

**P385 | neopartement: Kugelfanggasse 1210 Wien**

**FLORIDSDORF** | Der 21. Bezirk ist bekannt für seine Vielfalt: **Dörfliche Strukturen** bestehen neben **großen Wohnsiedlungen** mit bester **Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung**. Mit einem Grünflächenanteil von 42% bietet Floridsdorf vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Das Immobilienprojektentwicklungsunternehmen **neopartement GmbH** hat sich darauf spezialisiert, **mittel- bis hochpreisige, kleinvolumige Wohnimmobilien** in österreichischen Ballungsräumen zu errichten. Die exklusiven, mehrgeschossigen Wohnbauprojekte mit **5 bis 20 Einheiten** werden nach der Errichtung an die künftigen Eigentümer:innen verkauft. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den großen Wohnimmobilien-Trends **„Digitalisierung & Smart Home“**, **„Metropolisierung“**, **„Klimawandel“** sowie **„Demografischer Wandel“**.

„Wir bauen Menschen ein **Zuhause**. Mit Liebe zum Detail, Feingefühl für **Individualität** und mit Fokus auf die großen **Trends der Zukunft** realisieren wir Immobilienprojekte, die genauso individuell sind wie ihre zukünftigen Bewohner:innen.“, führt **Michael Raab, der Geschäftsführer** von neopartement GmbH, näher aus.

## Projektbeschreibung

In idyllischer Lage, mitten im **Grünen** umrahmt vom **Wasser** der neuen und alten Donau entstehen in der Kugelfanggasse zwei Wohnhäuser, die Platz für insgesamt **vier Eigentumswohnungen** mit außergewöhnlichen Grundrissen auf **106 bis 135m<sup>2</sup> Wohnfläche** bieten.

Die Häuser erstrecken sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügen über großzügige **Freiflächen**. Einen Platz an der Sonne ist für die künftigen Bewohner beim **Frühstück** im Freien oder bei einem **Cocktail** beim Sonnenuntergang garantiert – auf dem **Balkon oder der Terrasse** kann zudem die erweiterte Wohnfläche unter freiem Himmel genossen werden.

Bei der **Ausstattung** kommen geschmackvoll ausgesuchte, **hochwertige Materialien** zur Verwendung. Die Wohnbereiche erstrahlen durch edle **Eichenholzböden**, großformatige moderne **Fliesen** in den Bädern bieten auch dank der **Fußbodenheizung** ein behagliches Wohngefühl. Die bodengleichen **Duschen** unterstreichen einmal mehr den hohen Anspruch an exklusive Qualität. Hochwertige Armaturen und Sanitärkeramiken namhafter Hersteller runden das ansprechende Erscheinungsbild ab. Eine **ressourcenschonende Bauteilaktivierung** kühlt die Wohnungen an heißen Tagen auf ein angenehmes Raumklima. Die Häuser werden als **Ziegelmassivhäuser** errichtet. Diese Bauweise sorgt nicht nur für optimales Wohnklima, sondern zeichnet sich auch durch hohe **Wertbeständigkeit und Langlebigkeit** aus. In Kombination mit der umweltfreundlichen **Wärmeerzeugung** mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, einer innovativen **Wohnraumkühlung** über eine Bauteilaktivierung und einer **Photovoltaik-Anlage** am Dach werden neue Maßstäbe in Sachen **Nachhaltigkeit** gesetzt.



An den Parkflächen werden zudem **E-Ladestationen** vorbereitet. Erstklassige **Raffstores** hal-

ten an heißen Sommertagen die Hitze draußen und sorgen außerdem für Sicherheit und helfen Energie zu sparen.

**FAZIT:** Nachhaltige, moderne und luxuriöse Wohneinheiten im Grünen Wiens mit Top-Anbindungen.

## Das Investment-Angebot

<b>Darlehensnehmer/Vertragspartner:</b>	neopartement V Projektentwicklungs GmbH
<b>Vertragsart:</b>	qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Mittelverwendung:</b>	Errichtung Wohnhäuser mit 4 Einheiten
<b>Rückzahlung:</b>	erfolgt durch Verkaufserlös der 4 Einheiten

## Die Funding-Parameter

<b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b>	EUR 250.000,-
<b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>	EUR 525.000,-
<b>Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:</b>	16.10.2022
<b>Darlehens-Laufzeit:</b>	30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
<b>Standard-Verzinsung:</b>	9% p.a.

Die **Darlehens-Laufzeiten** werden aufgrund kalkulatorischer Bauzeitpläne festgelegt. Bei Immobilienprojekten kann es jedoch immer zu Abweichungen dieser Planwerte kommen. Für die Verlängerungsoption von bis zu 6 Monaten werden Bonuszinsen von +1,25% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4% p.a. zusätzlich.

## 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 Gesellschafterin, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 500.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende vom Geschäftsführer

Nähere Informationen zu den Sicherungsmitteln und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. 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

Für das Projekt „The River Twins“ besteht ein **Baurecht**, welches der Projektgesellschaft erlaubt, ein **Gebäude auf einer fremden Liegenschaft** zu errichten. Somit stehen der Projektgesellschaft neben den **Nutznießungsrechten** an der **Liegenschaft** auch **Eigentumsrechte am Gebäude** zu.

Auch eine **Baugenehmigung** liegt bereits vor. Der Baubeginn und Vermarktungsstart sind bereits erfolgt. Die Fertigstellung der Gebäude ist für **Oktober 2023** geplant.

## Mikrostandort Wien Floridsdorf

Floridsdorf ist der **flächenmäßig zweitgrößte Bezirk Wiens**. Seit 2006 verfügt der Bezirk über eine zweite U-Bahnanbindung. Das Zentrum des Bezirks bildet der **Floridsdorfer Spitz**, von dem aus die beiden Hauptverbindungsstraßen des Bezirks in Richtung Norden und Nordwesten führen.

Wer in The River Twins lebt, hat es nicht weit zu schönen **Erlebnissen**, denn die Donauinsel liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auf dem **21 km langen Freizeitparadies** der Stadt Wien können Sie sich beim **Radfahren, Skaten, Joggen, Baden oder Beachvolleyball-Spielen** so richtig auspowern. Gemütlicher geht es bei einer **Bootsfahrt**, beim **Stand-Up-Paddeln** oder bei einem **Picknick im Grünen** zu.

In nur 5 Gehminuten gelangen Sie zur **U6 U-Bahnstation Neue Donau**, von wo aus Sie bequem das **Stadtzentrum** erreichen können. Mit der nahegelegenen **Linie U1** und mehreren **S-Bahnlinien** haben sie zusätzliche Anbindungen innerhalb von Wien und an das regionale Verkehrsnetz. Auch mit dem Auto erreichen Sie über die **Donauufer-Autobahn** in Kürze alle wesentlichen Verkehrsknotenpunkte.

## Makrostandort Wien

Wien ist die **Bundeshauptstadt** und gleichzeitig die **größte Stadt Österreichs** und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Diese Lebensqualität lässt sich zum einen aufgrund der zahlreichen **Grünflächen und der Donau**, die durch die Stadt fließt, erklären. Aber auch der überdurchschnittlich gut ausgebaute **Nahverkehr** mit Schnellbahn, U-Bahn, Bussen oder Straßenbahnen spricht für einen hohen Lebensstandard. In zahlreichen Rankings schaffte es Wien bereits auf **Platz 1 der lebenswertesten Städte der Welt**.

Ein weiterer Grund für diese Top-Platzierung zeigt sich im abwechslungsreichen **Kultur- und Freizeitangebot**. Die zahlreichen Museen, Theater und Kabarettbühnen bieten den Besucher:innen täglich eine umfassende Auswahl an Abendprogrammen. Für Kinder ist der Schönbrunner Tiergarten, das Haus des Meeres oder der weltbekannte Prater mit dem Riesenrad, dem Wahrzeichen Wiens, ganz besonders interessant.

Darüber hinaus gibt es viele weitere **Sehenswürdigkeiten**, die Wien zur internationalen Bekanntheit verholfen haben. Der Stephansplatz mit dem Stephansdom, das Schloss Schönbrunn oder die Wiener Hofburg sind nur einige Beispiele dafür.

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.

## Zusammenfassung

<b>Objekt:</b>	The River Twins
<b>Adresse:</b>	Kugelfanggasse 24, 1210 Wien
<b>Standort:</b>	rund 6,2 km vom Stadtzentrum und 1,7 km vom Bahnhof Floridsdorf entfernt
<b>Grundstücksfläche:</b>	732 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	4 Wohneinheiten mit insgesamt rund 482 m <sup>2</sup> Wohnfläche + 325 m <sup>2</sup> Gärten, Balkone und Terrassen
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 3,4 Mio.
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Objekt:</b>	Wohnhäuser
<b>Verwertungsstatus:</b>	Verwertung kürzlich begonnen
<b>Aktueller Status:</b>	Baustart erfolgt
<b>Baugenehmigung:</b>	vorhanden
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>bereits erfolgreich finanziertes Projekt:</b>	P360   neopartement: The River Terrace
<b>Emittent:</b>	neopartement V Projektentwicklungs GmbH
<b>Gesellschaftsform:</b>	GmbH
<b>Gründungsjahr:</b>	2022
<b>Firmensitz:</b>	1190 Wien
<b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>	neopartement GmbH
<b>Branchenerfahrung:</b>	> 4 Jahre
<b>Wichtigste Angebotsparameter:</b>	
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 250.000
<b>Limit:</b>	EUR 525.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 16.10.2022
<b>Laufzeit:</b>	30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
<b>Verzinsung:</b>	Standard-Verzinsung: 9% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
<b>Typus:</b>	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen