

## P285 | Hirschstettner Straße 79, Wien Donaustadt

**Wien Donaustadt** | der größte Bezirk nimmt fast 25% der Fläche Wiens ein und zählt zu den **wachstumsstärksten Bezirken der Bundeshauptstadt**, da er attraktive Flächenreserven für Neubauprojekte mit modern geschnittenem Wohnraum bietet.

Die **2015 gegründete Exakt Real Holding GmbH** ist seit mehreren Jahren im Immobilienbereich tätig und gilt als **Spezialist, insbesondere im Bereich „Leistbares Wohnen“**. Unter der **Geschäftsführung von Ismail Bulduk** hat sie bereits **zahlreiche Projekte in Wien und Niederösterreich** erfolgreich begleitet und umgesetzt. Das Leistungsspektrum umfasst Objektrecherche, Finanzierungsberatung, Projektplanung und -entwicklung über bauliche Umsetzung bis hin zum Vertrieb und die Verwaltung der Immobilienobjekte.

„Die Exakt Real Holding GmbH sorgt für eine **hochwertige und termingetreue bauliche Ausführung** und bietet Ihnen einen **„Rund-um-die-Uhr-Service“** für eine solide Geschäftsgebahrung“, so Ismail Bulduk über die Werte des Unternehmens.

### Projektbeschreibung

In der **Hirschstettner Straße 79**, weniger als 1km von den Blumengärten Hirschstettens entfernt, entstehen **6 Eigentumswohnungen, 1 Geschäftslokal und 12 Reihenhäuser** mit einer **Gesamtfläche von rund 1.838m<sup>2</sup>**.

Die **U-förmige Wohnanlage** besitzt einen **straßenseitigen Altbestand**, der kernsaniert und um ein Stockwerk erweitert wird, in dem insgesamt **6 Wohnungen mit rund 45m<sup>2</sup> - 48m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ein **Geschäftslokal** entstehen werden.

Dahinter werden parallel zu den Grundstücksgrenzen je **6 Reihenhäuser** errichtet. Die insgesamt **12 Wohneinheiten weisen 125m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf 3 Ebenen auf. Jedes Reihnhaus verfügt über einen **Gartenanteil mit Terrasse**.

**Ausgestattet sind die Einheiten** mit Fußbodenheizung, 3-fach isolierverglasten Fensterflächen, Eichenparkettboden – hochwertige Landhausdielen geölt, elektrische Außenrolläden bzw. Außenraffstores, moderne Fliesen im Badezimmer und WC, Handtuchheizkörper im Badezimmer, Sicherheitseingangstüre, hochwertige Sanitärausstattung in Verbindung mit Markenarmaturen.



**FAZIT:** Modern Wohnen im grünen Bezirksteil Hirschstetten mit guter öffentlicher Anbindung an das ausgebaute U-Bahnnetz Wiens.

## Das Investment-Angebot

<b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b>	EUR 350.000,-
<b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>	EUR 850.000,-
<b>Crowdfunding-Zeichnungsfrist:</b>	bis 25.04.2021
<b>Darlehens-Laufzeit:</b>	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Standard-Verzinsung:</b>	8,05 % p.a.

## Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit - zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen - die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Für diesen Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und des Gesellschafters, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 500.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** der EXAKT REAL Holding GmbH (FN 432482d)

Nähere Informationen zu den Sicherungsmitteln und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger (im Bereich Dokumente in der rechten Spalte) und dem Nachrangdarlehensvertrag (wird vor Vertragsunterzeichnung angezeigt). 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

Der **Kaufvertrag** der Liegenschaft ist **unterschrieben** – die Eintragung ist in Abwicklung. Die **Baugenehmigung** wurde im Dezember 2020 **erteilt**.

Die **Abbrucharbeiten** sind **abgeschlossen**. Der **Baustart** ist bereits **erfolgt**. Die Vorbereitungsarbeiten für die Fundamentplatten laufen. Die **Fertigstellung** der Gesamtanlage ist im **September 2022** geplant.

Die **Vermarktungsmaßnahmen** sind bereits über eine bekannte Maklerfirma **gestartet** – es gibt zahlreiche Anfragen und zwei Reihenhäuser sind reserviert.

## Mikrostandort 1220 Wien | Hirschstetten

Hirschstetten ist ein Bezirksteil mit langer Geschichte. Das beweist der **alte Ortskern mit den Resten des Schlosses**, der von früheren Zeiten erzählt. Die **Blumengärten und der Badeteich** laden in der warmen Jahreszeit zu entspannten Stunden.

**Dinge des täglichen Bedarfs** können bequem in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft besorgt werden. **Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen** sind gut erreichbar.

Mit den **öffentlichen Verkehrsmitteln** liegt die Wiener Altstadt bloß 30 Fahrminuten entfernt.

Mit einem **Indexwert von 7,02/10 der Immo Service Austria**, ist in Hirschstetten mit einer **überdurchschnittlichen Preissteigerung innerhalb der nächsten zwei Jahre** zu rechnen.

## Makrostandort Wien Donaustadt

Wien ist die größte Stadt Österreichs und bietet eine **hervorragende Lebensqualität**. Wien zeichnet sich durch ein bestens ausgebautes Verkehrsnetz mit Schnellbahn, U-Bahn, Bussen, Autobahnen bis über die Grenzen Wiens aus. Darüber hinaus gibt es viele Sehenswürdigkeiten und auch international ist Wien sehr bedeutend.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Wien war in der jüngsten Vergangenheit **stark von Wachstum geprägt**. Im nationalen Maßstab zählt die Bundeshauptstadt zum „demografischen Zentrum“ Österreichs und wird sich weiterentwickeln. Und dadurch wächst auch die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

**Donaustadt** ist der flächenmäßig **größte Bezirk Wiens** und gilt seit Jahren als Wohnbau-Entwicklungsgebiet Nummer 1. So wurde 2012 mit der Seestadt Aspern die Errichtung eines komplett neuen Stadtteils begonnen. 2013 wurde eine zweite der aktuell gesamt fünf Wiener U-Bahnlinien dorthin verlängert. Die weiters geplanten Infrastruktur- und Bauprojekte werden den Stadtteil bis 2022 weiterwachsen lassen.

## Zusammenfassung

<b>Objekt:</b>	Wohnanlage Hirschstettner Straße
<b>Adresse:</b>	Hirschstettner Straße 79, 1220 Wien
<b>Standort:</b>	rund 10km von der Wiener Innenstadt entfernt
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	rund 1.838m <sup>2</sup>
<b>Projektvolumen:</b>	rund EUR 7,95 Mio.
<b>Bauart:</b>	Sanierung & Neubau
<b>Projekt:</b>	Wohnhausanlage
<b>Verwertungsstatus:</b>	über Maklerfirma gestartet   bereits zwei Reservierungen
<b>Aktueller Status:</b>	im Bau befindlich   Bodenplatte in Vorbereitung
<b>Baugenehmigung:</b>	vorhanden
<b>Finanzierung:</b>	vorhanden
<b>frühere Kampagnen:</b>	P261   Ispergasse 44, 1210 Wien
<b>Emittent:</b>	Exakt Real Projekt Hirschstettner Straße GmbH
<b>Gesellschaftsform:</b>	GmbH
<b>Gründungsjahr:</b>	2020
<b>Firmensitz:</b>	1210 Wien
<b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>	EXAKT REAL Holding GmbH   Ismail Bulduk
<b>Branchenerfahrung:</b>	> 5 Jahre
<b>Wichtigste Angebotsparameter:</b>	
<b>Vertragsform:</b>	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
<b>Schwelle:</b>	EUR 350.000
<b>Limit:</b>	EUR 850.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 25.04.2021
<b>Laufzeit:</b>	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
<b>Standard-Verzinsung:</b>	8,05% p.a.
<b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b>	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
<b>Typus:</b>	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen