



Der 390 Meter hohe Berg zwischen den Wiener Bezirken Hernals und Währing gewährt einen einzigartigen Blick über ganz Wien sowie über den **Wienerwald**. Diese einmalige Aussicht und die Tatsache, dass der Großteil der **Erhebung mit Wald bedeckt** ist, macht aus dem **Schafberg** einen beliebten Wohnort – und die **Anbindungen** in die Stadt sind ebenfalls gut ausgebaut!

Die **Herakles Immobilien GmbH** ist seit 2011 im **Ankauf, der Entwicklung und Verwertung** von **Einfamilienhäusern, Reihenhäusern** und Wohnungen in Wien tätig. Der geschäftsführende Gesellschafter Stefan Falschlehner ist mit seinem **Einzelunternehmen** seit 2005 im Immobilienbereich aktiv.

Das Unternehmen konzentriert sich auf die **Entwicklung von hochwertigen Wohnimmobilien** mit besonderem Augenmerk auf:

- erstklassige und nachhaltig wertstabile **Lagen**
- vernünftige und durchdachte **Grundrisslösungen**
- ansprechende Architektur und **neuwertiges Design**
- anspruchsvolle und **energieeffiziente technische Ausstattung**

Projektbeschreibung

In einer **Top-Lage Wiens** – in einer ruhigen Nachbarschaft, überwiegend bestehend aus **Einfamilienhäusern**, im Grünen gelegen und dennoch mit **Top-Anbindungen** – wird ein Neubauprojekt geplant.

Die **Adresse Schönbrunner Graben 82** verfügt über eine **Grundstücksgröße von ca. 579 m²** - hier auf dieser Fläche ist eine großzügige Einfamilienhaus-Villa mit **ca. 234,5 m² Wohnnutzfläche** und zusätzlich **ca. 143 m² Balkon- und Terrassenfläche** geplant. Darüber hinaus soll die Villa über **4 PKW-Tiefgaragenstellplätze** im Untergeschoß verfügen.



Die **Dachterrasse** des **Einfamilienhauses** eignet sich nicht nur zum Entspannen und Sonnen an der frischen Luft, sondern bietet mit dem geplanten **Schwimmbad** die perfekte Möglichkeit, sich an heißen Tagen abzukühlen.

Nach Abschluss der Planung und Erlangung der Baugenehmigung soll das **baugenehmigte Projekt samt Liegenschaft** direkt an einen **Eigenheimsuchenden** verkauft werden. Durch den **Verzicht auf die Zwischenschaltung eines Bauträgers** kann sich der Käufer hinsichtlich Grunderwerbsteuer und Gesamtprojektkosten **Geld sparen**.

FAZIT: Reizvolles Einfamilienhaus in exklusiver Lage im 18. Wiener Gemeindebezirk

Das Investment-Angebot

Darlehensnehmer/Vertragspartner:	Herakles Immobilien GmbH
Vertragsart:	qualifiziertes Nachrangdarlehen
Mittelverwendung:	Projektentwicklung und Vermarktung
Rückzahlung:	erfolgt durch den Verkauf des Projekts an Eigenheimsuchende

Die Funding-Parameter

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 150.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 375.000,-
Crowdfunding-Zeichnungsfrist:	10.05.2023
Darlehens-Laufzeit:	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Standard-Verzinsung:	10,00% p.a. Vierteljährliche Zinszahlung

Die Sicherungsmittel

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und des Gesellschafters, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeiträge** haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Persönliche Bürgschaft** vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende vom Geschäftsführer

Aktueller Stand und Ausblick

Das Grundstück wurde bereits **angekauft**, die Planungen für das neue **Einfamilienhaus** sind in vollem Gange. In Kürze können die Pläne bei der Behörde eingereicht werden. Mit der **Baugenehmigung** wird bis 2024 gerechnet. Anschließend wird das **baugenehmigte Projekt** an einen Endnutzer verkauft, der dann Abriss und Neubau des genehmigten Projekts selbst verantwortet.

Mikrostandort Wien Währing

Währing – im Nordwesten von Wien – ist der **18. Wiener Gemeindebezirk** und gilt aufgrund seiner hohen Anzahl an **Villen** als bürgerlicher **Nobelbezirk**. Die Lage auf den Abhängen des **Wienerwaldes** sowie der dazugehörige Ausblick tun ihr übriges und machen aus dem Bezirk einen **idyllischen und zentrumsnahen Wohnort**.

Darüber hinaus gilt Währing als eines der **grünsten Viertel der Stadt** durch die Nähe zum Wienerwald, der seit eh und je als **Anziehungspunkt für Ausflügler und Wanderer** gilt. Und auch der weitläufige **Türkenschanzpark** zieht mit seinen Teichen, Spielplätzen und dem Aussichtsturm Paulinenwarte täglich zahlreiche Besucher und Spazierende an.

Die Liegenschaft im Schönbrunner Graben liegt in einer **ruhigen Einfamilienhaussiedlung** mit fast dörflichem Charakter. Ein Restaurant sowie eine Eisdiele liegen in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft, auch das beliebte Schafbergbad ist fußläufig erreichbar.

Mit **Bus und Straßenbahn** ist die Nachbarschaft auch bestens angebunden in die Stadt, so braucht man nur **ca. 30 Minuten bis zum Schottentor**. Und auch nach **Klosterneuburg** für einen Tagesausflug mit Kultur und Kulinarik braucht man mit dem Auto nur ca. eine halbe Stunde.

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

Objekt:	Villa Schafberg
Adresse:	Schönbrunner Graben 82, 1180 Wien
Standort:	ca. 6,4 km vom Zentrum Wiens und ca. 1,9 km vom Bahnhof Wien Gersthof entfernt
Grundstücksfläche:	579 m ²
Nutzfläche:	1 Wohneinheiten mit ca. 234,5 m ² Wohnnutzfläche
Projektvolumen:	rund EUR 1,9 Mio.
Bauart:	Neubau
Objekt:	Einfamilienhaus
Verwertungsstatus:	Vermarktungsstart in Q2 2023
Aktueller Status:	vor Einreichung Baugenehmigung
Baugenehmigung:	nicht vorhanden
Finanzierung:	vorhanden
bereits finanziertes Projekt:	P219 Villa Jenbachgasse Wien 13 P270 Am Ölberg Klosterneuburg bei Wien P351 Jenbachgasse 2.0 1130 Wien
Emittent:	Herakles Immobilien GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2011
Firmensitz:	1040 Wien
Gesellschafter:	Stefan Falschlehner MBA
Geschäftsführer:	Stefan Falschlehner MBA
Branchenerfahrung:	> 18 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 150.000
Limit:	EUR 375.000
Zeichnungsfrist:	bis 10.05.2023
Laufzeit:	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 10,00% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Kapitalrückzahlung und vierteljährliche Zinszahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen