



## P280 | Bestandsoptimierung Castellezgasse 1020 Wien

Die **Mazzesinsel** | Zwischen Donaukanal und Donau liegt das Volkertviertel im **2. Wiener Gemeindebezirk**, das mit dem Augarten, dem Karmelitermarkt, zwei großen Einkaufsstraßen, einer hippen Restaurantszene und durch die unmittelbare Nähe zum Wiener Prater einen beliebten und vielseitigen Lebensraum bietet.

Die **SVETA Group** ist ein Familienunternehmen in der dritten Generation und spezialisiert auf die **Projektentwicklung und Verwertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Österreich**. Mit rund 20 abgeschlossenen Projekten und 80 Bestandsimmobilien steht die Gruppe auf soliden Beinen.

Die **SVETA Group** hat sich als Experte auf dem Gebiet der Bestandsoptimierung etabliert. Sie erwirbt attraktive Zinshäuser mit bester Substanz in guten und sehr guten Lagen. Im Anschluss daran werden die Immobilien nach gründlicher und sorgfältiger Sanierung und flächenmäßiger Optimierung an Investoren verkauft und/oder langfristig vermietet.

„Die effiziente Umsetzung eines soliden Handwerks ist die Basis des Handelns der SVETA Group. Durch kaufmännisches Geschick und das Vertrauen unserer langjährigen Partner ist der Weg der SVETA Group von wirtschaftlichem Erfolg geprägt“, so **David & Avial Yosopov, Geschäftsführer der Gruppe**.

### Projektbeschreibung

Der **2. Wiener Gemeindebezirk** hat sich in den letzten Jahren zum Trendbezirk innerhalb des Wiener Gürtels entwickelt. Die **grüne Lunge Wiens**, wie die Umgebung rund um den Wiener Prater auch gerne bezeichnet wird, brilliert mit erstklassiger Infrastruktur und beliebten Hotspots.

Die **Castellezgasse 10** befindet sich direkt **gegenüber dem weitläufigen Augarten** mit dem Konzertsaal der Wiener Sängerknaben (MuTh), der aufgrund der geringen Bauhöhe einen offenen unverbaubaren Ausblick ermöglicht und gleichzeitig den einzelnen Wohneinheiten im höchsten Maße Tageslicht spendet.

Die derzeit **20 Wohneinheiten** mit **rund 1.100m<sup>2</sup> auf 5 Geschoßen**, werden nach Sanierung und Ausbau **auf 19 zeitgemäß geschnittene Einheiten** reduziert. Neben den **sorgfältigen Sanierungs- und Optimierungsarbeiten** ergänzen **Balkone** das moderne Wohngefühl. Zusätzlich wird ein Personenlift eingebaut und die Fassade nach heutigen Standards saniert, ohne jedoch an geschichtlichem Flair zu verlieren.



Im **Dachgeschoß**, das um zwei weitere Ebenen erweitert wird, werden **zusätzliche 370m<sup>2</sup> Wohnfläche** entstehen.

Im **Dachgeschoß**, das um zwei weitere Ebenen erweitert wird, werden **zusätzliche 370m<sup>2</sup> Wohnfläche** entstehen.

**KFZ-Stellplätze** werden in Form von Stapelparkern realisiert.

Mit dem **Indexwert von 7,25** der Immoservice Austria ist in der Castellezgasse mit einer überdurchschnittlichen **Preissteigerung innerhalb der nächsten zwei Jahre** zu rechnen.

**FAZIT:** Modernes Wohnen im Trendbezirk Leopoldstadt mit vielseitigem Kultur- und Freizeitangebot an den angesagtesten Hotspots Wien.

## Das Investment-Angebot

<b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b>	EUR 500.000,-
<b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>	EUR 850.000,-
<b>Crowdfunding-Zeichnungsfrist:</b>	bis 08.04.2021
<b>Darlehens-Laufzeit:</b>	36 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Standard-Verzinsung:</b>	7,65% p.a.   jährliche Zinszahlung

## 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 500.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** der SVETA Group GmbH (FN 518653a)

Nähere Informationen zu den Sicherungsmitteln 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

Das **Zinshaus** in der Castellezgasse 10, 1020 Wien, ist **angekauft**. Das Behördenverfahren ist bereits abgeschlossen und das Projekt befindet sich **momentan in der Sanierungsphase**. Die einzelnen Wohneinheiten werden **Zug um Zug saniert** und zur **Vermarktung durch eine bekannte Maklerfirma** freigegeben. Für sämtliche **Sanierungsarbeiten** wurde ein Zeitplan von **12 Monaten** kalkuliert. Der Vermietungsgrad liegt derzeit bei 25%.

Für den **Dachgeschoßzu- und ausbau** liegt ein **rechtskräftiger Baubescheid** vor. Der **Ausbau** soll innerhalb von **18 Monaten** erfolgen und **startet in Q2 2021**.

## Mikrostandort 1020 Wien | Leopoldstadt

Der **2. Wiener Gemeindebezirk** liegt sehr zentral zu der Wiener Innenstadt zwischen Donaukanal und Donau und wird oft als die **grüne Lunge Wiens** betitelt. Seine Vielfalt spiegelt sich in einer **hippen Lokalszene am Donaukanal, dem Karmeliter- und Volkertmarkt, zwei prächtigen Einkaufsstraßen und weitläufigen Sport- und Erholungsflächen** wider.

Im **Palais Augarten**, direkt **vis á vis der Liegenschaft in der Castellezgasse 10** sind die weltberühmten Wiener Sängerknaben untergebracht. Der Wiener Prater befindet sich auch in unmittelbarer Nähe. Die **Wiener Innenstadt** erreicht man bequem in **15 Minuten**. Eine **U2 Station** ist **weniger als 200m entfernt**.

## 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

<b>Objekt:</b>	Zinshaus am Aupark
<b>Adresse:</b>	Castellezgasse 10, 1020 Wien
<b>Standort:</b>	rund 1 km von der Innenstadt entfernt
<b>Grundstücksfläche:</b>	431 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	19 Wohneinheiten auf rund 1.500m <sup>2</sup> nach Sanierung und Ausbau
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 9,6 Mio.
<b>Bauart:</b>	Sanierung   Zu- bzw. Ausbau Dachgeschoß
<b>Objekt:</b>	Zinshaus
<b>Verwertungsstatus:</b>	Vermarktung erfolgt Zug um Zug über Maklerfirma
<b>Aktueller Status:</b>	im Sanierung befindlich
<b>Baugenehmigung:</b>	für DG liegt vor   Baubeginn: Q2/2021
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>Emittent:</b>	D.Y. Beteiligungs- und Immobilienverwertungs GmbH
<b>Gesellschaftsform:</b>	GmbH
<b>Gründungsjahr:</b>	2020
<b>Firmensitz:</b>	1010 Wien
<b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>	David Yosopov
<b>Branchenerfahrung:</b>	Familienbetrieb in 3. Generation
<b>Wichtigste Angebotsparameter:</b>	
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 500.000
<b>Limit:</b>	EUR 850.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 08.04.2021
<b>Laufzeit:</b>	36 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Verzinsung:</b>	7,65% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Kapitalrückzahlung   jährliche Zinszahlung
<b>Typus:</b>	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen