



## **Businessplan Baudesign Immobilien GmbH**

„Wir bieten Ihnen GRUNDSTÜCK – KELLER – HAUS / WOHNUNG  
alles aus einer Hand wunschgemäß von belags- bis schlüsselfertig....

**... Nur Einziehen müssen Sie selbst.“**

## Historische Entwicklung

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.

## Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

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 Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien  Natascha Ryba, geb. 18.05.1969, Geschäftsführer Feldgasse 14/3/33, 1080 Wien
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

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 Projektberaterenteam, 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.

## 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.

### **Mikrostandort 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!

## Crowdfunding-Projekt

Bei diesem Crowdfunding-Projekt handelt es sich um eine serielle Grundstücks-Ankaufsfinanzierung mit einer Laufzeit von 18 Monaten, die es der Firma Baudesign ermöglicht, den vorangemeldeten KundInnen ein Eigenheim in der Umgebung zu realisieren. Dadurch kann einerseits die Baudesign Immobilien GmbH wachsen und andererseits kann eine Vielzahl von Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhäusern entstehen, die viele Familien, Paare und Singles zu glücklichen EigenheimbesitzerInnen werden lassen.

## Laufende Projekte

### Teichgasse 4 | Bisamberg



Das in Bisamberg errichtete Doppelhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 65 m<sup>2</sup> Keller auf einer Grundstücksfläche von 316 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt für eine Familie, die die Großstadtnähe sucht, aber gediegen in Grünruhelage mit vielen Freizeitmöglichkeiten leben möchte.

Das Familienjuwel ist mit Rollläden ausgestattet, verfügt über eine Gas-Fußbodenheizung, Balkon und überdachte Terrasse. Auch zwei PKW-Stellplätze gehören zum Objekt.

Die Nähe zum Bisamberger Badeteich erfreut Wasserbegeisterte und Sonnenhungrige und der Golfclub Tuttendörfel lädt zu einer Runde nach dem Arbeitsalltag ein.

Die Infrastruktur lässt auch keine Zweifel offen, dass die Gemeinde Bisamberg für Lebensqualität steht: Hofer, Spar und DM sind in wenigen Gehminuten erreichbar und wenn am Abend nicht selbst gekocht werden will, hat man die Möglichkeit in zahlreichen Gastronomiebetrieben und Heurigen, saisonale Schmankerln zu genießen.

### **Maulpertschstraße | Korneuburg**



Das 157 m<sup>2</sup> große Familienidyll auf 500 m<sup>2</sup> Grund besticht durch seine perfekte Raumaufteilung: Im Erdgeschoß gelangt man durch einen geräumigen Vorraum in einen großen, offenen Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die westseitig ausgerichtete Terrasse und in den Garten. Ein zusätzliches Zimmer und ein kleines Badezimmer mit Dusche ist neben einem Technikraum und dem Abgang in den Keller auch noch auf dieser Ebene zu finden.

Das Obergeschoß bietet weitere drei Schlafzimmer, eines mit Balkon, einen Schrankraum und ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette.

Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mittels einer Fußbodenheizung. Die belagsfertige Ausführung sieht sogar Rollläden und eine Hausalarmanlage vor. Das Objekt verfügt außerdem über zwei PKW-Stellplätze.

Korneuburg ist eine liebens- und lebenswerte Stadt, die eine perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung bietet. Neben allen Geschäften, die Produkte für den täglichen Gebrauch bereithalten, entzückt Korneuburg durch seinen lieblichen Stadtkern und den diversen Lokalen, die zum Verweilen einladen. Über die A22 erreichen Sie in nur ein paar Minuten die Wiener Stadtgrenze. Wer über kein Fahrzeug verfügt, gelangt mit der Schnellbahn schnell und bequem in die Stadt Wien und nutzt das E-Car-Sharing, das die Stadt Korneuburg gemeinsam mit Sponsoren anbietet.

Auch mit ihren Bildungsangeboten kann sich Korneuburg sehen lassen: Neben Kindergruppen, Kindergarten und Volksschule bietet die Stadt auch eine Mittelschule, eine AHS und eine Handelsakademie als weiterbildende Schulen.

### **Köngisbrunn | Enzersfelderstraße**



Der durchdachte Grundriss des Doppelhauses mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Keller und südwestseitig ausgerichteter Terrasse, Balkon und Garten bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen für die ganze Familie.

Im Erdgeschoß befindet sich ein großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Ein Hauswirtschaftsraum und eine Toilette finden auch noch Platz auf dieser Ebene.

Im ersten Stock sind drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette angelegt. Das Heizsystem über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, liefert den besten Energieausweis für dieses Projekt.

In der belagsfertigen Ausstattung sind Rollläden und eine Hausalarmanlage vorgesehen und zwei PKW-Stellplätze sorgen für komfortables Heimkommen.

Die Fertigstellung ist für Sommer/Herbst 2017 geplant. Gegen Aufpreis kann das Objekt auch schlüsselfertig erworben werden.

Die Gemeinde Königsbrunn gehört zu den nördlich der Donau gelegenen Ausläufern des Wienerwaldes, eingebettet in das Hügelland des Weinviertels. Enzersfeld ist eine nahe Wien gelegene Gemeinde mit allen Vorteilen der schnell erreichbaren Großstadt und des Landlebens: über die S1 oder die A22 gelangt man schnell nach Wien. Eine Busanbindung bringt Sie direkt nach Floridsdorf zur U6 und Schnellbahn oder nach Stammersdorf zur Straßenbahnlinie 31. Montag bis Freitag gibt es auch Schulverbindungsbusse nach Korneuburg - ausgenommen in der Ferienzeit.

Für die Kleinen gibt es einen Kindergarten sowie die Volksschule direkt im Ort. Für Sportbegeisterte stehen ein Tennisplatz, eine Sporthalle sowie ein Beachvolleyballplatz zur Verfügung. Weiters haben sich einige Vereine in Enzersfeld etabliert, die mit immer wieder neuen Veranstaltungen das Angebot abrunden.

Für das leibliche Wohl sorgen zwei Gasthöfe, auch mit Nächtigungsmöglichkeiten, einige Heurigen, ein Nah & Frisch und ein Fleischhauer. Ein Postpartner und eine Raiffeisenbank sind auch im Ort ansässig. Das große Einkaufszentrum G3 ist in unmittelbarer Nähe.