

Penzing ist der **viertgrößte Bezirk Wiens** und mit rund **61% Grünanteil** auch **beliebter Lebensmittelpunkt**. Neben den historischen Jugendstilbauten und Gründerzeithäusern finden sich moderne Wohnbauten zwischen urbanen Parkanlagen. Im Westen begrenzt der Wiener Wald mit seinen Ausläufern den Bezirk und schafft Naherholungsräume wie den Wolfersberg mit unvergleichbarem Blick über die Stadt.

Alpha Center | Seit 1999 am Markt, etablierte sich Alpha Center als Expertenteam in der Immobilienbranche. Die jahrzehntelange Erfahrung macht sie zu einem kompetenten Partner bei der Sanierung und dem Neubau von Wohnimmobilien.

Als Bauherr konzentriert sich Alpha Center heute auf größere Bauprojekte. Der **Fokus bei der Auswahl der Objekte liegt auf angemessenen Grundstückspreisen bei gleichzeitig guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung**. Mittlerweile wurden **mehr als 40 Immobilienprojekte in Wien und Wien Umgebung** realisiert, darunter sowohl luxuriöse Altbauwohnungen, als auch moderne Neubauprojekte.

Auch auf dem Gebiet des **Immobiliencrowdinvestings** ist ALPHA CENTER ein **erfahrener Partner: Fünf der erfolgreich abgeschlossenen Projekte** auf dagobertinvest, wurden auch **bereits wieder vollständig inkl. Zinsen zurückbezahlt**.

Projektbeschreibung lang

Das Grundstück in der **Hüttelbergstraße 119** liegt am **Fuße des Wolfersbergs** und bietet einen traumhaften Blick auf den Satzberg. In sanfter Hanglage werden zwei Häuser errichtet.

Im **vorderen Gebäude** werden **zwei Wohnungen mit 56 m² Wohnfläche zuzüglich eigenem Garten und 60 m² mit Balkon** realisiert. Im **Untergeschoß entstehen drei Garagenplätze**, die auf Straßenniveau bequem befahren werden können. Links am Haus vorbei führt ein Weg zum Hauseingang auf der Hinterseite des Gebäudes.

Das dahinterliegende **161 m² große Einfamilienhaus** erstreckt sich **auf drei Ebenen**. Die privaten Freiflächen - Eigengarten, ein Balkon im Obergeschoß und die Dachterrasse - komplettieren den Familienraum.

Der Zugang ins Haus kann direkt über die Garage erfolgen – über einen Gang gelangt man zum Aufzug, der in jedes Geschöß des Einfamilienhauses führt. Selbstverständlich kann man das Domizil auch von außen über den gepflasterten Weg erreichen, der am Haus 1 vorbeiführt.





Die **beiden Häuser** werden mit einer **Luftwärmepumpe** ausgestattet und **via Fußbodenheizung** geheizt. **Hochwertige Marken und Materialien** ergänzen das Interior.

Optional können die Einheiten als **SMART-Home** ausgestattet werden und ein **Pool im Eigengarten** mit errichtet werden.

Am Wolfersberg ist laut dem ImmoService **Austria Indexwert von 7,29**, mit einer **überdurchschnittlichen Preissteigerung innerhalb der nächsten zwei Jahre** zu rechnen.

FAZIT: Grün wohin man sieht: Ein Traum am Stadtrand zum Leben, mit schönem Blick und guter Anbindung zum Entschleunigen.

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 200.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 450.000,-
Crowdfunding-Zeichnungsfrist:	03.01.2021
Darlehens-Laufzeit:	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Standard-Verzinsung:	7,5% p.a.

Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft über EUR 225.000** vom Geschäftsführer

Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

Aktueller Stand und Ausblick

Das **Grundstück ist angekauft**. Der Altbestand wird Anfang 2021 abgerissen. Das **Bauvorhaben** über ein Einfamilienhaus und ein Wohnhaus mit zwei Einheiten wurde bereits **behördlich bewilligt**.

Der **Baubeginn** wird **unverzüglich nach dem Abriss** erfolgen.

Die **Verwertungsmaßnahmen starten mit Baubeginn**. BTVG (BauträgervertragsGesetz) kommt zur Anwendung.

Die **Fertigstellung** der Gesamtanlage ist im **Q2/2022** geplant.

Mikrostandort 1140 Wien | Penzing

Der **Wolfersberg** ist für Grünflächen, Einfamilienhäuser, Kleingartenvereine, hohe Wohnqualität und die nahen Wälder bekannt. Das Grundstück mit sanfter Hanglage bietet einen schönen Blick auf die Siedlung Kordon am Ottakringer-Satzberg.

Durch die rückversetzte Lage sind die Bewohner*innen, bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung, vom Straßenlärm weitgehend geschützt.

Für den **öffentlichen Nahverkehr** stehen drei Buslinien zur Verfügung, die auf der Höhe des Grundstücks an beiden Seiten der Hüttelbergstraße halten und nach Hütteldorf bzw. nach Hernals führen.

Makrostandort Wien

Wien ist die **größte Stadt Österreichs** und bietet eine **hervorragende Lebensqualität**. Wien bietet ein **hervorragendes Verkehrsnetz mit Schnellbahn, U-Bahn, Bussen, Autobahnen** bis über die Grenzen Wiens hinaus. Darüber hinaus gibt es viele **Sehenswürdigkeiten** und auch **international** ist Wien sehr **bedeutend**.

Die **Bevölkerungsentwicklung in Wien** war in der jüngsten Vergangenheit stark **von Wachstum geprägt**. Im nationalen Maßstab zählt die Bundeshauptstadt zum „**demografischen Zentrum**“ Österreichs und wird sich weiterentwickeln. Und dadurch wächst auch die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

Bereits zum **10. Mal in Folge** wurde Wien, im Rahmen der Mercer-Studie, zur **lebenswertesten Stadt weltweit** gewählt.

Zusammenfassung

Objekt:	Einfamilienhaus und Wohnhaus mit zwei Einheiten
Adresse:	Hüttelbergstraße 119, 1140 Wien
Standort:	am Fuße des Wolfersbergs, einer der beliebtesten Wohngegenden am Stadtrand
Grundstücksfläche:	664m ²
Nutzfläche:	Einfamilienhaus mit 161m ² und zwei Wohnungen mit 56m ² und 60m ² Wohnfläche
Projektvolumen:	rund EUR 1,4 Mio.
Bauart:	Neubau
Objekt:	zwei Wohnhäuser
Verwertungsstatus:	Verkaufsmaßnahmen starten mit Baubeginn
Aktueller Status:	Grundstück angekauft, Baubeginn Anfang 2021
Baugenehmigung:	vorhanden
Finanzierung:	vorhanden
Emittent:	ALPHA CENTER Investitions-, Beteiligungs- und Marketing GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2002
Firmensitz:	2380 Perchtoldsdorf
Wirtschaftlicher Eigentümer:	Alexander Couroupis Lisbeth Simon
Branchenerfahrung:	> 18 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 200.000
Limit:	EUR 450.000
Zeichnungsfrist:	bis 03.01.2021
Laufzeit:	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Verzinsung:	7,5% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Kapitalrückzahlung jährliche Zinszahlung
Typus:	Unternehmensfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen