



## P298 | Mehrfamilienhaus Morzg Salzburg

**Salzburg** | Die malerische Mozartstadt gilt das ganze Jahr über als Publikumsmagnet: **die weltbekannte Getreidegasse, die Salzburger Festspiele, die Festung Hohensalzburg und das Schloss Hellbrunn** sind nur vier Gründe, warum die Stadt Salzburg mit dem Slogan „**Die Bühne der Welt**“ wirbt.

Das **Immobilienunternehmen „Die Realität“** entstand aus der Vision, **zeitgenössisches Design mit modernen Wohnbedürfnissen** so zu vereinbaren, dass die **Qualität der Realitäten auf höchstem Niveau** mit der **realistischen Leistbarkeit von Wohnimmobilien** einhergeht. Dem Bau von **Mikrowohnanlagen mit 5 – 15 Wohneinheiten** in und um **Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck**, die sich durch eine **ideale Verkehrsanbindung in Kombination mit hochwertiger Ausstattung** und **optimaler Raumaufteilung** auszeichnen und höchsten Wohnkomfort gewährleisten, hat sich **Dr. Gerstenbauer mit seinem Team** verschrieben.

**Dr. Johannes Gerstenbauer, Firmengründer und Geschäftsführer** „Die Realität“ blickt auf einen Erfahrungsschatz von **mehr als 10 Jahren in der Projektierung und Durchführung von Immobilienprojekten** zurück und hat sich schließlich 2017 mit einem **erfahrenen Team, bestehend aus Architekt, Baumeister und Makler**, mit einer **Berufserfahrung von jeweils mehr als 15 Jahren**, selbstständig gemacht. Neben der Errichtung und dem Verkauf der gediegenen Mikrowohnanlagen, bietet „Die Realität“ den Käufern auf Wunsch ein **Komplettservice, von der Finanzierung über Versicherung, Förderservice bis hin zum Umzugservice**, an.

### Projektbeschreibung lang

In der **Konstanze-Weber-Gasse 11 und 11a**, im exklusiven **Stadtteil Morzg** – zwischen der Salzburger Altstadt und dem Schlosspark Hellbrunn gelegen – wird ein **attraktives Mehrparteienhaus** geschaffen. Mit **5 Einheiten von 85m<sup>2</sup> - 130m<sup>2</sup> Wohnflächen, Eigengarten, Terrasse und/oder Balkon**, entspricht das Mehrfamilienhaus gehobenen Wohnbedürfnissen. Zwei der Tops werden als Maisonettewohnungen errichtet.

Die **hochwertige Ausstattung** umfasst unter anderem Luft-Wärme-Pumpe, Echtholzparkett, getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein, eigener Abstellraum für jede Wohnung, einbruchshemmende Eingangstür und Fenster, Außenjalousien, edle Armaturen, Türklinken und Lichtschalter.

Optional werden ein offener Kamin und ein Bus-System zur Steuerung der Haustechnik angeboten, wenn gewünscht.



Die **hauseigene Tiefgarage** bietet Platz für 12 KFZ – zusätzlich werden zwei Besucherparkplätze auf den Freiflächen der Liegenschaft errichtet. Kellerabteile für jede Wohneinheit stehen im Untergeschoß als weiterer Stauraum zur Verfügung.

Für **Liegenschaften im Stadtteil Morzg ist laut Immoservice Austria** mit einem **Indexwert von 7,60** mit einer **überdurchschnittlichen Preissteigerung innerhalb der nächsten 2 Jahre** zu rechnen.

**Fazit:** exklusives Wohlfühlambiente in bester Lage der Stadt Salzburg

## Das Investment-Angebot

|  |   |
|--|---|
| <b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b> | EUR 250.000,-   |
| <b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>     | EUR 600.000,-   |
| <b>Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:</b>   | 11.07.2021  |
| <b>Darlehens-Laufzeit:</b>               | 30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate |
| <b>Standard-Verzinsung:</b>              | 7,85% 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 Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft über EUR 100.000** vom Geschäftsführer
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** vom Gesellschafter

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

Die **beiden Liegenschaften wurden im April 2021 angekauft**. Die Planungsphase wird derzeit abgeschlossen und die Einreichpläne erstellt. Im **Juli 2021 wird um Baubewilligung angesucht**. Im **Jänner 2022** wird mit dem **rechtskräftigen Baubescheid** gerechnet. Der **Baubeginn** ist im **Juni 2022** geplant. Die **Fertigstellung** ist im **September 2023** avisiert.

Die **Vermarktung** der Einheiten erfolgt **durch die RVC Immobilien GmbH** – der Verkaufsstart erfolgt mit Einlangen der Baugenehmigung.

## Mikrostandort Salzburg Morzg

Der Stadtteil **Morzg im Süden Salzburgs** ist eine der **exklusivsten Wohngegenden** der Stadt. **Zwischen der Altstadt Salzburg und dem Schloss Hellbrunn** – beides nur rund 3,5km entfernt – in **verkehrsberuhigter Lage** befinden sich die **Liegenschaften Konstanze-Weber-Gasse 11 und 11a**.

**Dinge des täglichen Bedarfs** können in unmittelbarer Umgebung besorgt werden. **Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen** sind im Umkreis von 1km der Liegenschaft vorhanden.

## Makrostandort Stadt Salzburg

Salzburg ist die **Landeshauptstadt des gleichnamigen österreichischen Bundeslandes**. Mit über 157.000 Einwohner:innen (Stand 1. Mai 2021) ist sie die **viertgrößte Stadt Österreichs**. Kennzeichnend für die Stadt im Salzburger Becken, sind die Stadtberge und die Salzach, die mitten durch das Stadtgebiet fließt.

Die **Festung Hohensalzburg** stammt im Kern aus dem 11. Jahrhundert. Sie gilt als eine der größten mittelalterlichen Burgenanlagen in Europa und ist das Wahrzeichen der Stadt. Das **Schloss Hellbrunn** mit seinem Schlosspark, Wasserspielen und Alleen ist auch ein beliebtes Ausflugsziel der Stadt. Als bekanntester Salzburger gilt der 1756 hier geborene **Komponist Wolfgang Amadeus Mozart**, weshalb die Stadt den Beinamen „Mozartstadt“ und der Flughafen den Namen Salzburg Airport W. A. Mozart erhielt. Das **historische Zentrum der Stadt** steht seit 1996 auf der **Liste des Weltkulturerbes der UNESCO**.

Salzburg ist ein **bedeutender Messe- und Kongressstandort** mit vielen **Handels- und Dienstleistungsbetrieben** sowie einem **leistungsfähigen Tourismusbereich**. Daneben ist die Stadt durch die **Salzburger Festspiele** international bekannt, was ihr den weiteren Beinamen „Festspielstadt“ einbrachte. Die Stadt Salzburg bildet auf Grund ihrer **verkehrsgünstigen Lage den Kern der grenzüberschreitenden EU-Region Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein**. Zudem ist sie Verkehrsknotenpunkt für je eine der **wichtigsten West-Ost- sowie transalpinen Straßen- und Schienenrouten Europas**.

## Zusammenfassung

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Objekt:</b>                       | Mehrfamilienhaus Morzg  |
| <b>Adresse:</b>                      | Konstanze-Weber-Gasse 11 + 11a   5020 Salzburg  |
| <b>Standort:</b>                     | rund 3,5 km von der Salzburger Altstadt und vom Schloss Hellbrunn entfernt  |
| <b>Grundstücksfläche:</b>            | 1.411 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 5 Wohneinheiten mit rund 85m <sup>2</sup> - 130m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>WNFL ges. 550m <sup>2</sup>   |
| <b>Projektvolumen:</b>               | rund EUR 6 Mio.   |
| <b>Bauart:</b>                       | Neubau  |
| <b>Objekt:</b>                       | Mikro-Wohnhausanlage  |
| <b>Verwertungsstatus:</b>            | Vermarktung startet mit Einlangen der Baugenehmigung  |
| <b>Aktueller Status:</b>             | finale Planungsphase  |
| <b>Baugenehmigung:</b>               | wird im Juli 2021 beantragt   |
| <b>Finanzierung:</b>                 | vorhanden   |
| <b>Abgeschlossene Projekte:</b>      | P265   Wohnhausanlage Wattens bei Innsbruck 2.0<br>P246   Wohnhausanlage Saalfelden<br>P177   Wohnhausanlage Wiesing<br>P157   Wohnhausanlage Wattens |
| <b>Emittent:</b>                     | Die Realität Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH  |
| <b>Gesellschaftsform:</b>            | GmbH  |
| <b>Gründungsjahr:</b>                | 2021  |
| <b>Firmensitz:</b>                   | 6136 Pill   |
| <b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>  | MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer   |
| <b>Branchenerfahrung:</b>            | > 15 Jahre  |
| <b>Wichtigste Angebotsparameter:</b> |   |
| <b>Vertragsform:</b>                 | Qualifiziertes Nachrangdarlehen   |
| <b>Schwelle:</b>                     | EUR 250.000   |
| <b>Limit:</b>                        | EUR 600.000   |
| <b>Zeichnungsfrist:</b>              | bis 11.07.2021  |
| <b>Laufzeit:</b>                     | 30 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption<br>bis zu 6 Monaten   |
| <b>Verzinsung:</b>                   | 7,85% p.a.  |
| <b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b> | Endfällige Kapitalrückzahlung   jährliche Zinszahlung   |
| <b>Typus:</b>                        | Projektfinanzierung   |

dagobert  invest

einfach mehr verdienen