



P335 | Romanogasse 1200 Wien

Donau, soweit das Auge blickt! Nicht umsonst ist mitunter die **Donau** ein Grund, warum Wien Jahr für Jahr unter den **Top-Platzierungen** landet, wenn es um die **lebenswerteste Stadt** geht. Hier an der Donau erfährt man **Abkühlung** an heißen Tagen, kann mitten in der Stadt einen **Ausflug in die Natur** unternehmen und auf der Donauinsel zu **sportlichen Höchstleistungen** auffahren.

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.

David Yosopov, einer der Geschäftsführer der SVETA Group, realisiert nunmehr unter der **YosopovD Development GmbH** ähnliche Bauprojekte wie auch die SVETA Group. Es werden in diesem Kontext **attraktive Zinshäuser** mit bester Substanz in **guten und sehr guten Lagen** angeworben und im Anschluss daran nach **sorgfältiger Sanierung und flächenmäßiger Optimierung** an Investoren verkauft und/oder langfristig vermietet. Im Rahmen dieser Vorhaben kann die YosopovD Development GmbH auf die **Erfahrungen und das Know-How der SVETA Group** zurückgreifen, sodass die Projekte auf hohem Standard realisiert werden.

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

Projektbeschreibung lang

Unweit vom **Donaukanal**, der nicht nur zum Spazieren und Flanieren einlädt, sondern beispielsweise auch zum Picknicken und Sonnen, befindet sich die **Romanogasse** in **ruhiger Wohnlage** und dennoch **bestens angebunden** durch eine **stark frequentierte Straßenbahnhaltestelle** sowie die **U6-Station Jägerstraße**.

Dort wird das **Zinshaus aus der Gründerzeit** revitalisiert, die bereits bestehenden **15 Wohnungen** werden saniert und das **Dachgeschoß** wird zu 2 oder 3 Wohnungen ausgebaut.

In Summe werden durch die Sanierung **692 m² Wohnnutzfläche** berührt und durch den Dachbodenausbau noch weitere **147 m² geschaffen**. Somit verfügt das Zinshaus nach dem Revitalisierungsprojekt über **839 m² Wohnnutzfläche**.



Zusätzlich zur Sanierung wird auch ein **Personenaufzug** eingebaut, sodass der Alltag der künftigen Bewohner:innen praktisch und angenehm gestaltet werden kann. Außerdem sind **meh-rere hofseitige Balkone** geplant, die ebenfalls zu einem **angenehmeren Wohnambiente** beitragen sollen.

FAZIT: Ein Revitalisierungsprojekt in zentraler aber ruhiger Lage mit hoher Lebensqualität durch kurze Distanzen zum Wasser

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 250.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 600.000,-
Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:	08.03.2022
Darlehens-Laufzeit:	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Standard-Verzinsung:	7,6% p.a.

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 Gesellschafterin, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 400.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von der Gesellschafterin

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. 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 wurde bereits angekauft. Es liegt auch schon eine **Baugenehmigung** vor, nach welcher das Dachgeschoß zu einer Wohnung ausgebaut werden soll. Somit können auch schon Arbeiten vorgenommen werden und die Sanierung beginnen. Das Dachgeschoß soll nunmehr abweichend von der vorliegenden Baugenehmigung zu **2 oder sogar 3 Wohnungen** ausgebaut werden. Die Genehmigung des **Austauschplans** soll im August 2022 vorliegen.

Der Baubeginn wird bereits im **März 2022** erfolgen, die Sanierung des Altbaus startet im **November 2022**, im **Juni 2023** soll der Dachgeschoßausbau und im **August 2023** soll die Sanierung abgeschlossen werden.

Der Start der Vermarktungsaktivitäten ist für **August 2023** geplant.

Mikrostandort Wien Brigittenau

Der **20. Wiener Gemeindebezirk** ist ganz besonders vom Wasser geprägt. Wer direkt neben der **Donau** auf einem Alleen gesäumten Weg **spazieren** will, sich im Sommer **in die Fluten der nahen Donau** stürzen möchte, um etwas Abkühlung zu erfahren, ist hier in der Brigittenau genau richtig. Die nahegelegene und gut erreichbare **Donauinsel** bietet die besten Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen, gemütlich in der Sonne zu liegen oder mit Freunden ein **Picknick** zu machen und die **Natur und das Wasser zu genießen**.

Mit dem **Vindobona**, das sich als **Theater, Varieté, Restaurant, Café, Lounge und Eventlocation** versteht, gibt es auch in kultureller Hinsicht ein **breites Abendprogramm**. Die Kulturinstitution am **Wallensteinplatz** bietet neben Kabarettprogramme, Konzerte und Lesungen auch Musicals und Dinnershows an: Bei diesem breiten Programm ist für jeden und jede etwas dabei.

Der 20. Bezirk wird auch ganz besonders für sein **multikulturelles Ambiente** gefeiert, was man auch in der **Vielzahl an unterschiedlichen Cafés und Restaurants** nahe des Wallensteinplatzes erkennt. Neben der **Brigittakirche** befindet sich der **Hannovermarkt**, welcher das kulinarische Zentrum des Bezirks darstellt. Hier bekommt man neben regionalen Produkten auch preiswerte Genüsse aus dem orientalischen Raum.

Der **Donaukanal** ist nur 5 Minuten zu Fuß von der Liegenschaft erreichbar und auch der **Augarten**, als weiteres Naherholungsgebiet ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Der **Wallensteinplatz mit all seinen Restaurants und Lokalitäten** befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die **U6-Station Jägerstraße** befindet sich nur 500m von der Liegenschaft und auch **Straßenbahnen und Busse** sind gut erreichbar, sodass sich insgesamt eine gute Anbindung in die Stadt ergibt.

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:	Revitalisierungsprojekt Romanogasse 1200 Wien
Adresse:	Romanogasse 11, 1200 Wien
Standort:	rund 3,5 km vom Stadtzentrum und 750 m vom Bahnhof Spittelau entfernt
Grundstücksfläche:	309 m ²
Nutzfläche:	692 m ² durch Sanierung, 147 m ² durch Dachgeschoßausbau
Projektvolumen:	rund EUR 4,3 Mio.
Bauart:	Revitalisierung
Objekt:	Zinshaus
Verwertungsstatus:	Vermarktung noch nicht gestartet
Aktueller Status:	Baubeginn im März 2022
Baugenehmigung:	vorhanden (Abänderungen in Planung)
Finanzierung:	vorhanden
bereits erfolgreich finanzierte Projekte:	P257 SVETA Group: Kleistgasse 1030 Wien P280 SVETA Group: Castellezgasse Wien 2 P300 SVETA GROUP: Koppstraße 1160 Wien
Emittent:	YosopovD Development GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2020
Firmensitz:	1010 Wien
Wirtschaftlicher Eigentümer:	David Yosopov
Branchenerfahrung:	Familienbetrieb in 3. Generation
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 250.000
Limit:	EUR 600.000
Zeichnungsfrist:	bis 08.03.2022
Laufzeit:	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 7,6% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen