



Joe Copper's GmbH



**Geschäftsplan**

**Steiner Landstraße 41**

**Krems**

## Das Unternehmensprofil

Die Joe Copper's GmbH ist eine von drei Immobiliengesellschaften unter der Leitung von Jörg C. Ackermann, die sich auf die Vermietung und Beherbergung von Student:innen und universitärem Personal in Krems spezialisiert hat. Wir bieten außergewöhnliche Apartments zur kurz- bzw. mittelfristigen Miete für Menschen an, die ein besonderes Wohlfühlambiente ohne Aufwand suchen. Mit unserem Welcome-Package ist für alles gesorgt:

- voll möbliert mit Designer-Ausstattung
- sofort beziehbar in der Nähe der fünf universitären Einrichtungen in Krems
- von 24 m<sup>2</sup> bis 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit modernen Grundrissen
- Bettdecke, Polster, Bettwäsche, Leintuch, Matratze, Handtuch & Badetuch – natürlich neu & unbenutzt!

Das heißt für die Mieter: einfach Koffer packen & einziehen! Die Küchen aller Appartements sind bereits voll ausgestattet mit Tellern, Schüsseln, Gläsern, Tassen, Besteck, Kochlöffel, Töpfen und Pfannen! Wer eine eigene Waschmaschine in der Wohnung wünscht, kann diese gegen eine geringe Gebühr mieten.

Unser Vorteil ist die Uni-Nähe: Nur 400 m zur Danube Private University, 1300 m zur IMC Fachhochschule, 1100 m zur Karl Landsteiner Privatuniversität sowie 1100 m zur Donau-Universität.

Neben der Vermietung unserer Bestandsobjekte haben wir auch bereits vier Projekte erfolgreich saniert, teilausgebaut und wieder veräußert, da der Immobilienmarkt in Krems und Stein eine unheimliche Nachfrage mit sich bringt.

### Unsere derzeitigen Standorte:

Schürerplatz | WG und Einzelapartment

Steiner Landstraße 41 | Projektentwicklung für Eigentumswohnungen mit anschließendem Verkauf

Kollmannngasse 1 | Pension und Ferienwohnungen

Steiner Landstraße 16 | Hotelbetrieb und Projektentwicklung: 3 Eigentumswohnungen mit Dachterrassen

Dr. Keckeisgasse 3 | Generalsanierung und Beherbergungsbetrieb als Pension

## Die Emittentin

<b>Joe Copper's GmbH</b>	
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuchnummer:	FN 413520 v
Gerichtsstand:	Landesgericht Krems an der Donau
Sitz der Gesellschaft:	3500 Krems an der Donau
Geschäftsadresse:	Hofstattgasse 8
Stammkapital	EUR 35.000   gründungsprivilegiert
Gründungsdatum:	18.03.2014
Ersteintragung:	05.04.2014
Geschäftsführer:	Jörg C. Ackermann, geb. 24.03.1968
Gesellschafter:	Jörg C. Ackermann, geb. 24.03.1968
Geschäftszweig	Immobilienentwicklung

## Das Geschäftsmodell

2016 - 2019 haben wir bereits erfolgreich ein Projekt am Schürerplatz 10 in Krems unter Maßgabe des Denkmalschutzes saniert, das seit Herbst 2018 am Markt platziert ist. Die Leidenschaft Historisches sorgfältig und unter Berücksichtigung der Materialgegebenheiten mit modernem Lebensstil zu verbinden, macht uns einzigartig in Krems. Während viele Immobilienentwickler um denkmalgeschützte Gebäude einen großen Bogen machen, haben wir uns eingehend mit den früher eingesetzten Materialien beschäftigt und sind von der Bauphysik und Architektur begeistert. Unsere Projekte werden eng mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt und werden streng unter Berücksichtigung des Leitfadens für Denkmalpflege umgesetzt. Bereits vier weitere Projekte haben wir in dieser Art und Weise erfolgreich umgesetzt.

Krems an der Donau war und ist immer schon ein wirtschaftlich wichtiger Dreh- und Angelpunkt in der Wachau, die im Jahr 2000 auch zum UNESCO Kulturerbe erklärt wurde. Fünf Universitäten haben sich in den letzten Jahrzehnten in Krems etabliert und bilden in den verschiedensten Zweigen Expert:innen für die Zukunft aus. Der begehrte Wohnraum in der Steiner Altstadt ist knapp und die Nachfrage – auch im Tourismus – ungebrochen hoch.



## Das Projekt

In einem historischen Bürgerhaus in der Kremser Innenstadt – in der Steiner Landstraße 41 des Stadtteil Steins - wurde das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß hochwertig generalsaniert und auf zeitgenössische Wohnbedürfnisse zugeschnitten. Die drei Wohneinheiten im Bestand weisen Wohnnutzflächen von 37m<sup>2</sup> bis 103m<sup>2</sup> auf.

Gewölbe, Rundbögen und die alten Steinmauern wurden gekonnt in das Raumkonzept integriert. Zwei Innenhöfe und ein Balkon bilden die Außenflächen des attraktiven Wohnraums. Eine Besonderheit des Objekts ist das bauarchitektonische Gewölbe, speziell im zweiten Obergeschoß, das eine echte Rarität darstellt. Dazu kommen die barocken Böden, die für ein außergewöhnliches Raumambiente sorgen. Auch die Fassade, die Treppe im Inneren sowie die Kastenfenster des Gebäudes erzählen Geschichten der vergangenen Zeiten – ein Denkmalschutzbescheid durch die Behörde wurde ausgestellt und die Bewilligung für die Sanierung und den Teilausbau im Dachgeschoßes ist erfolgt. Das Dachgeschoß wird um vier neue Wohnungen zwischen 33m<sup>2</sup> und 63m<sup>2</sup> erweitert.

Ein rechtskräftiger Baubescheid, der unter anderem für die vier Wohnungen im Dachgeschoß gilt, liegt vor. Mit den Ausbaurbeiten wird am 7. Juni 2021 begonnen. Die Fertigstellung der Dachgeschoßwohnungen ist im September 2022 avisiert.

Die Vermarktung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über die Immobilienmaklerfirma RE/MAX und Kuttenger Immobilien, die einzelne Wohneinheiten auch bereits im Internet platziert haben.

## Der Standort Krems an der Donau

Die Städte Krems und Stein sind ein historisches und wertsteigendes Pflaster. Das Online-Anzeigenportal Willhaben, das bereits 2018 120.000 Anzeigen miteinander verglichen hat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass nur die Wiener Speckgürtel-Bezirke teurer als die mittelalterliche Stadt an der Donau ist. „Krems-Stadt ist durch die zahlreichen hochkarätigen Ausbildungsstätten seit einiger Zeit ein Sonderfall am Immobilienmarkt in Niederösterreich“, sagt „willhaben“-Immobilien-Chefin Judith Kössner damals auch im Interview mit der NÖN. Zum ohnehin bereits hohen Niveau kommt hinzu, dass die Preise weiterhin gestiegen sind und die Nachfrage ungebrochen hoch ist.

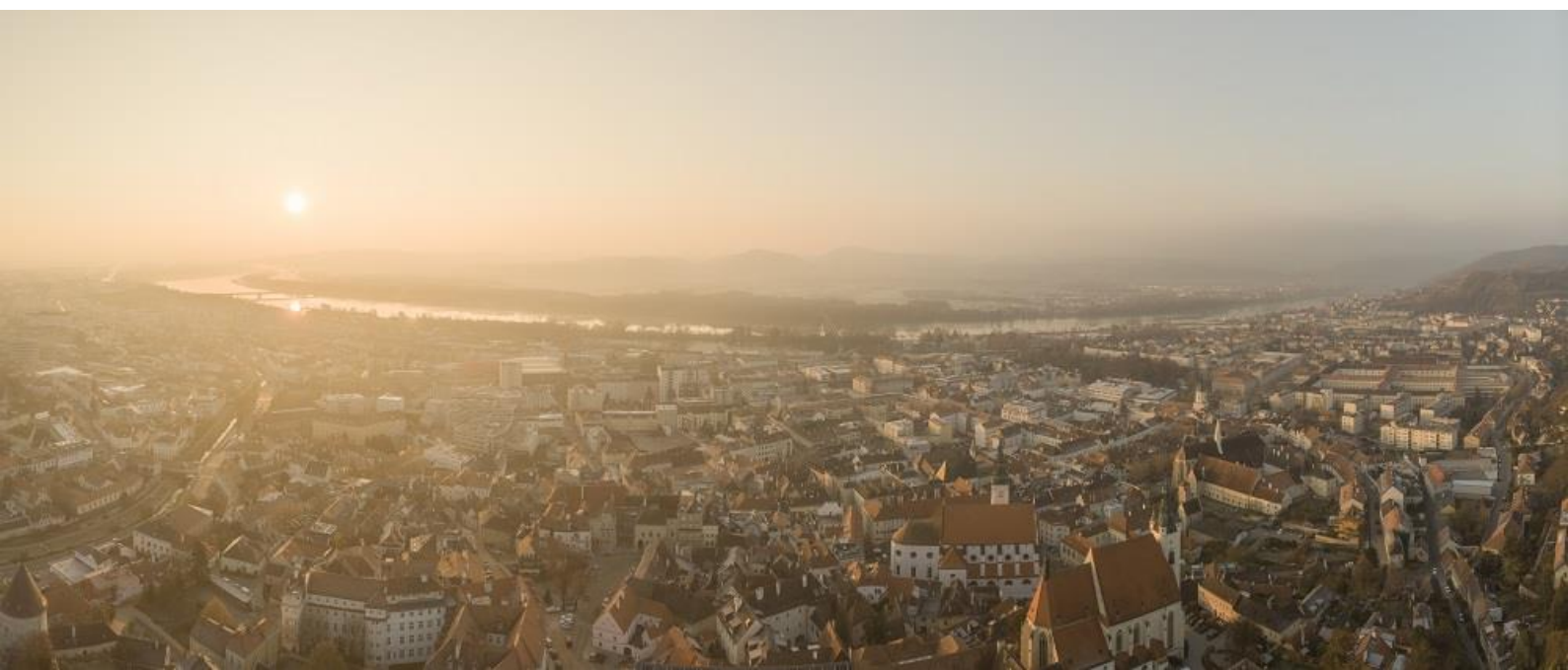
Krems an der Donau, 70 km westlich der Bundeshauptstadt Wien und in der schönen Wachau gelegen, ist mit rund 25.000 Einwohner:innen die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs. Zusätzlich gibt es auch rund 8.000 Nebenwohnsitze, die die Wirtschaft der Stadt zusätzlich beleben. Besonders zur Marillenblüte zieht es Menschen von Nah und Fern in die Region.

Seit 2000 gehört die Altstadt von Krems zur UNESCO Kulturlandschaft. Die ehemalige Hafenstadt Stein steht für Wohlstand: reich verzierte Portale, Erker und Architekturschätze finden sich in diesem Stadtteil. Von der Donau kommend, gelangt man über den Rathausplatz zur Steiner Landstraße, die an der Kunsthalle Krems vorbei Richtung Kremser Altstadt führt.

Doch Krems hat mehr zu bieten als Kultur und Geschichte: Ballonfahrten und Fallschirmspringen lockt Adrenalinjunkies in die Mittelalterstadt. Stein an der Donau ist auch bekannt für vielfältige Donauschiffahrten – sowohl Ausflugsschiffe als auch internationale Kreuzfahrtschiffe.

Für Gourmets bieten die Kremser Märkte Gutes aus der Region. Wer lieber auswärts isst, kann neben einem uralten Heurigenbesuch, gemütliche Wirtshäuser, Haubenrestaurants und traditionsreiche Konditoreien besuchen. Auch die Lokal- und Barszene von Krems und Stein ist über die Stadtgrenze hinaus bekannt.

Weinberge prägen die Umgebung und Krems selbst gilt als Hauptstadt der Weinbaugebiete Kremstal, Wachau und Traisental, das vor allem für die höchste Qualität seiner Weißweine bekannt ist.





Joe Copper's GmbH

**Joe Copper's GmbH**  
**Hofstattgasse 8**  
**3500 Krems**  
**joe.coppers@gmail.com**  
**ATU69100938**  
**FN 413 520**

**Geschäftsführung: Jörg C. Ackermann, BA**  
**+43 / 699 14 22 22 50**  
**+43 / 699 14 22 22 55**