



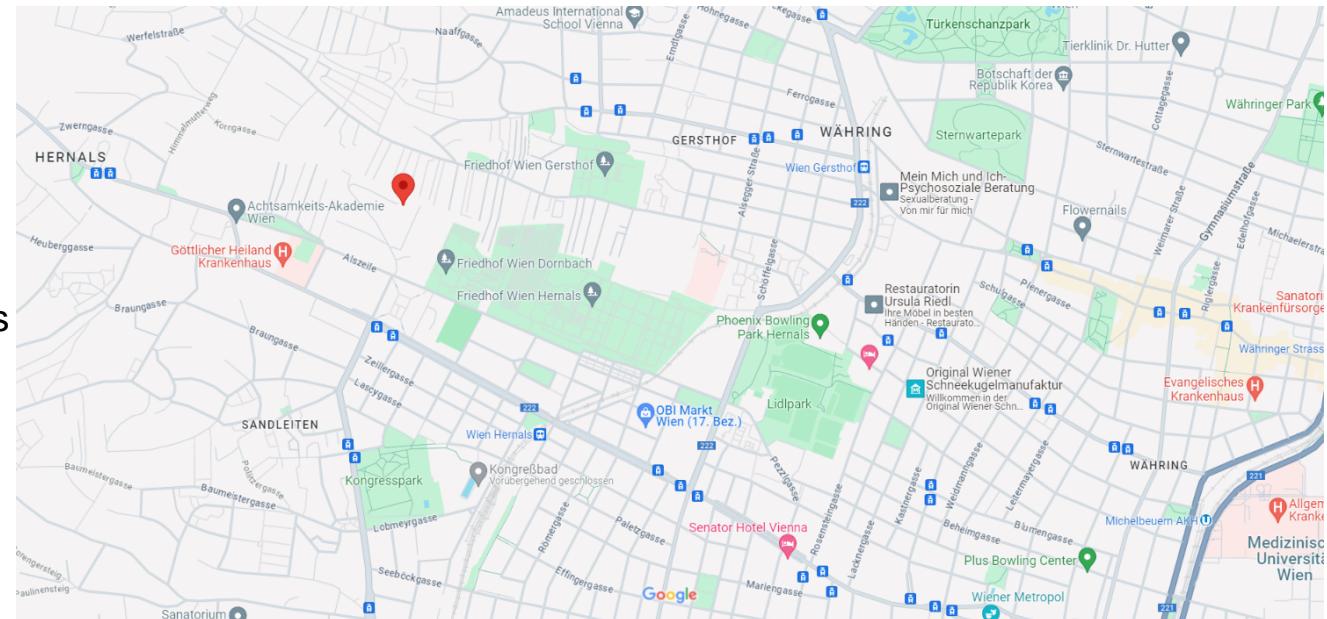
## Executive Summary

- Ankauf der Liegenschaft "Braumüllergasse 21" in Form eines Asset Deals mit einer eigens gegründeten Projektgesellschaft
- Kaufpreis: EUR 2300000
- Bebauungsbestimmungen: angefordert; Widmung: W I o
- Grundstücksgröße: 797 m<sup>2</sup>
- Erzielbare Wohnnutzfläche laut Architekt: 800 m<sup>2</sup> WNFL zzgl. gew. Außenflächen von 160 m<sup>2</sup>
- Nutzung: 8 Wohneinheiten mit 16 Garagenstellplätzen
- Gesamtinvestitionskosten: EUR 7750000 (gerundet)
- Prognostizierter Verkaufserlös: EUR 10270000; ø Verkaufspreis EUR 10000
- Gewinn: EUR 2500000 (gerundet ROI 32.51%)
- Ziel-Baubeginn: Q4/2023
- Ziel-Fertigstellung: Q4/2025



## Standortlage

- 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
- Gute Aussicht über Hernals mit ruhigem Verkehr



Distanzen



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



## Flächenwidmung – laut WBO

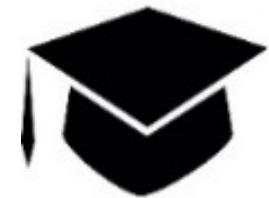
- Braumüllergasse 21, 1170 Wien
- W I = Bauklasse 1 beschränkt auf 6,5 Meter
- o = offene Bauweise
- G = Gärtnerische Ausgestaltung





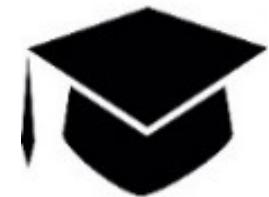
## Gesamtinvestitionskosten

	netto	Ust	in %	brutto	in %
KB 00 Grund	2 530 000	25 300	0,01	2 555 300	0,33
KB 01 Aufschließung	85 892	17 178,40	0,20	103 070,40	0,01
KB 02 Bauwerk-Rohbau bis KB 05	2 475 206	495 041,20	0,20	2 970 247,20	0,38
KB 06 Außenanlagen	212 558	42 511,60	0,20	255 069,60	0,03
KB 07 Honorare	612 366	122 473,20	0,20	734 839,20	0,09
KB 08 Nebenkosten	39 881	7 976,20	0,20	47 857,20	0,01
KB 09 Reserven	101 581	20 316,20	0,20	121 897,20	0,02
KB 10 Vermarktung	52 000	10 400	0,20	62 400	0,01
KB 11 Finanzierung	901 060	0	0	901 060	0,12
Zwischenensumme (vor Steuerkorrektur)	7 010 544	741 196,80	0,11	7 751 740,80	1,00
Steuerkorrektur					
GIK adaptiert um Vorsteuer	7 010 544	741 196,80	0,11	7 751 740,80	1,00



## Mittelverwendung und Mittelherkunft

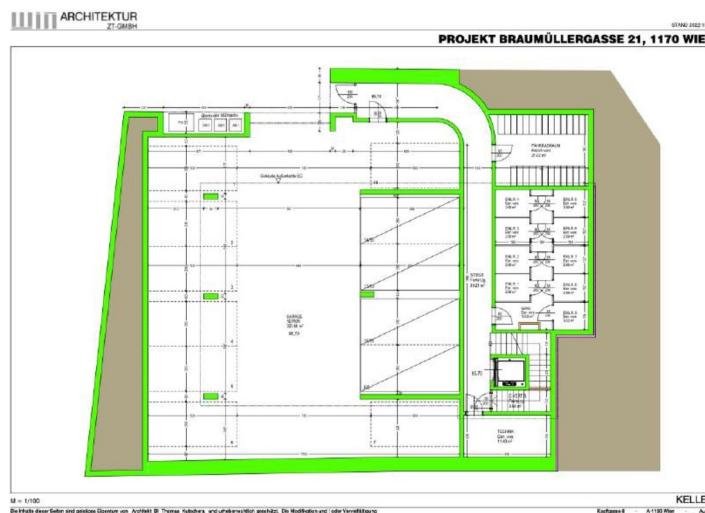
Mittelverwendung			Mittelherkunft		
Investitionskosten	6 851 180	0,88	Eigenkapital	900 000	0,15
Finanzierungskosten	901 060	0,12	Fremdkapital Tranche 1 (bis Baubeginn)	2 450 000	0,42
			Fremdkapital Tranche 2 (ab Baubeginn)	2 250 000	0,39
			BTVG Erlöse	215 240	0,04
Summe	7 752 240	1		5 815 240	1



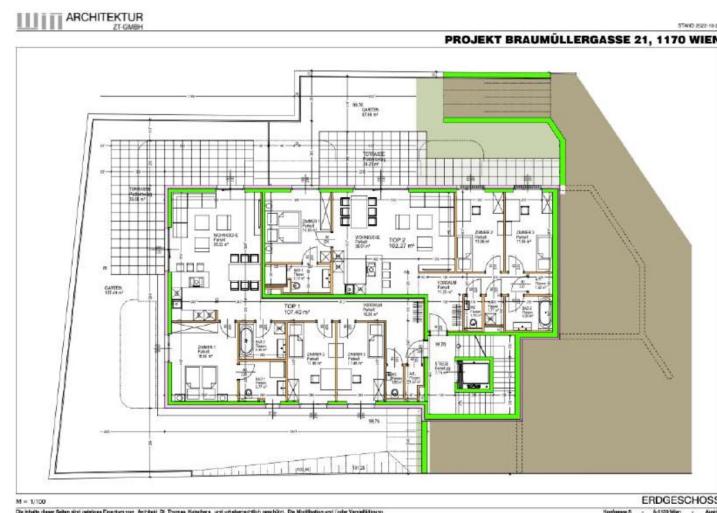
## Wirtschaftlichkeitsrechnung

Berechnung Anleger/Eigenn.	Verhältnis	Fläche (m <sup>2</sup> )	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
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
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)	7 751 740,80				
Dev. Profit vor Steuern	2 520 259,20				
Dev. Profit vor Steuern %	0,33				

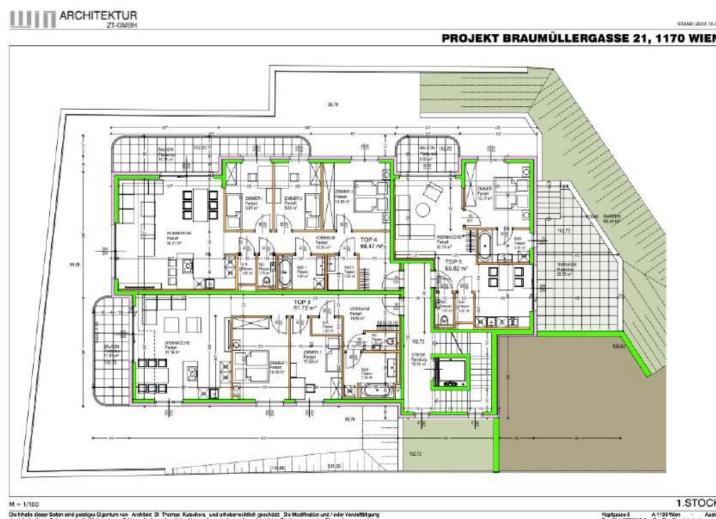




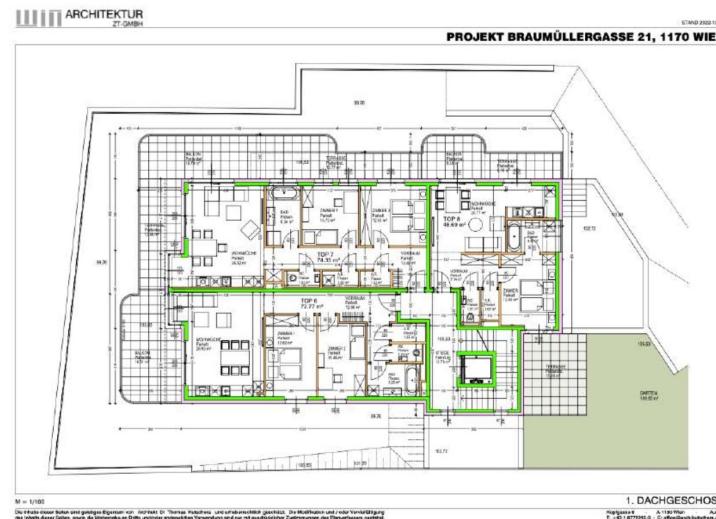
Garage/Keller



Erdgeschoss



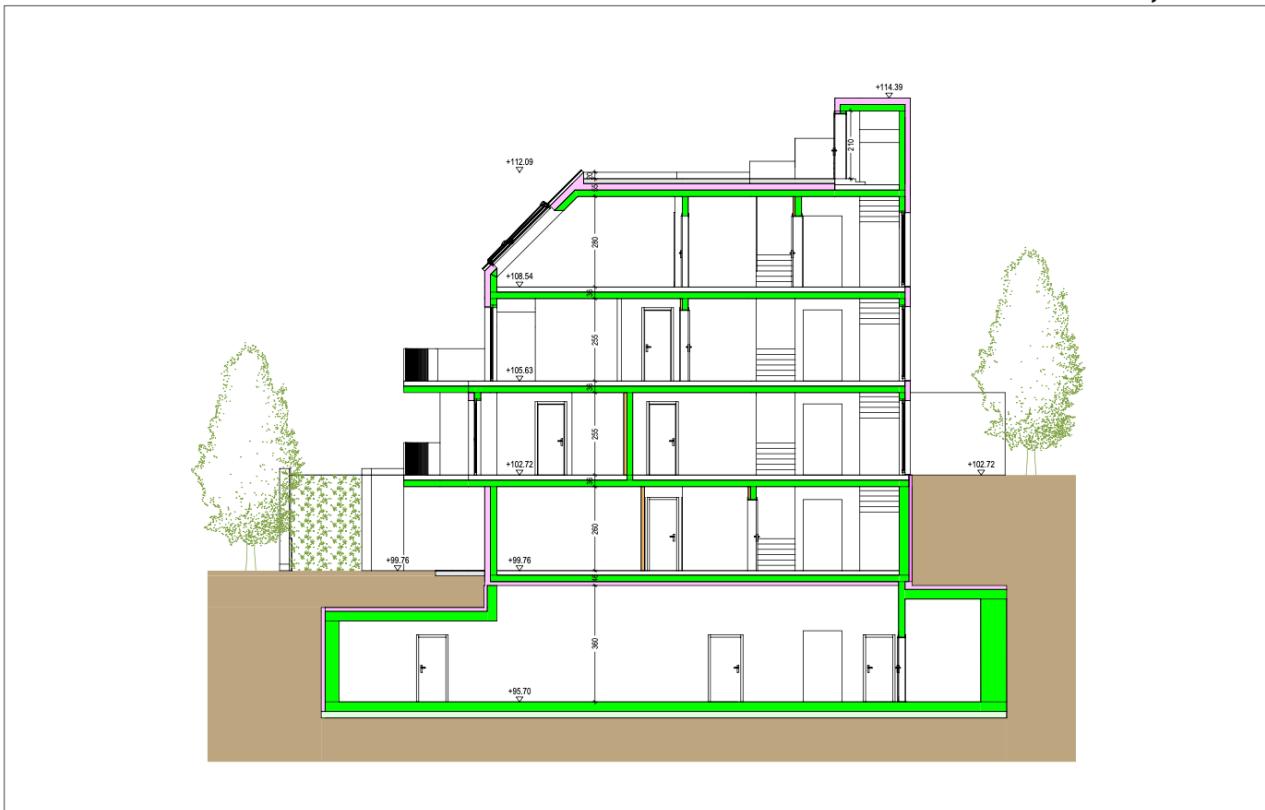
1. Stock



1. Dachgeschoss



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 anderwärtsige Verwendung sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Planverfassers gestattet.

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

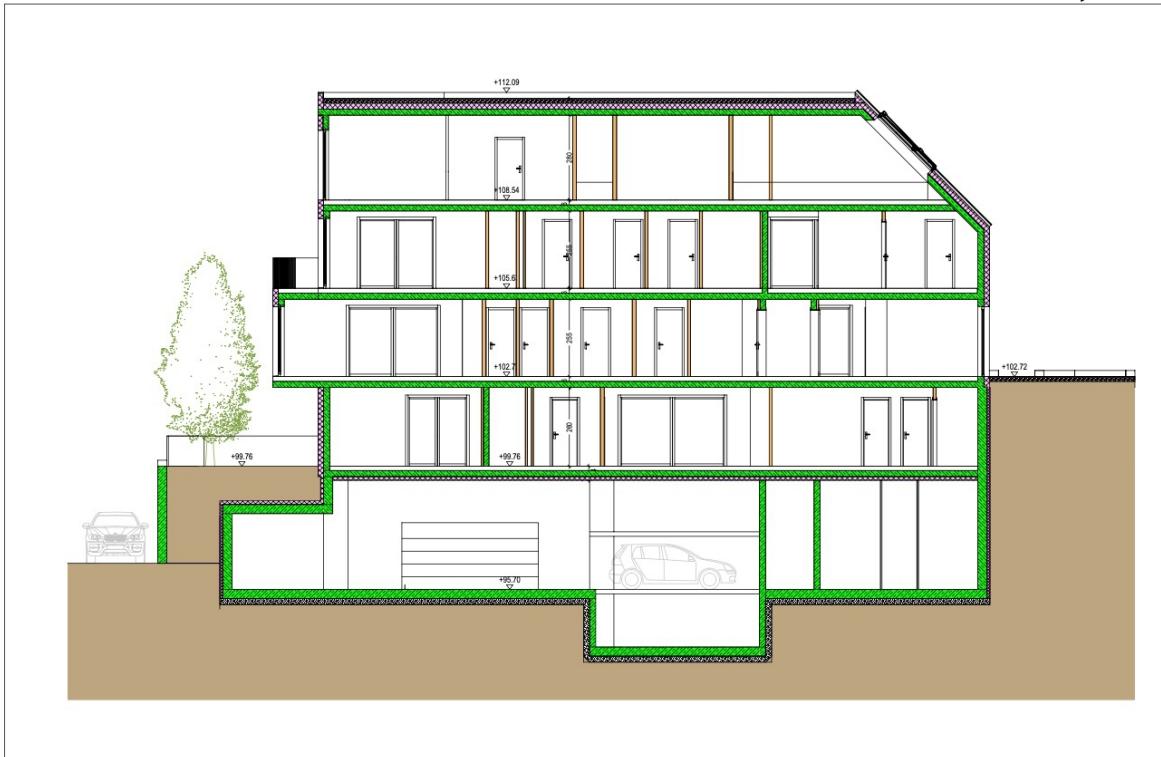
Schnitt A



ARCHITEKTUR  
ZT-GMBH

STAND 2022-10-22

PROJEKT BRAUMÜLLERGASSE 21, 1170 WIEN

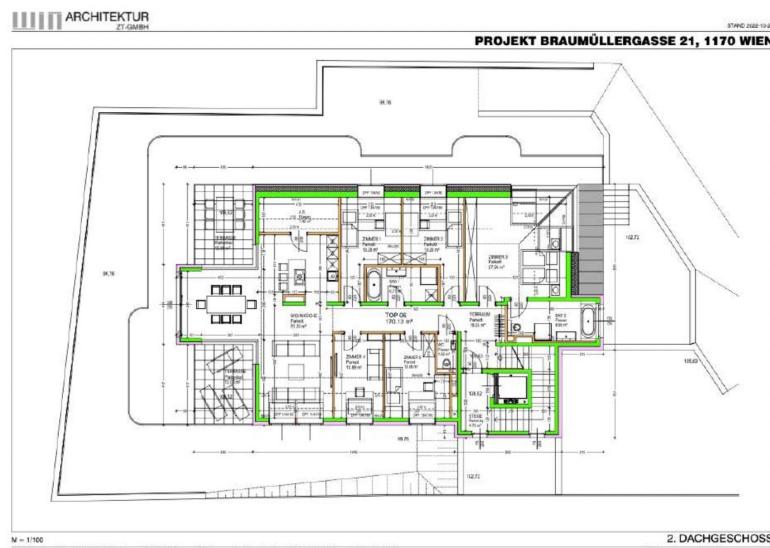


M = 1/100

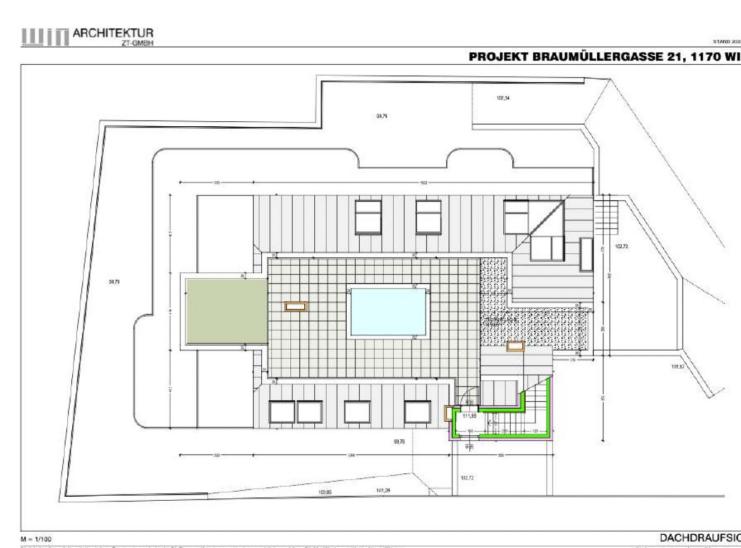
Die Inhalte dieser Seiten sind geistiges Eigentum von Architekt DI Thomas Kutschera und urheberrechtlich geschützt. Die Modifikation und / oder Vervielfältigung des Inhalts dieser Seiten, sowie die Weitergabe an Dritte und/oder anderwärige Verwendung sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Planverfassers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

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

Schnitt B



2. Dachgeschoss



Dachterasse



## 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 m<sup>2</sup> W | 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



