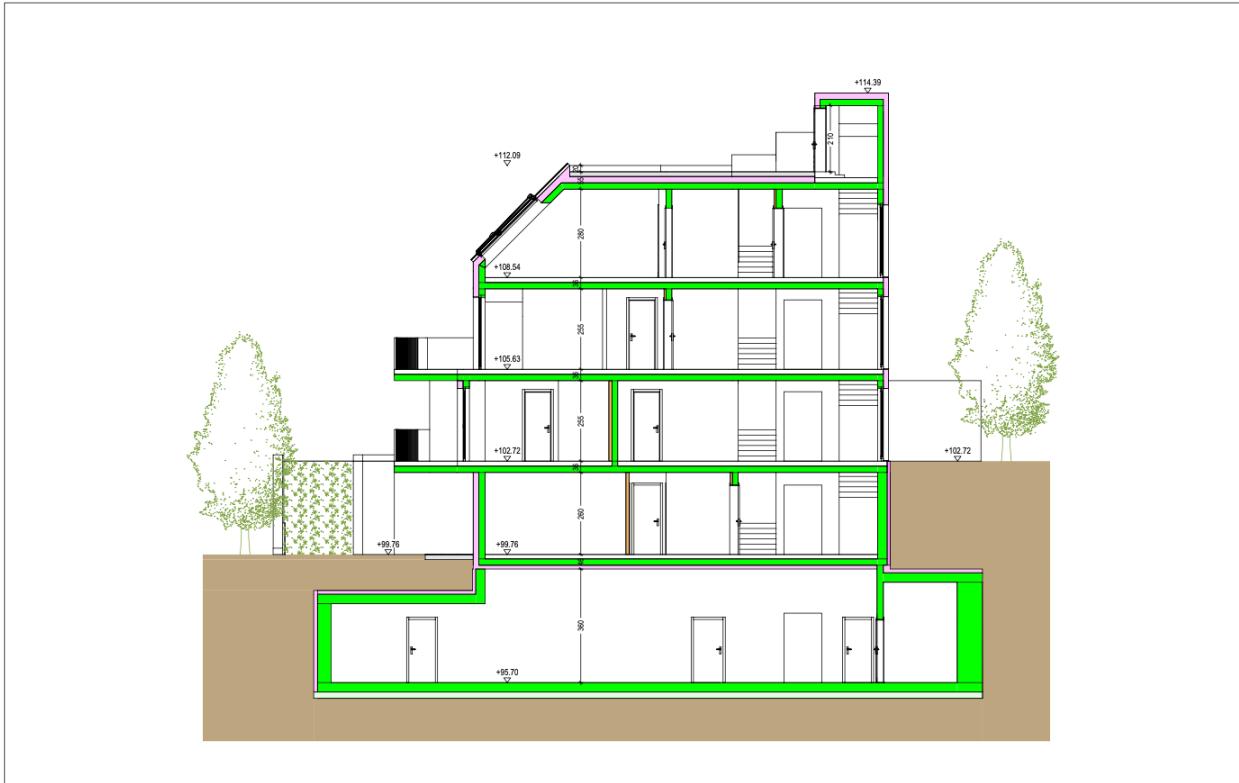
JUWEL
LIVING

Planung

ARCHITEKTUR
ZT-GMBH

STAND 2022-10-22

PROJEKT BRAUMÜLLERGASSE 21, 1170 WIEN



Schnitt A

Kopfpasse 8 - A-1130 Wien - Austria
T: +43 1 8772315-0 - E: office@arch-kutschera.com



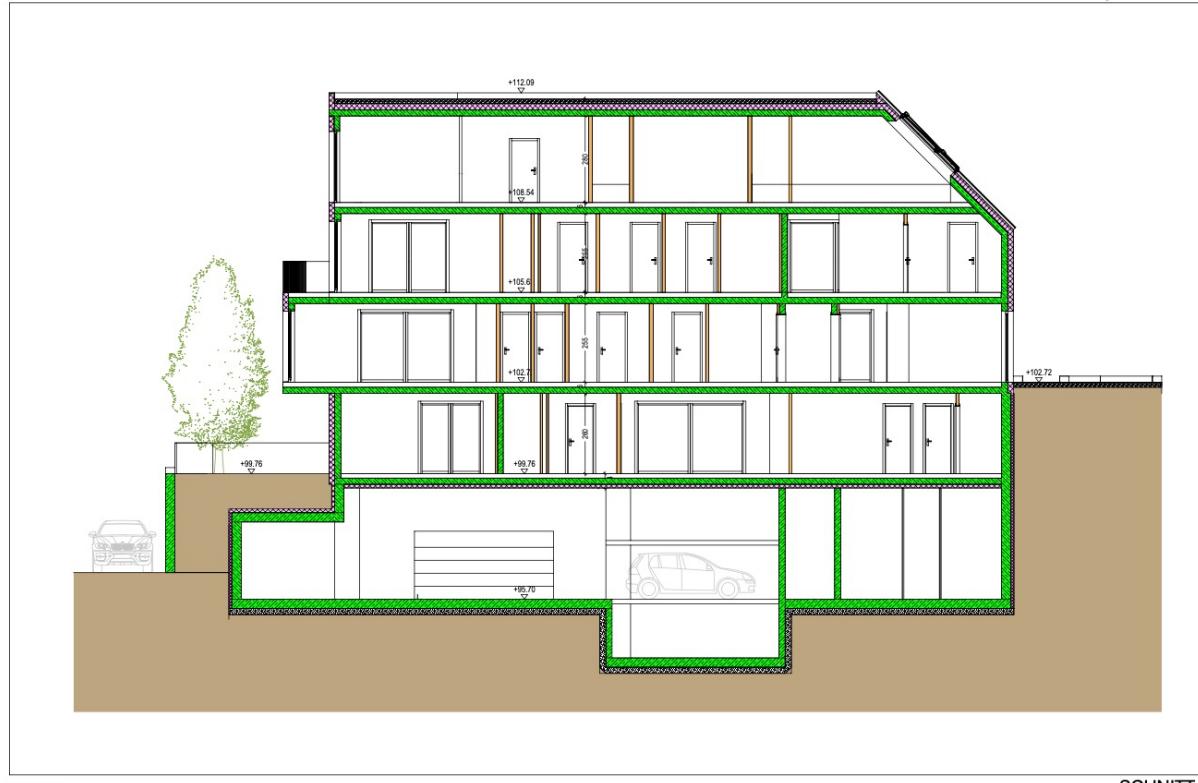
JUWEL
LIVING

Planung

ARCHITEKTUR
ZT-GMBH

STAND 2022-10-22

PROJEKT BRAUMÜLLERGASSE 21, 1170 WIEN



M = 1/100

Die Inhalte dieser Seiten sind geistiges Eigentum von Architekt Di Thomas Kutschera und urheberrechtlich geschützt. Die Modifikation und / oder Vervielfältigung des Inhalts dieser Seiten, sowie die Weitergabe an Dritte und/oder anderwärige Verwendung sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Planerfassers gestattet.

Kopfgasse 8 · A-1130 Wien · Austria
T: +43 1 6772315-0 · E: office@arch-kutschera.com

Schnitt B



JUWEL
LIVING

Grundstückfotos



Vogelperspektive des Grundstücks



Blick von der Braumüllergasse nach Nordosten



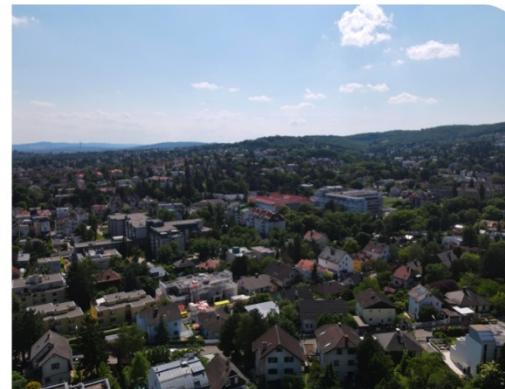
Blick nach Westen Richtung Braumüllergasse



südostlicher Panoramablick Richtung Stadt Wien



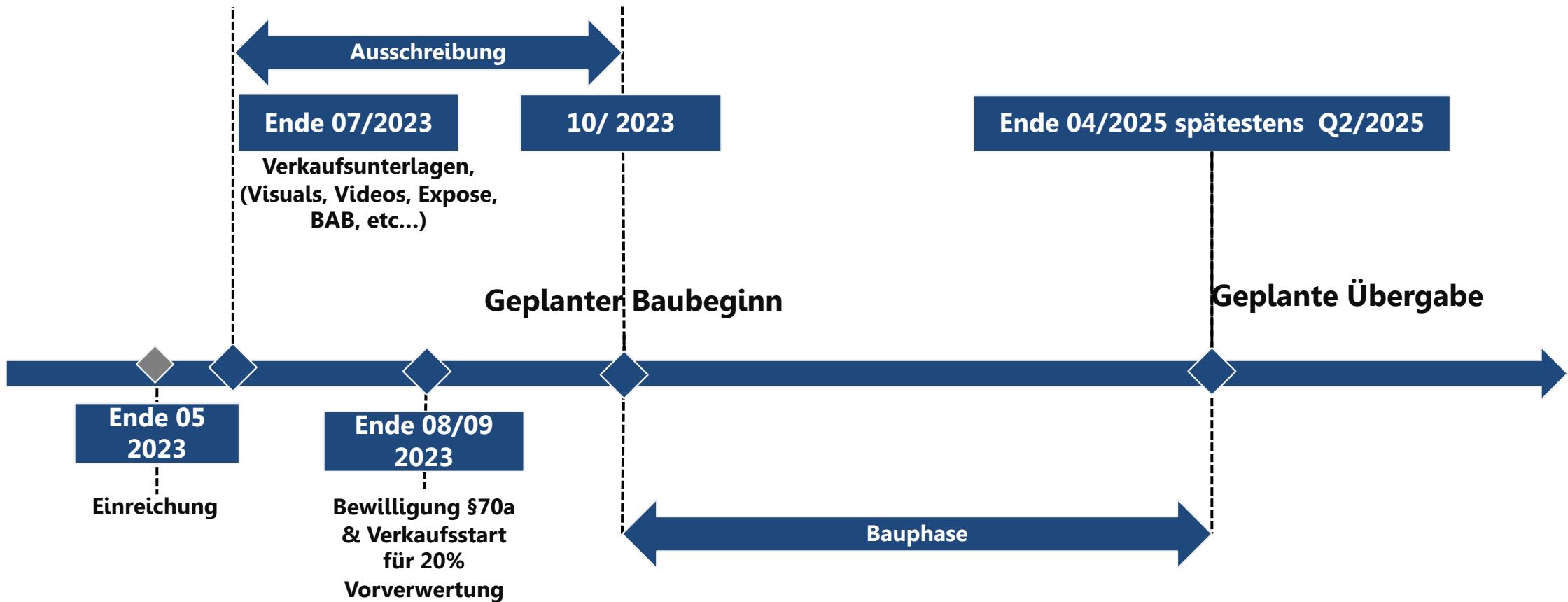
südlicher Panoramablick Richtung Stadt Wien



südwestlicher Panoramablick Richtung Stadt Wien



JUWEL
LIVING





JUWEL
LIVING

Gesamtinvestitionskosten - GIK

	netto	Ust	brutto	in%
KB 00 GRUND	2.530.800	25.000	2.555.800	32,97%
KB 01 AUFSCHLIESUNG	85.892	17.178	103.071	1,33%
KB 02 BAUWERK-ROHBAU bis KB 05	2.475.206	495.041	2.970.247	38,31%
KB 06 AUSSENANLAGEN	212.558	42.512	255.069	3,29%
KB 07 HONORARE	612.366	122.473	734.839	9,48%
KB 08 NEBENKOSTEN	39.881	7.976	47.857	0,62%
KB 09 RESERVEN	101.581	20.316	121.897	1,57%
KB 10 VERMARKTUNG	52.000	10.400	62.400	0,80%
KB 11 FINANZIERUNG	901.060	0	901.060	11,62%
Zw.summe (vor Steuerkorrektur)	7.011.343	740.897	7.752.239	100,00%
Steuerkorrektur		0		
GIK adaptiert um Vorsteuer	7.011.343	740.897	7.752.239	100,00%



JUWEL
LIVING

Mittelverwendung & Mittelherkunft

Mittelverwendung			Mittelherkunft		
Investitionskosten	6.851.180	88,38%	Eigenkapital	900.000	11,61%
Finanzierungskosten	901.060	11,62%	Fremdkapital Tranche 1 (bis Baubeginn)	2.450.000	31,60%
			Fremdkapital Tranche 2 (ab Baubeginn)	2.250.000	29,02%
			BTVG Erlöse	2.152.239	27,76%
Vst-Korrektur	0		Vst-Korrektur	0	
Summe	7.752.239	100%		7.752.239	100%



JUWEL
LIVING

Marktanalyse

Mit Bewertung der Lage und des Verkaufszeitpunktes sehen wir als minimalen durchschnittlichen Verkaufspreis in der gegenständlichen Lage **ø 10.000 €/m² WNF**

HEAVENLY AM SCHAFBERG



Himmelmutterweg 23-25, 1170 Wien

KGNr. 01401 EZ 314

GstNr. 838/5

KGNr. 01401 EZ 2776

GstNr. 837/1

Widmung/Bauklasse: 700 m² W I 7,5m ogk (seit 30.06.2005)



Himmelmutterweg 23-25 Projektentwicklung GmbH

Parkring 12/2/49a, 1010 Wien

Unternehmensstruktur



11 Wohnungen Eigentum Neubau freifinanziert

20 PKW-Stellplätze

2 Motorrad-Stellplätze



Flächenwidmungsplan

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Projektbroschüre



Q3 2024

SEEMÜLLERGASSE 10



Seemüllergasse 10, 1170 Wien

KGNr. 01401 EZ 3771

Fläche 2.277 m²

GstNr. 906/1 906/5

Widmung/Bauklasse: 2.200 m² W I 7,5m ogk 25% (seit 30.06.2005)



WIEBE Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH

Märzstraße 1, 1150 Wien

Unternehmensstruktur



Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und

Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Märzstraße 1, 1150 Wien

Unternehmensstruktur



19 Wohnungen Eigentum Neubau freifinanziert

22 PKW-Stellplätze



Q3 2024

Ø Verkaufspreis: 8790 €/m² (2021)



JUWEL
LIVING

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Berechnung Anleger/Eigenn.	Verhältnis	Wohnfläche	netto (12%)	Eigennutzerpreis	Anlegerpreis (20%)
			10,00%		20%
Wohnungen					
Preise			9.091	10.000	10.909
Eigennutzer	100%	959 m ²		9.587.290	
Anleger	0%	0 m ²	0		
Summe	100%	959 m ²	0	9.587.290	9.587.290
Parkplätze					
Preise			38.182	42.000	45.818
Eigennutzer	100%	16		672.000	
Anleger	0%	0	0		
Summe	100%	16	0	672.000	672.000
Gesamt					
Wohnungen	brutto=netto		9.587.290	93,45%	10.000
Parkplätze	brutto=netto		672.000	6,55%	42.000
Summe			10.259.290		
GIK (nach Steuerkorrektur)			-7.752.239		
Dev. Profit vor Steuern			2.507.051		
Dev. Profit vor Steuern in %			32,34%		





JUWEL
LIVING



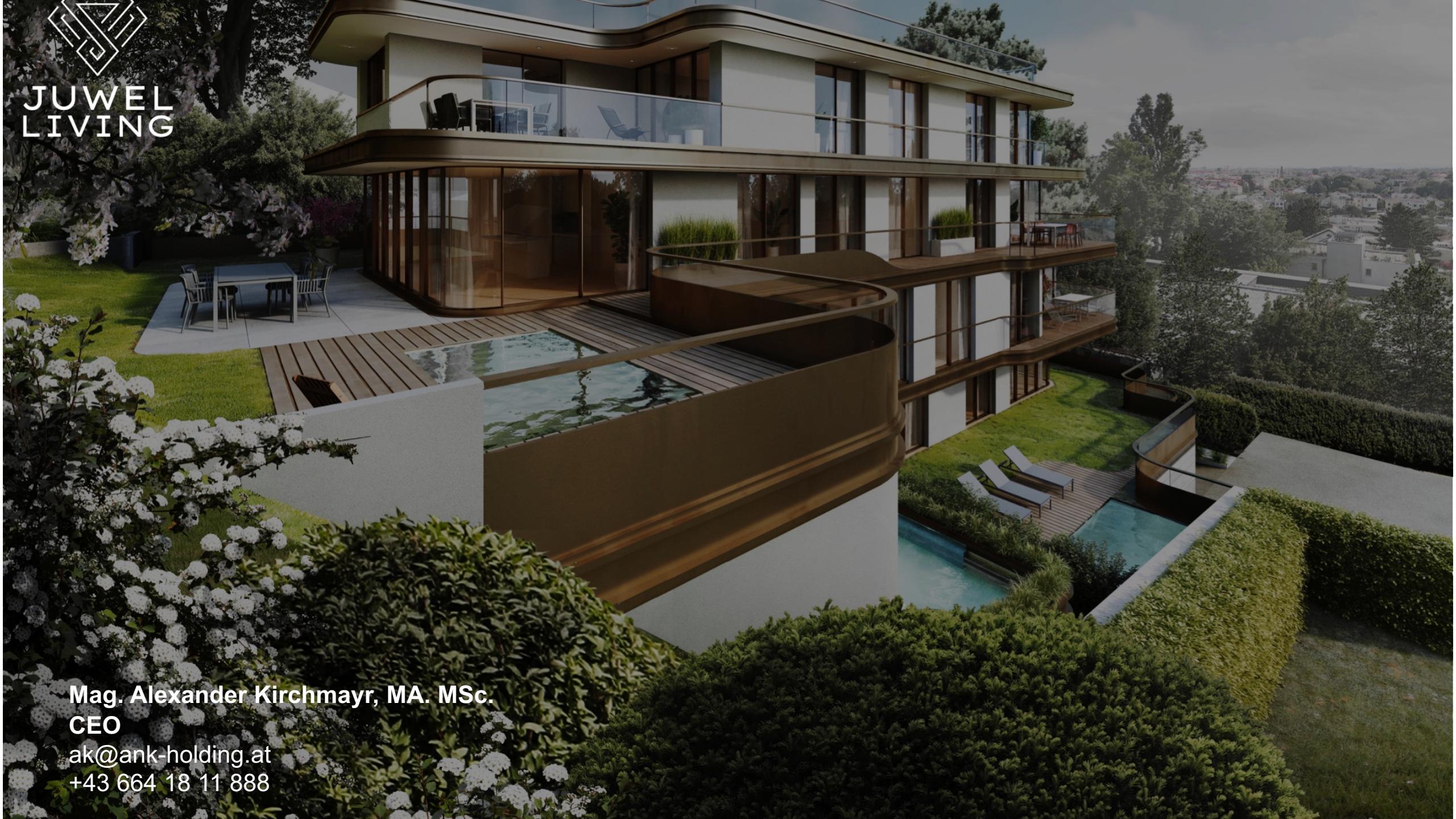


JUWEL
LIVING





JUWEL
LIVING



Mag. Alexander Kirchmayr, MA. MSc.
CEO
ak@ank-holding.at
+43 664 18 11 888