



## Premium Garden Suites Achau Leben ohne Wenn und Aber

**Achau** ist ein Paradebeispiel für das goldene Wiener Umland – **inmitten der Natur und dennoch nur 15 Bahnminuten vom Wiener Hauptbahnhof** entfernt, lockt die idyllische Gemeinde südlich von Wien mit zahlreichen Freizeitaktivitäten und gesunder Wohnqualität.

**Davor Gnjatic und Dragoslav Petrovic** arbeiten **seit 2006** für die **Managementgesellschaft** des bekannten Anwalts Dr. Wolfgang RIHA, in der zahlreichen Immobilienprojekten realisiert wurden. Im Dezember **2017** haben sie die **D2 Holding GmbH** gegründet, um bei künftigen Bauvorhaben ihre **langjährigen Erfahrungen im Bereich Immobilieninvestments, Immobilienentwicklung und Beratung** zu bündeln, um das Optimum für ihre KundInnen herauszuholen.

Im Herzen von Achau entsteht der moderne **Wohnpark Bel Air mit 32 Premium Garden Suites**, direkt am idyllischen Krotenbach.

### Projektbeschreibung lang:

Auf einer **Grundstücksfläche von 5.000m<sup>2</sup>** werden in **drei Gebäudeteilen 32 exklusive Wohneinheiten** der Extraklasse errichtet. Das Projekt liegt **direkt am Krotenbach** und hält was es verspricht: Nachhaltiges Wohnen inmitten der Natur mit perfekter Anbindung nach Wien.



Für fast alle Wohneinheiten, mit **Wohn-Nutz-Flächen zwischen 55m<sup>2</sup> und 145m<sup>2</sup>**, wurde ein Master-Bedroom mit eigenem Bad und begehbarem Schrank geplant.

Die **Räume** des exklusiven Wohnbauprojekts, erstrahlen **in 2,70m Höhe** und **deckenhohe Glasfronten** bringen das perfekt inszenierte Lichtkonzept zur Geltung.

Sämtliche Einheiten verfügen über **großzügige Terrassen, Loggien oder Balkone**. Im Erdgeschoss haben die Gartenwohnungen zusätzlich **Eigengärten**.

Die einzelnen Bauteile werden in **Ziegelbauweise** der Qualitätsmarke Wienerberger errichtet - jeweils mit **eigenem Lift pro Gebäudeteil**. Außen werden keramische Platten angebracht.



Die **3fach-verglasten Holz-Alu-Fenster** haben eine außenliegende Beschattung, um das Raumklima im Sommer wie Winter zu optimieren.

**Weitzer-Parkett** sorgt im Innenraum Komfort auf ganzer Linie. In den Sanitärbereichen werden Produkte von **Hans Grohe** sowie Fliesen von **Atlas-Concorde** versetzt.

### Das Investment-Angebot

**Funding- Mindestbetrag (Schwelle):** EUR 100.000,--

**Funding-Höchstbetrag (Limit):** EUR 700.000,--

**Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:** 30 Tage

**Darlehens-Laufzeit:** 24 Monate, mit Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten

**Early-Bird Zinssatz** bei Zeichnung in den ersten 21 Tagen: 7,15% p.a.

**Standard-Verzinsung:** 6,75% p.a.

### Aktueller Stand und Ausblick

Die **Liegenschaft** wurde im Jahr **2017 erworben**. Die **Baugenehmigung** für wurde von der Gemeinde Achau mit 30.11.2018 erteilt und **ist rechtskräftig**.

Die **Verkaufsmaßnahmen starteten Anfang Juni** - 2 Wohneinheiten sind bereits verkauft.

Die **Realisation** von den Premium Garden Suites startet, wenn 12 Wohneinheiten verkauft wurden – dies **wird ab September 2019 erwartet**.

Die **Übergabe** der 32 Wohneinheiten **ist im 2. Quartal 2021 geplant**.

## Mikrostandort Achau

Das Grundstück für das Bauvorhaben Bel Air liegt im Herzen der kleinen Gemeinde Achau und etabliert sich durch den Bau des neuen Bahnhofs als sehr attraktiver Standort für alle, die gerne **in der Natur leben und eine Top Verkehrsanbindung suchen**.

Auf der **neuen Bahnstrecke** werden moderne Schnellbahnen mit einer Geschwindigkeit bis zu 200 km/h verkehren. Eine Verdichtung des Taktes erfolgt schrittweise ab Ende 2019. Den Wiener Hauptbahnhof Wien erreicht man sodann in 14 Minuten und die Station Wien-Mitte in 19 Minuten.

Die **Autobahnanschlüsse** zur A2 (Laxenburg) und S1 (Leopoldsdorf/ Achau) sind in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichbar (4min), der Flughafen Wien kann binnen 15 Minuten ohne Ampel über die S1 erreicht werden.

Eine **Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe sind fußläufig zu erreichen: die bekannte 9-Loch-Golfanlage, neu errichtete Tennisplätze, ein Fußballplatz sowie mehrere beliebte Radwege in der Südregion. Über einen von diesen ist der an das Gemeindegebiet Achau grenzende Schlosspark Laxenburg ebenfalls binnen weniger Minuten zu erreichen.

**Einkaufsmöglichkeiten** finden sich in Laxenburg, Biedermansdorf und Leopoldsdorf (jeweils ca. 1,5km entfernt) und pünktlich zur Übergabe der Einheiten an die neuen EigenheimbesitzerInnen wird auch ein Supermarkt in der Gemeinde eröffnet (SPAR). Die nahegelegenen Shopping City Süd, lässt Konsumherzen höherschlagen.

## Makrostandort Wien

**Wien** ist die größte Stadt Österreichs und bietet eine hervorragende Lebensqualität. 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. Ebenso wächst die **Nachfrage nach geeignetem Wohnraum** in Wien und dem Wiener Umland – auch genannt Speckgürtel. Diese sind vor allem aufgrund der geringeren Bebauungsdichte und den dadurch verbleibenden Grünflächen, aber der dennoch unmittelbaren Nähe zur Stadt und seiner Infrastruktur sehr begehrt.

## Zusammenfassung

<b>Objekt:</b>	Premium Garden Suites Bel Air
<b>Adresse:</b>	Hintausstraße
<b>Standort:</b>	2481 Achau
<b>Umsetzung durch:</b>	Tochtergesellschaft
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32 Wohneinheiten mit 55m <sup>2</sup> - 145m <sup>2</sup>
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 12 Mio
<b>Bauart:</b>	Ziegelbauweise
<b>Objekt:</b>	Wohnbau
<b>Verwertungsstatus:</b>	Verkaufsmaßnahmen im Juni gestartet
<b>Aktueller Status:</b>	Grundstück angekauft, Baugenehmigung erteilt
<b>Baubeginn:</b>	nach der Verwertung von 12 Einheiten – 09/ 2019 erwartet
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>Emittent:</b>	D2 Holding GmbH
<b>Gesellschaftsform:</b>	GmbH
<b>Gründungsjahr:</b>	2017
<b>Firmensitz:</b>	Wien
<b>Gesellschafter:</b>	Dragoslav Petrovic   Davor Gnjatic
<b>Branchenerfahrung:</b>	13 Jahre
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 100.000
<b>Limit:</b>	EUR 700.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	30 Tage
<b>Laufzeit:</b>	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Verzinsung:</b>	Early-Bird-Zinssatz bei Zeichnung in den ersten 21 Tagen: 7,15% p.a.
<b>Standard-Verzinsung:</b>	6,75% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
<b>Typus:</b>	Unternehmensfinanzierung

**dagobert**  **invest**

einfach mehr verdienen