

P342 | Anlegerwohnungen Kapfenberg AT

Die Stadt **Kapfenberg** wird regelmäßig als „**Goldener Boden**“ für Unternehmen ausgezeichnet. Denn hier gibt es nicht nur über 1.200 ansässige Firmen, sondern auch 15 Weltmarktführer. All diese Firmen generieren in Summe **fast 15.000 Arbeitsplätze** und **1,6 Milliarden Wertschöpfung!**

Die **KIP Wohndesign 100 GmbH** ist eine Projektgesellschaft der KPH Holding Gruppe, die sich dem **Erwerb**, der **Entwicklung** und/oder **Sanierung** und der **Wertsteigerung** von Wohnimmobilien verschrieben hat. Jedes Objekt wird, unter Rücksichtnahme auf deren Substanz, sorgfältig gebaut bzw. saniert, bevor es auf dem Immobilienmarkt platziert wird und **Werte für Generationen** schafft. Der seit mehr als 25 Jahre bestehende Familienbetrieb hat sich auf die **Errichtung und Sanierung** von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie auf die **Entwicklung von Altbauzinshäusern** mit Schwerpunktlagen **Wien, Niederösterreich und der Steiermark** spezialisiert und verbucht mittlerweile mehr als **300 erfolgreich abgewickelte Projekte** im Bereich Altbau-Entwicklung sowie Wohnanlagen-Neubau.

„Wir erkennen Wohnbedürfnisse früher als andere und legen Wert auf **Modernität und Funktionalität**, die zum Erfolgsrezept führen. **Kooperatives Denken** ist eine unserer **Kernkompetenzen** und ein Erfolgsgarant unserer Unternehmensgruppe.“ So Monika Kainrat, die Geschäftsführerin der KPH Holding, die als **akademisch geprüfte Immobilientreuhänderin** ihr Wissen und ihre Kompetenz verantwortungsvoll einbringt. Das Team der **KIP Wohndesign 100 GmbH** setzt sich aus Professionisten aller relevanten Spezialgebiete in Verbindung mit langjähriger Berufserfahrung zusammen – sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene. Neben der **Kernkompetenz als Immobilienentwickler** und **Makler** versteht sich die KPH Holding als Investmentpartner, Berater, Branded Adress-Pionier, Bauträger und Immobilienentwickler mit allen Qualifikationen, die diese Tätigkeiten mit sich bringen: von der **Bautechnik** über das **Bauträgerwesen**, von der **Projektentwicklung** und **Planung** bis hin zur **Durchführung/Ausführung**, von der Finanzierung bis zur Immobilienverwertung oder -verwaltung.

Projektbeschreibung lang

In der **Peter Tunner Gasse 3a** in zentralnaher Lage wird ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten errichtet. Es entstehen **spiegelgleiche Wohnungen** mit je einer Wohnnutzfläche von **ca. 50 m²**. Für eine gemütliche und entspannte Wohnatmosphäre sorgen entweder **Balkone oder Terrassen** mit zusätzlichen ca. 6 m² sowie einer **Eigengartenfläche** zwischen 25 und 55 m².

Alle Wohneinheiten verfügen über einen **praktischen und durchdachten Grundriss**, der unter anderem zentral begehbare Räume gewährleistet. Die Wohnungen sind insbesondere für **Anleger** konzipiert, die die Wohnungen an Mitarbeiter der örtlich ansässigen Firmen oder an Studenten der FH Joanneum vermieten.



Ein besonderer Aspekt dieser Wohnungen betrifft das **professionelle Lichtkonzept** mit großen Fenstern und Türen, durch welche die einzelnen Räume mit **natürlichem Sonnenlicht** durch-

flutet werden. Doppelte Wohnungstrennwände sorgen für einen **optimalen Schallschutz** und in der Folge für eine möglichst **hohe Privatsphäre** und ein harmonisches Miteinander.

Eine **gute Wärmedämmung** sowie die **Pellets Heizung** sprechen für die nachhaltige und grüne Linie des Mehrfamilienhauses. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über eine **hochwertige Haustechnik** mit optimaler Energieeffizienz.

Den künftigen Bewohner:innen soll es an Annehmlichkeiten nicht fehlen, deshalb wird das Mehrfamilienhaus mit **Highspeed Internet** und diversen **Carports** im klassischen Pultdachhaus Stil- und Design ausgestattet.

FAZIT: Praktische und top ausgestattete Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz!

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle): EUR 250.000,-

Funding-Höchstbetrag (Limit): EUR 500.000,-

Crowdfunding-Zeichnungsfrist: 13.03.2022

Darlehens-Laufzeit: 24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate

Standard-Verzinsung: 7,75% 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 Verträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafterin, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haften die Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 250.000 von der Geschäftsführerin
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von der Gesellschafterin

Nähere Informationen zu den Sicherungsmitteln 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

Ankauf und Abriss des Bestandsgebäudes erfolgten bereits 2020, die **Planung** und Erlangung einer rechtskräftigen **Baugenehmigung** folgten dann im Jahr 2021.

Der **Baubeginn** ist im **Sommer 2022** geplant, die **Vermarktung** soll im **Sommer 2023** starten. Im **Herbst/Winter 2023** ist mit der **Fertigstellung des Mehrfamilienhauses** zu rechnen, sodass die Wohnungen im **Frühjahr 2024** auch schon **übergeben** werden können.

Mikrostandort Kapfenberg

Etwa 43 Kilometer nördlich der steirischen Landeshauptstadt Graz findet man die **drittgrößte steirische Stadt Kapfenberg** mit ca. 22.000 Einwohner:innen. Das Bild der Stadtgemeinde ist wesentlich vom **Wald** geprägt, welcher **ca. 66% der Gemeindefläche** einnimmt.

Bekanntheit erlangte Kapfenberg vor allem durch die ansässige **Stahlindustrie**. Aufgrund der Nähe zum Erzberg und der ausreichend zur Verfügung stehenden Wasserkraft, wurden hier bereits **ab dem 15. Jahrhundert Hammerwerke** errichtet. Als diese Werke im Jahr 1894 von den Gebrüdern Böhler übernommen wurde, erreichte die Stadt **Weltruhm und einen Ruf als Stahlstadt**. Mittlerweile befinden sich die Werke allesamt im Eigentum der **voestalpine AG**, der Ruf als Stahl- und Industriestadt ist jedoch geblieben.

Heutzutage liegt der **wirtschaftliche Schwerpunkt** auf der Erzeugung von hochspeziellen Stahllegierungen für Medizintechnik, Werkzeuge, Luftfahrt oder Legierungspulver für additive Fertigung. Kapfenberg und seine ansässigen Betriebe gehören zu den **wichtigsten Arbeitgebern** der Region.

Die **voestalpine Böhler Werke** sind nur wenige Minuten zu Fuß von der Liegenschaft entfernt: Ein weiterer Grund, warum sich die Wohnungen in der Peter Tunner Gasse insbesondere für Mitarbeiterwohnungen eignen würden. Darüber hinaus finden sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft auch eine **Arztpraxis, das ECE Shoppingcenter, Geschäfte des täglichen Lebens** sowie auch ein **Gasthof**.

Leoben erreicht man mit dem Auto in nicht einmal einer halben Stunde und **Graz** in unter einer Stunde.

Makrostandort Leoben

Leoben ist mit 24.189 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) die **zweitgrößte Stadt der Steiermark** und gilt als Kultur-, Universitäts- und Handelsstadt. Zahlreiche **nationale und internationale Leitbetriebe** haben hier ihren Sitz – beispielsweise die Gösser Brauerei wird österreichischen Bierliebhaber:innen ein Begriff sein.

Rund 4.000 Studierende finden an der **Montanuniversität Leoben** ihren Ausbildungsplatz. Die technischen Studienrichtungen reichen von **Energietechnik**, über **Werkstoffwissenschaften, Industrietechnik**, bis hin zur **Verfahrens- und Recyclingtechnik**.

Leoben lebt Kultur & Tradition: montanistisches und bergmännisches Brauchtum wird bei der Bergparade, der Barbarafeier oder beim ‚Ledersprung‘ gelebt.

Kulinarik steht in der Montanstadt auch hoch im Kurs: zahlreiche **Restaurants und Gasthäuser** warten mit lokalen und internationalen Schmankerln auf. Den Leobener Hauptplatz säumen **Schanigärten**, die, nach dem City Shopping zum Verweilen und Genießen einladen. Entlang des **Murradwegs** verführen **Kaffeehäuser, Konditoreien, Eissalons und traditionelle Restaurants** eine Pause zu machen.

Wer sich gerne an der frischen Luft bewegt, findet in Leoben den Einstieg in die gesamte **Bergregion Hochsteiermark**.

Die **Asia Spa Therme**, weit über die Grenzen Leobens bekannt, sorgt für Entspannung, und Erholung auf höchstem Niveau.

Zusammenfassung

Objekt:	Wohnanlage Kapfenberg
Adresse:	Peter Tunner Gasse 3a, 8605 Kapfenberg
Standort:	rund 950 m vom Stadtzentrum und 1,1 km vom Bahnhof entfernt
Grundstücksfläche:	1.175 m ²
Nutzfläche:	12 Wohneinheiten mit je rund 50 m ² Wohnfläche zzgl. Balkone, Terrassen und Eigengärten
Projektvolumen:	rund EUR 2 Mio.
Bauart:	Neubau
Objekt:	Wohnhausanlage
Verwertungsstatus:	Vermarktung noch nicht gestartet
Aktueller Status:	Grundstück angekauft
Baugenehmigung:	vorhanden
Finanzierung:	vorhanden
Bereits erfolgreich finanzierte Projekte:	P234 realXwohncity: Wohnpark Strasshof
Emittent:	KIP Wohndesign 100 GmbH
Gesellschaftsform:	GmbH
Gründungsjahr:	2021
Firmensitz:	8600 Bruck an der Mur
Wirtschaftlicher Eigentümer:	KPH Holding GmbH
Branchenerfahrung:	> 25 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 250.000
Limit:	EUR 500.000
Zeichnungsfrist:	bis 13.03.2022
Laufzeit:	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 7,75% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen