

Business Plan

„Future Living Wohnträume ErLEBEN“ - Erebos Asset GmbH

Projektgesellschaft für das Wohnbauprojekt

1100 Wien



Unternehmen

Das Unternehmen STH Living GmbH besteht seit dem Jahr 2014. Vorgängergesellschaft war ein Einzelunternehmen, die SH Projektentwicklung e.U welche sich dem Ankauf, der Veredelung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen widmete.

Unser Geschäftsmodell beinhaltet den Ankauf von Immobilien, danach werden die Projekte entwickelt und zur Baureife gebracht. Vor der Baureife oder knapp danach holen wir weitere Investoren mit an Bord. Danach erfolgt der Bau und parallel bereits auch der Verkauf der Wohnungen.

Aufbauend auf dieser Expertise wurden mehrere Zinshäusern in eigenen Projektgesellschaften erworben. Die Erebos Asset GmbH ist eine dieser Gesellschaften. Die Gesellschaften stehen aktuell nebeneinander, ohne gegenseitigen Beteiligungsverhältnissen aber mit Know-How Transfer und Nutzung des gemeinsamen Netzwerkes.

Die Gesellschaft konzentriert sich aufgrund der ausgezeichneten Nachfrage auf den Grossraum Wien.

Der Emittent

Projektinitiator, Eigentümer und Gründer der Erebos Asset GmbH ist Herr Mag. Stefan Hadrbolec. Er absolvierte die 5-jährige bautechnischer Ausbildung an der HTBLA Krems sowie das Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien. Er besitzt die Qualifikation und den Gewerbeschein als Bauträger. Durch längere Managementenerfahrung und umfassende Projekterfahrung im Großprojekt DC Tower II auf der Donauplatte bietet er den optimalen Weitblick um erfolgreich qualitätsvolle Immobilienprojekte abzuwickeln.

Firma	Erebos Asset GmbH
Rechtsform	GmbH
Firmenbuchnummer	FN 456896g
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Geschäftsadresse	Habichergasse 47/1, 1160 Wien
Geschäftszweck	Vermietung, Errichtung und Verkauf von Wohnungen.
Gründungsdatum	16.8.2016
Geschäftsführer	Mag. Stefan Hadrbolec
Gesellschafter	Mag. Stefan Hadrbolec Elvis Hrustemovic

Das Projekt

„Future Living – Wohnträume ErLEBEN“ bietet Lebensqualität pur in einer der aufstrebendsten Gegenden in Wien. Hier entstehen liebevoll sanierte Altbauwohnungen teilweise mit Balkon, Neubauwohnungen und stylische Wohnungen im Dachgeschoss zum Verlieben!

Facts:

- 3 Dachgeschoss Wohnungen mit Terrassen
- Größen: 56m² – 92m²
- 4 sanierte Altbauwohnungen, teilweise mit Balkon
- 2 Neubauwohnungen mit Balkon
- Größen: 53m² – 73m²
- Kaufpreise: € 170.000.- bis € 425.000.-
- Optimale Grundrisse + Individuelle Details
- Baubeginn: Herbst 2017
- Fertigstellung: Sommer 2019
- Ideal auch für Anleger!
- Altbauwohnungen schon teilweise früher bezugsfertig



Das Haus:

In einer ruhigen Seitengasse wird dieses schöne Altbauhaus mit gegliederter Fassade rundum komplett saniert, Balkone werden angebaut, ein Lift eingebaut, alle Leitungen erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut. Die Balkone sind alle in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Hier lässt es sich leben!

Lage:

Diese Top-Lage mit dem Laubepark sowie dem Erlachpark zu Füßen liegend, lässt wohl keine Wünsche offen. In wenigen Gehminuten gelangen Sie zu einem weiteren großen Park, dem Waldmüllerpark. Supermärkte, Apotheken, Banken und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich quasi ums Eck in der Gudrunstraße und Laxenburgerstraße! Gastronomisch werden Sie hier auch verwöhnt – zahlreiche Restaurants, Beisl, Cafés und Kneipen machen das Grätzl sehr lebenswert. Zur U1 Station Keplerplatz gehen Sie bequem in 10 Minuten. Fußläufig gut erreichbar sind des Weiteren die öffentlichen Knotenpunkte Hauptbahnhof und Matzleinsdorfer Platz. Von hier aus gelangen Sie in alle Richtungen nach Nah und Fern.

Öffentliche Anbindung: U1, Straßenbahn O, Bus 14A und N66.

Grundrisskonzept - Aufstockung

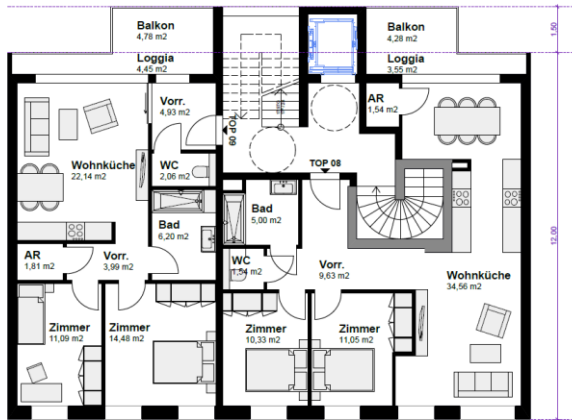
TOP 09
Wohnräume: 66,70 m ²
Loggia: 4,45 m ²
Balkon: 4,78 m ²

TOP 08
Wohnräume: 73,65 m ²
Loggia: 3,55 m ²
Balkon: 4,28 m ²

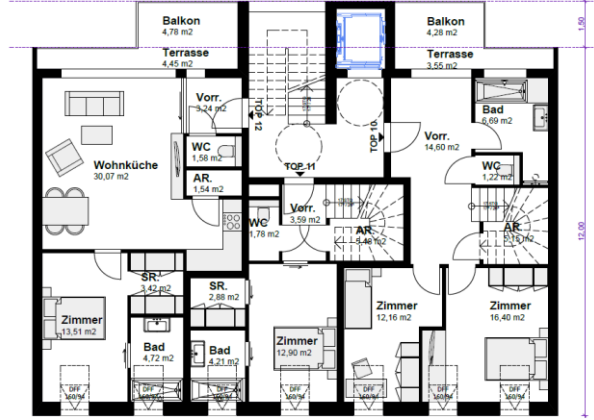
TOP 12
Wohnräume: 58,08 m ²
Terrasse: 4,45 m ²
Balkon: 4,78 m ²

TOP 11
Wohnräume: 89,87 m ²
Terrasse: 7,39 m ²

TOP 10
Wohnräume: 92,18 m ²
Balkon: 4,28 m ²
Terrasse: 12,74 m ²



2. STOCK

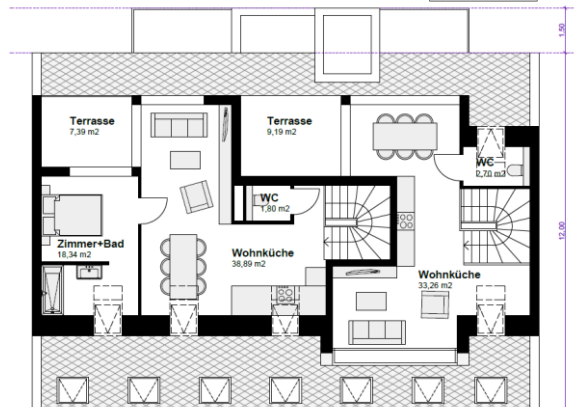


1. DACHGESCHOSS

TOP 12
Wohnräume: 58,08 m ²
Loggia: 4,45 m ²
Balkon: 4,78 m ²

TOP 11
Wohnräume: 89,87 m ²
Terrasse: 7,39 m ²

TOP 10
Wohnräume: 92,18 m ²
Loggia: 3,55 m ²
Balkon: 4,28 m ²
Terrasse: 9,19 m ²



2. DACHGESCHOSS

Finanzierung

Der Finanzierungsbedarf ergibt sich aus der notwendigen Überbrückung der Zeitspanne zwischen Ankauf der Liegenschaft und dem Verkauf der Wohneinheiten. In diesem Projekt startet der Verkauf bereits vor Fertigstellung der Wohnungen, wobei mit dem Bauträgervertragsgesetz mit einem Ratenplan ausgezahlt wird.

Das Projekt „Future Living – Wohnträume ErLEBEN“ wurde unter Zuhilfenahme von Gesellschaftsmitteln und einer Bankfinanzierung bereits angekauft. Weiters wurden bereits 2 Wohnungen im Erdgeschoss errichtet und neue Holzfenster im Bestand vorgesehen.

Die Kostentragung der Aufstockungen und Dachausbauten erfolgen durch eine Mischung aus den Verkaufserlösen der Verkäufe im EG und 1.OG und den Ratenzahlungen im Vorverkauf 2.Stock bis 2. Dachgeschoss, den Mitteln über das Crowd-Funding und einer ergänzenden Bankfinanzierung.