

Informationsblatt für Anleger

Risikowarnung	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>	
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	<p>a) <u>Emittent</u>: Badesign Immobilien GmbH, FN 187102a; <u>Firmenbuchgericht</u>: Handelsgericht Wien <u>Anschrift</u>: Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien; <u>Telefon</u>: +43 699 100 31 012 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000 <u>Geschäftsführer</u>: Michael Ryba, geb. 01.09.1963, Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien Natascha Ryba, geb. 18.05.1969, Rosengasse 22, 2102 Bisamberg <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Immobilienmakler, ohne Berechtigung zur Kreditvermittlung; <u>UID-Nr.</u>: ATU48614003 <u>Eigentümer</u>: Michael Ryba, geb. 01.09.1963, Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien: 70% Natascha Ryba, geb. 18.05.1969, Rosengasse 22, 2102 Bisamberg: 30%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Entwicklung der Grundstücke in der Franz Zeilergasse 11 und 13 in 2102 Bisamberg</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 100.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 3, davon bereits zurückbezahlt: 2</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 11.04.2021</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten</p> <p>d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 250.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 250.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen. • Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen. • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 6,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts sowie zur Refinanzierung der bereits in das Projekt investierten Darlehen und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -</p> <p>f) Der Emittent stellt sicher, dass der Sicherungsgeber Herr Michael Ryba, geb. 01.09.1963, Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 50.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über 50% der fälligen Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgibt. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p>
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at veröffentlicht und erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt.</p> <p>b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit.</p> <p>c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger.</p> <p>d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung</p> <p>e) -</p>
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren.</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von 7,5%. Sofern die Laufzeit verlängert wird fallen ab diesem Zeitpunkt laufende Kosten in Höhe von 2% p.a. der Investition zuzüglich Umsatzsteuer an.</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcme@dagobertinvest.at angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 09.03.2021 von Christian Bruckner, COO, dagobertinvest gmbh
Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten. <p>Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at</p>	

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag **02.03.2021** Insolvenzdatei FN 187102 a

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag **02.03.2021** Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten FN 187102 a

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 08.10.2020 mit der Eintragungsnummer 29
zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA
22 **Baudesign Immobilien GmbH**

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT
18 Feldgasse 14/3/33
1080 Wien

KAPITAL
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
29 zum 31.12.2019 eingereicht am 30.09.2020

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Gesellschaft wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.
Die Generalversammlung kann, auch wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001
vom 17.09.1999

2 Generalversammlungsbeschluss vom 26.01.2000 002
Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
in Punkt I.

22 Generalversammlungsbeschluss vom 16.01.2015 003
Änderung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
in den Punkten I. und III.

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
A Michael Ryba, geb. 01.09.1963

1 vertritt seit 01.10.1999 selbständig
B Natascha Ryba, geb. 18.05.1969
22 vertritt seit 16.01.2015 selbständig

	GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
15	A Michael Ryba, geb. 01.09.1963		
15	EUR 24.500	
15		EUR 24.500
15	B Natascha Ryba, geb. 18.05.1969		
15	EUR 10.500	
15		EUR 10.500
	Summen:	EUR 35.000	EUR 35.000

----- ZWEIGNIEDERLASSUNG 001 -----

FIRMA
22 Baudesign Immobilien GmbH

ORT der ZWEIGNIEDERLASSUNG 001 in
25 politischer Gemeinde Korneuburg

GESCHÄFTSANSCHRIFT
25 Salzstraße 16
2100 Korneuburg

----- PERSONEN -----

1 A Michael Ryba, geb. 01.09.1963
1 Feldgasse 14/3/33
1080 Wien
15 B Natascha Ryba, geb. 18.05.1969
15 Rosengasse 22
2102 Bisamberg

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1	eingetragen am 01.10.1999	Geschäftsfall 74 Fr 12352/99 d
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 23.09.1999
2	eingetragen am 23.02.2000	Geschäftsfall 74 Fr 2050/00 f
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 22.02.2000
15	eingetragen am 09.09.2011	Geschäftsfall 74 Fr 16484/11 d
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 02.09.2011
18	eingetragen am 17.04.2013	Geschäftsfall 74 Fr 6060/13 t
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 12.04.2013
22	eingetragen am 04.02.2015	Geschäftsfall 74 Fr 585/15 h
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 20.01.2015
25	eingetragen am 07.10.2016	Geschäftsfall 74 Fr 16934/16 i
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 04.10.2016
29	eingetragen am 08.10.2020	Geschäftsfall 75 Fr 13421/20 k
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 30.09.2020

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 02.03.2021 gültige Identnummer: 4408713
Zweigniederlassung 001: 17581281

----- HINWEIS -----

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Aktiva	31.12.2019 €	31.12.2018 €	Passiva	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. Grundstücke und Bauten	45.187,20	46.128,60	übernommenes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.459,77	139.759,64	einbezahltes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
	170.646,97	185.888,24	II. Bilanzgewinn	350.283,54	285.244,41
II. Finanzanlagen			davon Gewinnvortrag	235.244,41	246.269,64
1. sonstige Vermögensgegenstände	51.465,00	51.465,00		385.283,54	320.244,41
	222.111,97	237.353,24	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			1. Steuerrückstellungen	25.996,00	1.488,00
I. Vorräte			2. sonstige Rückstellungen	7.000,00	5.800,00
1. Noch nicht abgerechnete Projekte	2.515.741,78	1.951.002,45		32.996,00	7.288,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.978,42	7.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.140.971,42	1.797.759,62
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	14.589,26	30.153,23	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	81,50	814.269,70
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	22.598,29	102.252,65	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.140.889,92	983.489,92
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.783,15	9.583,15	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	185.000,00
	46.165,97	139.405,88	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	185.000,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	372.074,83	676.027,19	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.521,10	80.132,73
	2.933.982,58	2.766.435,52	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	57.521,10	80.132,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten	13.420,38	6.195,64	4. sonstige Verbindlichkeiten	552.742,87	619.559,64
Summe Aktiva	3.169.514,93	3.009.984,40	davon aus Steuern	29.378,78	141,88
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	552.742,87	373.581,58
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	245.978,06
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	2.751.235,39	2.682.451,99
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	610.345,47	1.452.984,01
			Summe Passiva	3.169.514,93	3.009.984,40
				2.140.889,92	1.229.467,98



...nur einziehen müssen Sie selbst



Geschäftsplan

Franz Zeiller Gasse 11 – 13
2102 Bisamberg

Historische Entwicklung

„Wir bieten Ihnen GRUNDSTÜCK – KELLER – HAUS / WOHNUNG alles aus einer Hand wunschgemäß von belags- bis schlüsselfertig.... Nur einziehen müssen Sie selbst.“

Michael Ryba begann 1994 seine Karriere bei der Firma ELK-Fertigteilhaus als selbstständiger Handelsvertreter, deren Tätigkeit er zum Teil heute noch ausübt. Zusätzlich war er auch für ELK in Deutschland beschäftigt.

ELK ist seit Jahrzehnten ein sehr erfolgreicher Fertigteilhausproduzent und bietet eine hervorragende Qualität aus Österreich. ELK ist Marktführer in Österreich und eines der führenden Fertigteilhausunternehmen in Europa.

Baudesign hat sich auf das Gebiet Korneuburg, Langenzersdorf, Korneuburg bis Stockerau spezialisiert und hat sich dort ein Netzwerk aufgebaut, das Baudesign zum unangefochtenen Spezialisten in dieser Gegend macht.

Bis heute arbeitet Baudesign mit ELK zusammen und kann dadurch Häuser in hervorragender Qualität anbieten.

Seit 1999 ist Michael Ryba Geschäftsführer der Firma Baudesign Immobilien GmbH und hat sich auf den Bau und die Vermarktung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im Raum Korneuburg, Langenzersdorf, Korneuburg bis Stockerau spezialisiert.

Michael Ryba bietet mit der Firma Baudesign den Kunden ein Gesamtpaket an – er bietet ihnen Grundstück, Keller, Haus und/oder Wohnung, alles aus einer Hand, wunschgemäß von belags- bis schlüsselfertig an. Das Unternehmen unterstützt auch gerne bei Finanzierungs- und Vertragsabwicklungsfragen und bietet, gemeinsam mit seinem kompetenten Projektberatersteam, auch umfassende Rechtsberatung an.

Für ihre Kunden übernimmt Natascha Ryba als konzessionierte Immobilienmaklerin den Verkauf oder die Vermietung der bisherigen Wohnung oder des Hauses inklusive Objektbewertung entsprechend den derzeitigen Marktverhältnissen, Aufbereitung und Erhebung aller objektrelevanten Daten sowie die Beratung hinsichtlich optischer Maßnahmen für einen zügigen Verkauf oder raschere Vermietung.

Der Emittent

Firma:	Baudesign Immobilien GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	187102 a
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft:	politische Gemeinde Wien
Geschäftsadresse:	1080 Wien, Feldgasse 14/3/33
Stammkapital:	EUR 35.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	17.09.1999
Ersteintragung:	01.10.1999
Geschäftsführer:	Michael Ryba, geb. 01.09.1963, Geschäftsführer Natascha Ryba, geb. 18.05.1969, Geschäftsführer
Gesellschafter:	70% Michael Ryba, w.o. 30% Natascha Ryba, w.o.
Unternehmensgegenstand:	Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte
Gewerbeberechtigung:	Teilgewerbe Immobilienmakler gem. §117(2) GewO

Die Immobilienexperten im Weinviertel

Gleich an die Stadtgrenze Wiens angrenzend, im Nordosten Österreichs gelegen, zieht das Weinviertel all jene in seinen Bann, die dem rasanten Lebenstempo der Gegenwart und der Hektik der Stadt ein wenig entkommen wollen: Mit seiner malerischen Landschaft, den kulinarischen Highlights, den idyllischen Kellergassen und geselligen Weinfesten, ist das Weinviertel ein Ort zum Erholen, Entdecken und Genießen.

Jeder findet, was er braucht: Die Donaunähe bietet jede Menge Wassersportmöglichkeiten und Badeplätze, die hügelige Natur hält für jedes Aktivitätslevel Wander- und Spazierwege bereit, die zu Fuß oder zu Rad für unvergessliche Momente sorgen. Von diversen Angeboten im Breitensport bis zu Golfplätzen – die körperliche Ertüchtigung kommt nicht zu kurz.

Wer Ruhe und Spiritualität sucht, findet diese am 153km langen Teil des Jakobsweges, der von Drasenhofen bis Krems an der Donau führt. Diejenigen, die sich für Geschichte interessieren, finden ihr Interesse durch zahlreiche Burgen und Schlösser, die das Weinviertel säumen, befriedigt.

Jeder Ort, Gemeinde oder Stadt trägt aktiv und stetig zur Verbesserung der Lebensqualität bei: Nahversorgung und Infrastruktur sind flächendeckend sehr gut und an die Großstadt Wiens

perfekt angebunden. Egal ob mit Bus, Bahn oder eigenem Fahrzeug – Wien ist nur einen Katzensprung entfernt.

Das Bildungsangebot umfasst Kindergärten und Kindergruppen, Volksschulen, Gymnasien, Mittelschulen und weiterbildende, höhere Schulen. Vielerorts gibt es Schulbusse, die die Kinder in die Bildungsstätten bringen und nach der Schule wieder abholen.

Lebensqualität pur: Die Donau sorgt für die beste Luftqualität, die hügeligen Weinberge bringen erhabene Ruhe und das direkt vor den Toren Wiens!

Das Geschäftsmodell

Baudesign hat die gesamte Abwicklung der Bauvorhaben standardisiert. Dies erlaubt eine kostengünstige und rasche Durchführung. In den meisten Fällen haben die Projekte eine Laufzeit von nur sechs bis maximal neun Monaten. Die rasche Umsetzung ist ein wichtiges Verkaufsargument, da die Kunden nicht lange auf ihr fertiges Haus warten müssen.

Baudesign arbeitet seit Jahren nach diesem sehr gut eingefahrenen und erprobten Geschäftsmodell:

1. Auswahl und Kauf des Baulandes

Baudesign hat sich auf den Speckgürtel Wiens spezialisiert und hierbei besonders auf den Raum Korneuburg, Langenzersdorf, Korneuburg bis Stockerau. In diesem Gebiet hat man sich ein umfangreiches Netzwerk aufgebaut.

2. Planung des Projektes

Michael Ryba plant selbst das ELK Fertigteilhaus und nutzt dabei seine jahrzehntelange Erfahrung und achtet dabei besonders auf die passende Grundstücksgröße und die Ausrichtung. Die grafische Umsetzung übernimmt ein erfahrener Techniker der Firma ELK. Bereits nach wenigen Tagen ist das Objekt zur Vermarktung bereit.

3. Vermarktung der Wohneinheiten

Die Vermarktung übernimmt Baudesign selbst und nutzt dabei die jahrzehntelange Kompetenz und verbindet sie mit einer modernen Homepage und den modernen Vertriebskanälen in der Immobilienbranche. Die meisten Häuser sind bereits vor Baubeginn verkauft und der Kunde hat dadurch noch die Möglichkeit seine individuellen Bedürfnisse einzubeziehen und mitzugestalten. Die Häuser werden je nach Wunsch belags- bis schlüsselfertig errichtet.

4. Realisierung des Projektes

Nach dem Erwerb des Grundstückes und dem Erhalt der behördlichen Genehmigungen kann der eigentliche Bau beginnen. Dieser wird ebenfalls durch die Firma ELK abgewickelt und durch die

jahrelange Erfahrung von ELK ist der Bau innerhalb von kurzer Zeit und dem vereinbarten Termin fertig errichtet.

5. Abschluss des Projekts

Mit der Bezugsfertigstellung und dem Abschluss der Außenanlagen können die Eigentümer in das Traumhaus einziehen. Und Baudesign hat weitere sehr zufriedene Kunden.

Crowdfunding-Projekt

Immer mehr Familien zieht es in den malerischen Landstrich des Weinviertels, um in idyllischer Grünruhelage ihre Work-Life-Balance zu optimieren, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Dafür ist die lebens- und liebenswerte Gemeinde BISAMBERG, nur 5 km nord-östlich von Wien gelegen, der perfekte Ort: So entstehen in der Franz Zeiller Gasse 11 und 13 ein Doppel- und ein Einfamilienhaus mit guter Infrastruktur und perfekter Verkehrsanbindung.

Die drei modernen und unterkellerten Wohneinheiten, verfügen über einen großzügigen Wohn/Essbereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die süd-westseitig ausgerichteten Terrassen und in den Garten. Im Obergeschoß sorgen 3 Schlafzimmer, teilweise mit Schrankraum und Balkonen und ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und Toilette für ein optimales Wohlfühlklima.

Das Leistungspaket umfasst eine belagsfertige Ausstattung inkl. Rollläden. Geheizt werden die Objekte über eine Luft-Wasser Wärmepumpe via Fußbodenheizung.

Die Wohnfläche der Doppelhäuser umfasst je rund 150m². Das Einfamilienhaus wird mit einer Wohnfläche von 140m² errichtet.

Jeder Wohneinheit sind zwei Parkplätze zugeordnet.

Das Investment-Angebot

Schwelle:	EUR 100.000,--
Limit:	EUR 250.000,--
Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:	30 Tage
Darlehens-Laufzeit:	18 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption von 6 Monaten
Verzinsung:	6,75% p.a.

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Baudesign Immobilien GmbH <u>Anschrift:</u> Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Vermittlung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 187102a, <u>Firmenbuchgericht:</u> Handelsgericht Wien
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 6,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	Risikohinweise	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Immobilienpezifische Risiken: Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder eine verringerte Kaufpreiszahlung an den Emittenten führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen. • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten. • Operatives Risiko: Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht. • Malversationsrisiko: Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • Klumpenrisiko: Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten. • Erschwerende Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 2 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 8 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zum Beispiel wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	Ausübung des Rücktrittsrechts	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An
dagobertinvest gmbh
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag.

Name des Verbrauchers (mein Name):

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zum Nachrangdarlehensvertrag:

Ort, Datum

Unterschrift

X _____