

## P272 | Wohnpark Oberwaltersdorf

**Oberwaltersdorf** | die idyllische Gemeinde an der Triesting im Wiener Becken, **nur 25km südlich der Österreichischen Bundeshauptstadt**, wartet nicht nur mit hoher Lebensqualität auf, sondern übernimmt als e5 Gemeinde auch Verantwortung für die nächsten Generationen, indem sie sehr aktiv Initiativen zum nachhaltigen Umweltschutz setzt.

Die **Dr. Schmidt & Partner Immobilieninvestment GmbH** bündelt profundes Wirtschaftswissen und professionelle Baukompetenz unter einem Dach: langjährige Expertise im Wirtschafts- und Immobilienrecht, in der Architektur und Bausachverständigung, gepaart mit verlässlichen Kooperationen in der Ausführung, machen Dr. Schmidt & Partner Immobilien zu einem starken Partner im Bereich der Immobilienentwicklung und -finanzierung.

„Der Fokus der GmbH liegt auf gut strukturierten Immobilienprojekten, wobei bei diesen auf eine ausgewogene Mischung aus Verkauf und Vermietung gesetzt wird, um eine langfristige, nachhaltige Ertragsstruktur zu implementieren“, so **Dr. Harald Schmidt, Geschäftsführer der Gruppe**.

### Projektbeschreibung

In der **Trumauer Straße 43**, nur **600m vom Badeteich Oberwaltersdorf** und **2km vom Fontana Golf Resort** entfernt, entsteht der **Wohnpark Oberwaltersdorf**:

**4 Doppelhäuser** schaffen hier auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 2000m<sup>2</sup> neuen zeitgemäßen Wohnraum.

Jede der **8 Wohneinheiten** mit einer Wohnfläche von je **106m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen** und dem **80m<sup>2</sup> großen Eigengarten** wird in **Ziegelmassivbauweise** errichtet. **Terrassen und Balkone** komplettieren den Familientraum.

Die, bereits im Bau befindlichen, **Doppelhäuser** werden bis spätestens **Herbst 2021 belagsfertig hergestellt**. Eine schlüsselfertige Bauausführung ist, je nach Kundenbedürfnissen, gegen einen fairen Aufpreis möglich.

Auf dem daran anschließenden rund **690m<sup>2</sup> großen Grundstück** ist die **Errichtung weiterer 2 Einfamilienhäuser** geplant. Die Wohnflächen betragen in dieser Variante 142m<sup>2</sup>. Der Baubeginn ist mit April 2021 avisiert.



**FAZIT:** Leben in einer nachhaltigen Gemeinde im grünen Wiener Speckgürtel mit perfekter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung an die Bundeshauptstadt.

## Das Investment-Angebot

<b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b>	EUR 250.000,-
<b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>	EUR 700.000,-
<b>Crowdfunding-Zeichnungsfrist:</b>	bis 30.03.2021
<b>Darlehens-Laufzeit:</b>	18 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Standard-Verzinsung:</b>	7,50% 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 des Gesellschafters, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 150.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** der POSPICHAL Immobilieninvest GmbH (FN 532608 y)

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger (im Bereich Dokumente in der rechten Spalte) und dem Nachrangdarlehensvertrag (wird vor Vertragsunterzeichnung angezeigt). 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

Die **Grundstücke** sind **angekauft**. Die **Doppelhäuser** sind **bereits im Bau befindlich**. Die **Rohbauten** sind **fertiggestellt**. Aktuell wird mit den Arbeiten an der Haustechnik begonnen. Danach werden die Fenster versetzt. Die **Fertigstellung** der bezugsfertigen 8 Wohneinheiten ist bis spätestens **Herbst 2021** vorgesehen.

Die **Einreichung** für die beiden **Einfamilienhäuser ist erfolgt** und mit der Baugenehmigung wird noch im 1. Quartal 2021 gerechnet. Der Baustart ist für April 2021 geplant.

Die **Verkaufsmaßnahmen** wurden über die Maklerfirma Raum Real Immobilien GmbH gestartet. Eine projekteigene Website wurde unter [www.familientraum.at](http://www.familientraum.at) erstellt, die den Interessent\*innen die wichtigsten Informationen zur Verfügung stellt und Kontaktmöglichkeiten bietet.

## Mikrostandort Oberwaltersdorf

Oberwaltersdorf liegt **an der Triesting, im Wiener Becken**, ca. 9 km östlich der Bezirksstadt Baden bei Wien und **25 km südlich von Wien** und bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau. In nur wenigen Minuten sind alle **Geschäfte für den täglichen Bedarf** zu erreichen. Für ausgedehnte Shopping-Touren steht Ihnen die **Shopping City Süd** zur Verfügung, die rund **20 Fahrminuten entfernt** liegt.

**Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule und Gymnasien** sind im Nahbereich vorhanden. **Zahlreiche Ärztinnen und Ärzte** haben sich im Umkreis niedergelassen und garantieren ärztliche Versorgung. Das Landeskrankenhaus Baden und das Medicent Ärztezentrum Baden sind in nur 10 Autominuten zu erreichen.

Neben **Erholungsräumen in der Natur** bietet Oberwaltersdorf mit seinem **idyllischen Badesee**, nur 600m von der Liegenschaft gelegen, kühles Nass in den heißen Monaten. Neben der großen Liegewiese, mit einem schattenspendenden Altbaumbestand bietet die Freizeitanlage Volleyball-Courts und Riesenschach. Das angeschlossene Restaurant serviert kulinarische Schmankerln aus der Region. Das **Fontana Golf Resort** mit dem 18-Loch Championship Course lässt Golfer Herzen höherschlagen. Für Mitglieder steht ein eigener Wellness- und Fitnessbereich zur Verfügung.

Oberwaltersdorf liegt **an der Südbahn** und ist mit der Abfahrt Baden direkt angebunden – wer dennoch lieber das **öffentliche Verkehrsnetz** nutzt, kann mit dem Auto bequem vom Park&Ride Baden **in ca. 30 Minuten den Bahnhof Wien-Mitte** erreichen.

## Makrostandort Baden bei Wien

Baden ist besonders – das wusste auch schon der Kaiser: Nur **9 km von Oberwaltersdorf** entfernt, liegt die Stadt mit 26.000 Einwohnern und hoher Lebensqualität – ist Baden doch einer der **bedeutendsten Kurorte Österreichs** und – nicht zu vergessen – sogar ein Luftkurort. Bekannt ist Baden aber auch für das **vielfältige Kunst- und Kulturangebot**, seinen Wein und das **Spielcasino**, das auch für jene, die dem Glücksspiel entsagen, ein wunderschönes Ambiente für einen Abend in exklusiver Atmosphäre bietet.

Mit **knapp 260 Geschäften** gibt es nichts, was man in Baden nicht kaufen könnte – neben allen großen Supermarktketten bieten in der Fußgängerzone viele kleine und größere Geschäfte bzw. Boutiquen alles was das Herz begehrt. Auch kulinarisch findet jede/r etwas für seinen Geschmack, egal ob **Kaffeehäuser, Bars, Restaurants, Gasthäuser, Lokale mit internationalen Speisen** – das Angebot ist reichhaltig und vielfältig!

Wird der **Ruf nach der Großstadt** laut, erreicht man Wien beispielsweise bequem mit der Badnerbahn, die direkt vom Josefsplatz nach Wien führt. Auch der „Casinobus“, der sogar als Nachtbus geführt wird, bringt seine Passagiere in die Wiener Innenstadt zur Oper. In Baden halten zudem fünf Schnellbahnlinien, die regelmäßig nach Wien oder Wiener Neustadt führen.

Die **Anbindung an die Südbahn** erfreut alle Autofahrer, die dadurch eine schnelle Verbindung nach Wien, Wiener Neustadt oder Graz genießen.

## Zusammenfassung

<b>Objekt:</b>	Wohnpark Oberwaltersdorf
<b>Adresse:</b>	Trumauer Straße 43   2522 Oberwaltersdorf
<b>Standort:</b>	rund 2 km vom Stadtzentrum und 1 km vom Bahnhof entfernt
<b>Grundstücksfläche:</b>	rund 2.690 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	8 Doppelhaushälften mit rund 106m <sup>2</sup>   2 Einfamilienhäuser mit rund 142m <sup>2</sup>
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 3,75 Mio.
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Objekt:</b>	Doppelhäuser & Einfamilienhäuser
<b>Verwertungsstatus:</b>	Vermarktung über Makler gestartet
<b>Aktueller Status:</b>	DHH im Bau befindlich   EFH in Einreichung
<b>Baugenehmigung:</b>	für DHH rechtmäßig erteilt   für EFH eingereicht
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>Emittent:</b>	Trumauer Straße ON43 ProjektentwicklungsgmbH
<b>Gesellschaftsform:</b>	GmbH
<b>Gründungsjahr:</b>	2020
<b>Firmensitz:</b>	1010 Wien
<b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>	Dr. Harald Schmidt   Dr. Schmidt & Partner mmobilieninvestment GmbH
<b>Branchenerfahrung:</b>	> 30 Jahre
<b>Wichtigste Angebotsparameter:</b>	
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 250.000
<b>Limit:</b>	EUR 700.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 30.03.2021
<b>Laufzeit:</b>	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Verzinsung:</b>	7,50% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
<b>Typus:</b>	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen