

SVETA
group

P300 | Koppstraße 1160 Wien

Ottakring | Der 16. Wiener Gemeindebezirk hat sich vom Arbeiterbezirk zu einem beliebten Bezirk zwischen Altwiener Tradition und hipper Kulturszene entwickelt. In den letzten 21 Jahren ist die Einwohnerzahl deutlich gestiegen – von 86.129 noch im Jahr 2000, auf heute über 100.000 Einwohner:innen, Tendenz steigend. Dementsprechend erfährt attraktiver Wohnraum starke Nachfrage im Bezirk.

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 **16. Wiener Gemeindebezirk** verläuft vom Wiener Gürtel, der die Innenbezirke umfasst, bis zum grünen Stadtrand mit den Ausläufern des Wiener Waldes. Die **Koppstraße 65** befindet sich im Herzen Ottakrings und bietet eine **gute Anbindung, sowohl an die Wiener Innenstadt als auch an das Naherholungsgebiet Steinhofgründe**.

Die Liegenschaft ist mit einem **gut erhaltenem Gründerzeithaus** bebaut, das aus **Erdgeschoß und 3 Regelgeschoßen** besteht. Nach der Sanierung werden in den Regelgeschoßen **12 zeitgemäß geschnittene Einheiten zwischen rund 33m² und 63m²**, teilweise mit privaten Freiflächen, zum Verkauf angeboten.

Das **Dachgeschoß** wird um **drei neu errichtete Einheiten von 64m² bis 104m² Wohnfläche** erweitert – die größeren zwei als Maisonetten mit Balkon und Terrasse. Im **Innenhof** des Gebäudes wird ein **Townhouse mit rund 100m² Wohnfläche** und Eigengarten realisiert.

Insgesamt werden mit diesem Projekt **16 schlüsselfertige Eigentumswohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von rund 992m²** den Ottakringer Wohnungsmarkt bereichern.



Zusätzlich wird ein **Personenlift** eingebaut und Kellerabteile als zusätzliche Stauflächen geschaffen.

Mit dem **Indexwert von 6,9 der Immoservice Austria** ist in der Koppstraße mit einer **überdurchschnittlichen Preissteigerung innerhalb der nächsten zwei Jahre** zu rechnen.

FAZIT: Modernes Wohnen im hippen Ottakring mit vielseitigem Freizeitangebot und perfekter Verkehrsanbindung.

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 300.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 550.000,-
Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:	bis 20.08.2021
Darlehens-Laufzeit:	36 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Standard-Verzinsung:	7,80% 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 der Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haften die Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 500.000 von den Geschäftsführern
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** der EOM Immo Zwei GmbH sowie der D.Y. Group GmbH

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel 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 Koppstraße 65, 1160 Wien, ist **angekauft**. Die **Baueinreichung** für Sanierung, Ausbau und Zubau ist **erfolgt**. Derzeit läuft die Vergabephase an einen Generalunternehmer. 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. Für den **Dachgeschoßausbau und das Townhouse** werden rund **20 Monate** geplant..

Mikrostandort 1160 Wien | Ottakring

Der 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, besticht durch **Gegensätze und Vielfalt**: In Gürtelnähe ist er dicht bebaut - vereinzelt erinnern auch Betriebe wie die Kaffeerösterei Julius Meinl an die Geschichte Ottakrings als Industriebezirk. Auch die Ottakringer Brauerei, die in den letzten Jahren als beliebter und kultiger Veranstaltungsort auch unter Nicht-Biertrinkern Bekanntheit erlangt hat, unterstreicht die industrielle Geschichte des Bezirks.

Der vor Jahren **revitalisierte Brunnenmarkt, ist heute der meistbesuchte Markt in Wien** – mit frischem und saisonalem Obst und Gemüse bieten viele Standler zwischen der Thaliastraße und dem Yppenplatz internationale Schmankerln und fröhliche Atmosphäre. Am Yppenplatz ist eine junge Szene mit vielen Gastronomiebetrieben entstanden, die das Grätzel zu einem wahren Hotspot macht.

Andererseits bietet Ottakring **ruhige Wohnvierteln mit gediegenen Einfamilienhäusern und Villen am Wilhelminenberg**. Das **Erholungsgebiet Steinhofgründe** lockt mit weiten Wiesen und Spazierwegen. Der **Blick über Wien** lädt zum Verweilen und bietet eine pittoreske Kulisse, um die Seele baumeln zu lassen. Der **angrenzende Wiener Wald** stiftet Erholung und Fun zu jeder Jahreszeit: Im Sommer finden Mountainbiker so manche Strecken, die ihr Herz höherschlagen lassen und im Winter hört man Kinder herzlich jauchzen, wenn sie mit ihren Schlitten die Rodelbahn hinunterfahren.

Rund um die Koppstraße 65 gibt es zahlreiche Nahversorger – in unmittelbarer Umgebung bietet die Lugner City Einkaufsmöglichkeiten bis 21.00 Uhr. Die Straßenbahnlinien 9 und 46 sowie die U-Bahnstationen der U3 und U6 sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

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

Objekt:	Gründerzeithaus
Adresse:	Koppstraße 65 1160 Wien
Standort:	im Herzen Ottakrings mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung
Grundstücksfläche:	374 m ²
Nutzfläche:	16 Wohneinheiten mit rund 992m ² Gesamtwohnfläche
Projektvolumen:	rund EUR 4 Mio.
Bauart:	Sanierung und Neubau
Objekt:	Wohnhaus
Verwertungsstatus:	startet mit Baubeginn im März 2022
Aktueller Status:	Liegenschaft angekauft Baubewilligung eingereicht
Baugenehmigung:	wird im Jänner 2022 erwartet
Finanzierung:	vorhanden
bereits finanzierte Projekte:	P280 SVETA Group: Castellezgasse 1020 Wien - P257 SVETA Group: Bestandsoptimierung Kleistgasse 1030 Wien
Emittent:	Koppstraße 65 Immobilienentwicklungs GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2021
Firmensitz:	1010 Wien
wirtschaftlicher Eigentümer:	David Yosopov
Branchenerfahrung:	Familienbetrieb in 3. Generation
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 300.000
Limit:	EUR 550.000
Zeichnungsfrist:	bis 20.08.2021
Laufzeit:	36 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 7,80% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Kapitalrückzahlung jährliche Zinszahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen