



# BUSINESSPLAN



WOHNBAUPROJEKT  
ANTON-BAUMGARTNER-STRASSE 33  
1230 WIEN

# INHALTSVERZEICHNIS

DER BAUTRÄGER.....	1
DIE PROJEKTGESELLSCHAFT .....	2
DAS PROJEKT.....	2
DER KAPITALBEDARF.....	3

**ABGS 33 Projektentwicklung GMBH**

GESCHÄFTSANSCHRIFT Anton-Baumgartner-Straße 33/1, 1230 Wien  
E-MAIL office@ml-bau.at  
WEB www.ml-bau.at

TEL +43 676 6700 955  
FN 545792 k, HG Wien  
UID ATU76280267

## DER BAUTRÄGER

Die ML Bau GmbH ist seit 2018 auf die Planung, Entwicklung und Errichtung von Wohnhausanlagen, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern in der Bundeshauptstadt Wien sowie in den umliegenden Bezirken (sog. „Speckgürtel“) spezialisiert. Der Firmenname ist auf den Namen des Gründers und geschäftsführenden Gesellschafters der ML Bau GmbH, DI Milan Lujic, zurückzuführen. Die Projekte der ML Bau GmbH zeichnen sich durch eine sehr gute Nahversorgungsinfrastruktur, eine hervorragende Verkehrsanbindung, moderne Architektur, perfekte Grundrisse, großzügige Freiflächen und eine hochwertige Ausstattung aus.

Angesichts der Klimaerwärmung und der weltweiten Turbulenzen auf dem Energiemarkt sind ökologische Gesichtspunkte sowie die größtmögliche Unabhängigkeit von etwaigen Volatilitäten auf dem Energiemarkt von wesentlicher Bedeutung für uns. In diesem Sinne haben wir uns dem bestmöglichen Einsatz erneuerbarer Energien verschrieben und auch in puncto Energieversorgung immer den Finger am Puls der Zeit. Um unseren Werten gerecht zu werden, verfügt jede von uns geplante und errichtete Anlage über eine zeitgemäße, effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Bis dato wurden 32 Einheiten, davon 15 Wohnungen, 9 Reihenhäuser und 8 Doppelhaushälften, sowie 35 Garagenplätze fertiggestellt und übergeben. Weitere sechs Projekte mit insgesamt rund 50 Einheiten befinden sich in der Umsetzung.

Für jedes Projekt der ML Bau GmbH wird eine eigene Projektgesellschaft gegründet. In der Projektgesellschaft ABGS 33 Projektentwicklung GmbH wird das Wohnbauprojekt Anton-Baumgartner-Straße 33, 1230 Wien, umgesetzt.



**ABGS 33 Projektentwicklung GMBH**

GESCHÄFTSANSCHRIFT Anton-Baumgartner-Straße 33/1, 1230 Wien  
E-MAIL [office@ml-bau.at](mailto:office@ml-bau.at)  
WEB [www.ml-bau.at](http://www.ml-bau.at)

TEL +43 676 6700 955  
FN 545792 k, HG Wien  
UID ATU76280267

## DIE PROJEKTGESELLSCHAFT

Firma	ABGS 33 Projektentwicklung GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer	545792 k
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Anton-Baumgartner-Straße 33 / 1, 1230 Wien
Geschäftsadresse	Anton-Baumgartner-Straße 33 / 1, 1230 Wien
Stammkapital	EUR 35.000,00, Gründungsprivilegierung
Gründungsjahr	2020
Ersteintragung	17.12.2020
Geschäftsführer	DI Milan Lujic
Gesellschafter	100% ML Bau GmbH, FN 485131d
Unternehmensgegenstand	Projektentwicklung, Immobilien

## DAS PROJEKT

Die Projektgesellschaft ABGS 33 Projektentwicklung GmbH hat im Jahr 2020 eine bebaute Liegenschaft in der Anton-Baumgartner-Straße 33 im Liesinger Stadtteil Inzersdorf erworben. Der Altbestand wurde abgebrochen und eine neue, moderne Wohnhausanlage mit insgesamt 14 gut geschnittenen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern sowie einem Büro im Erdgeschoß des Gebäudes wurde errichtet.

Die neuen Wohnungen bestehen durch eine sehr hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen. Abgerundet wird die hochwertige Ausstattung durch vier Luftwärmepumpen und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Im Untergeschoss wurden eine Garage mit acht Stellplätzen, ein Technikraum, ein Fahrradabstellraum sowie Kellerabteile für jede Einheit errichtet.

Hervorzuheben ist neben der hochwertigen Ausstattung auch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der unmittelbaren Umgebung finden sich mehrere Bus-Stationen, eine Station der Badner Bahn, die U-Bahn-Station Alterlaa (U6), die B17 sowie eine Auffahrt auf die A2

### **ABGS 33 Projektentwicklung GMBH**

GESCHÄFTSANSCHRIFT Anton-Baumgartner-Straße 33/1, 1230 Wien  
E-MAIL office@ml-bau.at  
WEB www.ml-bau.at

TEL +43 676 6700 955  
FN 545792 k, HG Wien  
UID ATU76280267

Südbahn und A23 Südosttangente. Mehrere Supermärkte in der näheren Umgebung sowie das Einkaufszentrum Alterlaa bieten eine erstklassige Nahversorgung.

Die 14 neu errichteten Einheiten werden schlüsselfertig und provisionsfrei für die Käufer angeboten. Die Vermarktung erfolgt durch das renommierte Maklerunternehmen Dr. Mannlicher Immobilien GmbH aus 1010 Wien.



## DER KAPITALBEDARF

Der Ankauf des Grundstückes durch die ABGS 33 Projektentwicklung GmbH ist Ende 2020 erfolgt. Im Frühjahr 2021 wurde der Altbestand abgebrochen und mit dem Aushub begonnen. Nach einer – aufgrund von COVID19 etwas verzögerten – Bauzeit von circa 2 Jahren konnte die Wohnhausanlage kürzlich fertiggestellt werden. Es fehlt lediglich die bereits beauftragte Photovoltaikanlage, welche bis September 2023 auf dem Dach installiert wird.

Das Projekt wurde über ein Bankdarlehen in Höhe von € 3,8 Mio finanziert. Die ML Bau GmbH hat der Projektgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 240.000 gewährt. Zusätzlich

**ABGS 33 Projektentwicklung GMBH**

GESCHÄFTSANSCHRIFT Anton-Baumgartner-Straße 33/1, 1230 Wien  
E-MAIL office@ml-bau.at  
WEB www.ml-bau.at

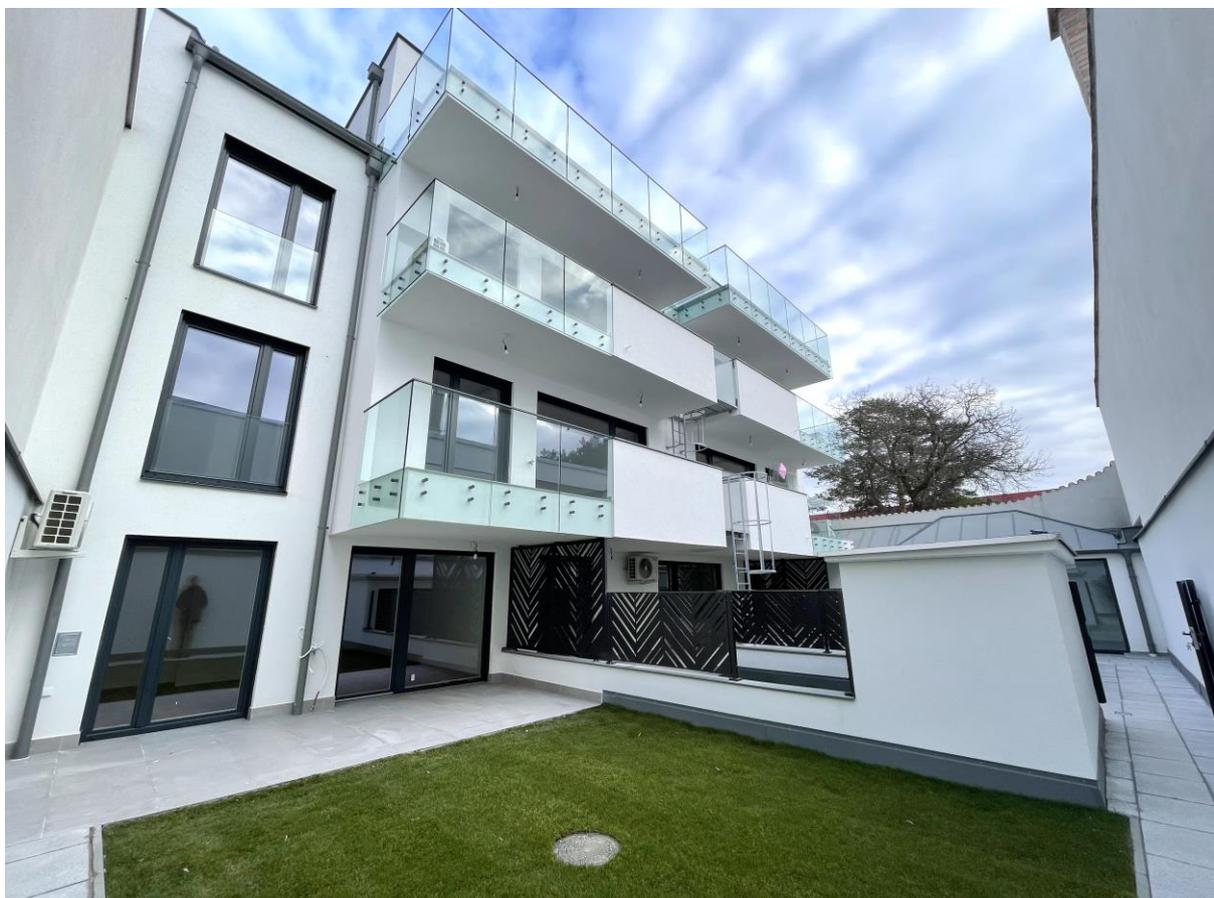
TEL +43 676 6700 955  
FN 545792 k, HG Wien  
UID ATU76280267

wurden von Mezzaninkapitalgebern Darlehen in Höhe von € 328.000 und € 400.000 aufgenommen. Trotz COVID19 bedingter Verzögerungen und Preissteigerungen konnte der Kostenrahmen eingehalten werden.

Nunmehr soll durch Aufnahme eines Nachrangkredites in Höhe von bis zu € 800.000 die Abschichtung der beiden Mezzaninkapitalgeber erfolgen. Darüber hinaus sollen hieraus auch die erst kürzlich montierte elektrische Garagentoranlage und die bereits beauftragte Photovoltaikanlage, welche bis September 2023 auf dem Dach installiert wird, finanziert werden.

Um den Abverkauf der schlüsselfertigen Einheiten zu beschleunigen, soll ein Teil des Nachrangkredits auch für die zielgerichtete Vermarktung des Projekts verwendet werden. Der Abverkauf soll bis zum 2 Quartal 2024 abgeschlossen sein, sodass Rückzahlung des Nachrangkredits zum 4 Quartal 2024 erfolgen kann.

Der verantwortungsvolle Umgang mit den zur Verfügung gestellten wirtschaftlichen Mitteln ist für uns oberstes Gebot. Wir würden uns freuen, auch Sie für unsere nachhaltigen Projekte begeistern und als Investor gewinnen zu können!



## FINANZIERUNGSANGEBOT:

<i>Schwelle:</i>	€ 100.000
<i>Limit:</i>	€ 800.000
<i>Zeichnungsfrist:</i>	18.09. bis 18.10.2023
<i>Laufzeit:</i>	12 Monate, mit Option auf Verlängerung um bis zu 6 Monaten
<i>Verzinsung:</i>	10,0 % p.a.