



MUST-GROUP P417 | Gärtnerstraße in Salzburg

Die **Mozartstadt Salzburg** ist eine der malerischsten Städte der Welt und zieht das ganze Jahr über Besucher:innen in ihren Bann: Wer schon einmal durch die weltweit bekannte **Getreidegasse** flaniert ist, auf dem **Domplatz** den **Salzburger Festspielen** lauschen durfte oder in einem der gemütlichen **Caféhäuser** das besondere Flair genoss, weiß auch warum.

Die 2008 gegründete **MUST-Firmengruppe** entwickelt Immobilien in Österreich, Deutschland und im kroatischen Küstenbereich und legt dabei größten Wert auf **Qualität und Nachhaltigkeit**.

„Es ist beabsichtigt den Immobilienbestand kontinuierlich um **Zinshäuser, Gewerbeobjekte und Grundstücke** zu erweitern, um mit attraktiven Wohn- und Gewerbeobjekten der Nachfrage am Markt in Österreich und Deutschland auf hohem Niveau entgegenzukommen“, so **Alexander Reichl, Geschäftsführer der MUST Verwaltungs GmbH & Co KG**.

Projektbeschreibung lang

Knapp **2 Kilometer von der Salzburger Altstadt** entfernt entsteht nach Abbruch des Altbestandes auf einem **728m² großen Grundstück** ein **Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten**. Die gewichtete Wohnnutzfläche beträgt dabei ca. 330 m², die Wohnungsgrößen der 4 Einheiten liegen zwischen **71 und 101 m²**.

Für ein angenehmes Wohngefühl werden die Einheiten mit ausreichend **Freiflächen**, wie **Balkone und Terrassen** ausgestattet. Außerdem entstehen genügend **Parkmöglichkeiten**, um das alltägliche Leben so komfortabel wie möglich zu gestalten. Einerseits findet man in der **hauseigenen Tiefgarage 7 PKW-Stellplätze** vor, andererseits ist auch ein Stellplatz im Freien geplant.

Um auch im Bereich **Nachhaltigkeit** punkten zu können, wird das Objekt mit einer **70 m² großen Photovoltaik Anlage** ausgestattet. Die künftigen Bewohner:innen sollen jedoch nicht nur beim **Strom** unabhängig sein, auch die **nachhaltige Heizung durch Tiefbohrung** bietet maximale Flexibilität.

Das Objekt gliedert sich mit einem **modernen, zeitlosen Design** in die Nachbarschaft ein. Die **bodenlangen Fenster** und **breiten Terrassentüren** ermöglichen helle, sonnendurchflutete Wohnräume. Insbesondere die großen Terrassen bieten viel Gelegenheit, die Sonne zu genießen und vergrößern gerade im Sommer noch einmal die **Wohnfläche**.



FAZIT: Moderne und nachhaltige Wohnungen in Zentrumsnähe Salzburgs mit hoher Verwertungsquote.

Das Investment-Angebot

Darlehensnehmer/Vertragspartner:	MUST Verwaltungs GmbH & Co KG
Vertragsart:	qualifiziertes Nachrangdarlehen
Mittelverwendung:	Errichtung Mehrfamilienhaus
Rückzahlung:	erfolgt durch Verkaufserlös der 4 Eigentumswohnungen

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 250.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 365.000,-
Crowdfunding-Zeichnungsfrist:	09.12.2022
Darlehens-Laufzeit:	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Standard-Verzinsung:	9,15% 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 (MUST Holding GmbH und MUST Immobilien GmbH), **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haftet der Geschäftsführer (der MUST Holding GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin des Darlehensnehmers) persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 250.000 vom (oben genannten) Geschäftsführer
- **Kaufangebote** über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende von den (oben genannten) Gesellschaftern

Bei der Gestaltung von Sicherheiten darf das Regime von qualifizierten Nachrangdarlehen nicht unterwandert werden. Bitte beachten Sie, dass die Sicherungsmittel keine harten, verwertbaren Sicherheiten im Sinne einer Bankenbesicherung sind, aber im Ernstfall dazu dienen, einen erhöhten Druck aufzubauen, um die Rückzahlung Ihrer Darlehen inkl. Zinsen zu gewährleisten. 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

Die Liegenschaft befindet sich bereits im Eigentum der Emittentin, die **Baugenehmigung** wurde im März 2022 erteilt. Anfang November 2022 wurde mit dem Bau begonnen (die Bodenplatte wird gerade hergestellt), die **Fertigstellung des Rohbaus** ist im **März 2023** geplant. Die Fertigstellung der Außenanlagen soll im **August 2023** erfolgen, mit der **Fertigstellung** der Gesamtanlage ist im **Oktober 2023** zu rechnen.

Auch die Vermarktung feiert schon große Erfolge: **3 der 4 Einheiten sind verkauft**, die letzte Einheit soll im Eigentum der Emittentin verbleiben - Insofern ist die Vermarktung bereits abgeschlossen.

Mikrostandort Salzburg Maxglan

Maxglan ist der **zweitgrößte Stadteil** westlich der Salzburger Altstadt. Nur rund 2-3 km der touristischen Hotspots entfernt, bietet Maxglan viel Lebensqualität mit **weitläufigen Grün- bzw. Ackerflächen**.

Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem im Umkreis von 1 km zu besorgen. **Gastro-Betriebe** sind schnell und einfach **zu Fuß** zu erreichen. **Schulen** sind auch **fußläufig** erreichbar.

Obwohl der Salzburger Flughafen nicht weit entfernt liegt, wird die Lärmbelästigung als sehr gering beurteilt bzw. anders gesagt, die **Wohnlage als sehr leise** beschrieben.

Laut ImmoService Austria ist mit einem **Indexwert von 7,54 (von maximal 10)** mit einer überdurchschnittlichen Preissteigerung in den nächsten zwei Jahren zu rechnen.

Makrostandort 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 (München – Wien – Budapest, Salzburg – Villach – Udine).

Zusammenfassung

Objekt:	Gärtnerstraße - Salzburg
Adresse:	Gärtnerstraße 18A, 5020 Salzburg
Standort:	rund 2 km vom Stadtzentrum und 1 km vom Bahnhof Salzburg Aiglhof entfernt
Grundstücksfläche:	728 m ²
Nutzfläche:	4 Wohneinheiten mit insgesamt rund 330 m ² Wohnfläche
Projektvolumen:	rund EUR 3,3 Mio.
Bauart:	Neubau
Objekt:	Mehrfamilienhaus
Verwertungsstatus:	3 von 4 EH verkauft 1 EH bleibt im Eigentum der Gesellschaft
Aktueller Status:	nach Baustart
Baugenehmigung:	vorhanden
Finanzierung:	vorhanden
bereits erfolgreich finanzierte Projekte:	P240 MUST-GROUP: Wohlfühlzuhaus Straßwalchen P267 MUST-GROUP: Wohlfühlzuhaus Salzburg Maxglan P281 MUST-GROUP: Am Heuberg in Salzburg P320 MUST-Group: Wohlfühlzuhaus Mondsee
Emittent:	MUST Verwaltungs GmbH & Co KG
Gesellschaftsform:	GmbH & Co KG
Gründungsjahr:	2008
Firmensitz:	5020 Salzburg
Wirtschaftlicher Eigentümer:	MUST Immobilien GmbH, MUST Holding GmbH,
Branchenerfahrung:	> 14 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 250.000
Limit:	EUR 365.000
Zeichnungsfrist:	bis 09.12.2022
Laufzeit:	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 9,15% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus:	Unternehmensfinanzierung

dagobert  **invest**

einfach mehr verdienen