



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: 20 m²
- Erzielbare Wohnnutzfläche laut Architekt: 120 m² WNFL zzgl. gew. Außenflächen von 34 m²
- Nutzung: 34 Wohneinheiten mit 12 Garagenstellplätzen
- Gesamtinvestitionskosten: EUR 7750000 (gerundet)
- Prognostizierter Verkaufserlös: EUR 10260000; ø Verkaufspreis EUR 10000
- Gewinn: EUR 2500000 (gerundet ROI 32,33%)
- Ziel-Baubeginn: Q4/2025
- Ziel-Fertigstellung: Q2/2026

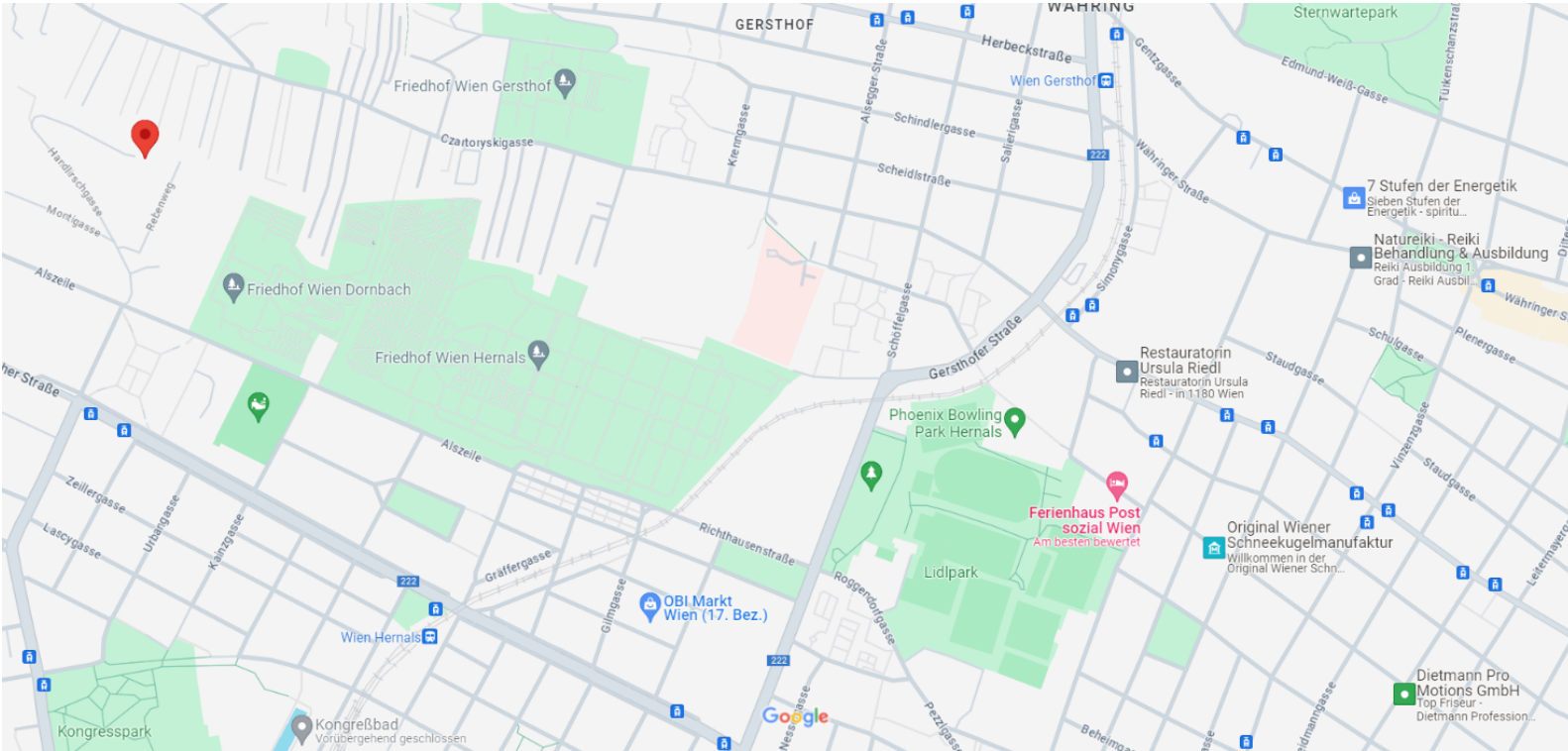


Standortlage

Distanzen

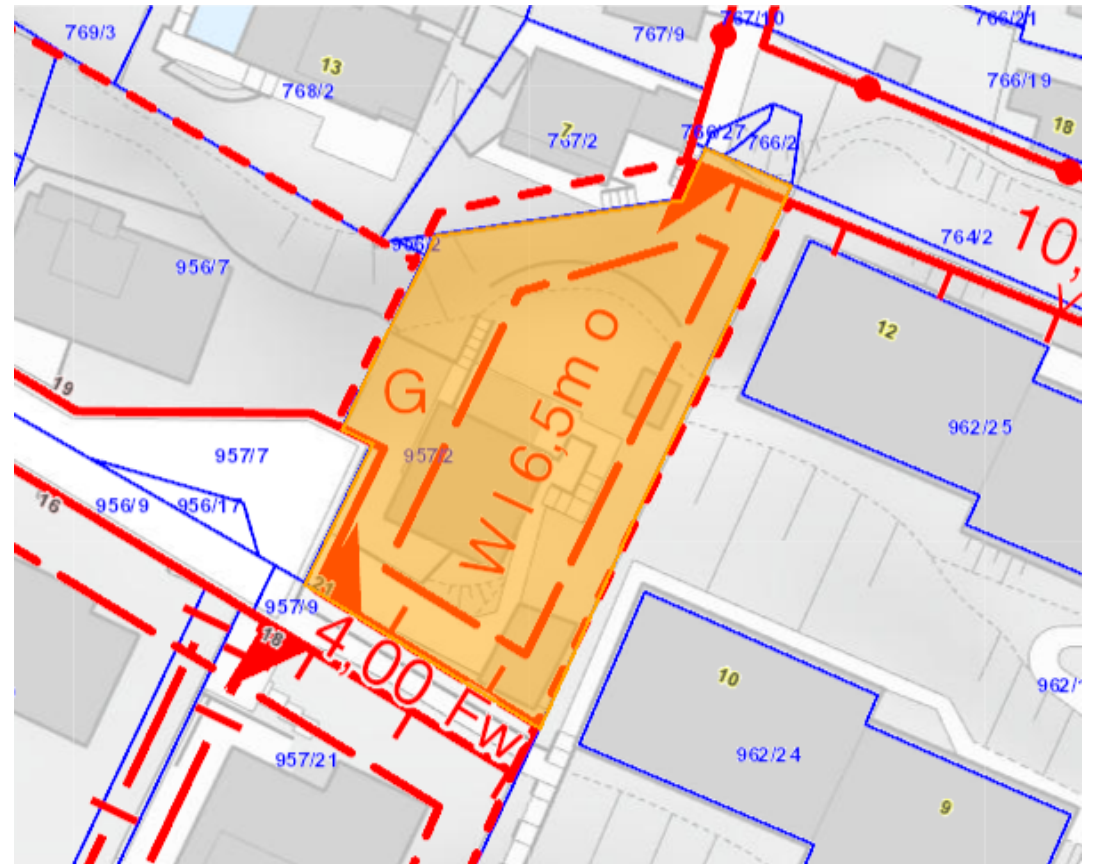


8 Min.	8 Min.
8 Min.	8 Min.
8 Min.	8 Min.
8 Min.	8 Min.



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	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	12,00%	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	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				9091	10 000,10		10 909,20
Eigennutzer	35	959	m ²		9587290		
Anleger	12	0	m ²				
Summe	47	959	m ²		9 587 290	9 587 290	
Parkplätze							
Preise				38182	34		12
Eigennutzer	100%	12			672000		
Anleger	0%	34		0			
Summe	1	16		0	672 000	672 000	
	Gesamt			Erlöse	in % d. Summe	EUR/ Einheit	
		Wohnungen	brutto=netto	9587290	0,93	10000	
		Parkplätze	brutto=netto	672000	0,07	42000	
		Summe		10 259 290			
			GIK (nach Steuerkorrektur)	7 752 548,8 0			
			Dev. Profit vor Steuern	2 506 741,2 0			
			Dev. Profit vor Steuern in %	0,32			