

BUSINESSPLAN

ND11 GMBH

Bauteil B

BAUHERR FÜR DAS PROJEKT

POMODORO

WIENERSTRASSE 11

2482 MÜNCHENDORF

./ Der Emittent

./ Der Standort

./ Das Projekt



DNS asset GmbH
Rathausgasse 8, A-2500 Baden
T: +43 2252 256554
office@dns-asset.at
www.dns-asset.at

Building | Construction | Development

POMODORO

DER EMITTENT

Die Firma ND11 GmbH, registriert unter der Firmenbuchnummer 465120 a beim Handelsgericht in Wiener Neustadt wurde am 16. Januar 2017 gegründet. Der Geschäftszweig lautet auf Planung, Entwicklung, Finanzierung, Vermietung und Verpachtung sowie An- und Verkauf von Immobilien sowie die Vermögensverwaltung.

Die Gesellschaft zeichnet sich durch niedrige Fixkosten aus, da sämtliche Synergien für ein kostenoptimiertes Projektmanagement in der Firmengruppe optimal ausgenutzt werden.

Eckdaten

Firma	ND11 GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN465120a
Firmenbuch Gericht	Wiener Neustadt
Sitz der Gesellschaft	2500 Baden
Geschäftsadresse	Rathausgasse 8
Stammkapital - gründungsprivilegiert	EUR 10.000 zur Gänze einbezahlt
Gründungsjahr	2017
Ersteintragung	2017
Geschäftsführer	Mag. Friedrich Neubauer, geb. 06.08.1961 DI Robert Posch, geb. 16.08.1966
Gesellschafter	DNS asset GmbH, FN 378585 v – Anteil 50% DI Robert Posch, geb. 16.08.1966 – Anteil 50%
Unternehmensgegenstand	Planung, Entwicklung, Finanzierung, Vermietung und Verpachtung sowie An- und Verkauf von Immobilien und Vermögensverwaltung



DNS asset GmbH
Rathausgasse 8, A-2500 Baden
T: +43 2252 256554
office@dns-asset.at
www.dns-asset.at

Building | Construction | Development

POMODORO

DAS PROJEKT

Im Zentrum Münchendorfs wird auf einer Fläche von 2.717 m² ein Wohnprojekt in der Größenordnung von 1.136 m² NNF (Nettonutzfläche) errichtet. Das Wohnprojekt ist auf zwei Wohnblöcke (Bauteile) zu je 7 Wohnungen aufgeteilt. Sämtliche Wohnungen haben Gärten oder Terrassen und verfügen über jeweils einen KFZ Abstellplatz. Ein weiterer kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

Bauteil A der Wohnanlage samt Allgemeinflächen wurde durch eine erste Crowdfunding-Kampagne im Juli 2017 durch Investoren mitfinanziert und soeben fertiggestellt, sodass diese Investitionen pünktlich im Sommer 2019 wieder zurückbezahlt werden können.

Bauteil B ist ident mit Bauteil A und wird wiederum auf Niedrigenergiebasis (Wärmepumpe, Solaranlage) errichtet, wodurch den Wohnungskäufern Zugang zu Landesförderungen ermöglicht wird. Die Wohnungen werden belagsfertig hergestellt.

Das Grundstück wurde im Frühjahr 2017 erworben und der positive Baubescheid für beide Bauteile liegt seit Anfang Mai 2017 vor. Die blockweise Errichtung und Vermarktung haben den Vorteil, dass die notwendige Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten geringgehalten werden kann.

Mit der Vermarktung ist bereits ein örtliches renommiertes Maklerbüro beauftragt worden.

DER STANDORT

Münchendorf hat sich in den letzten Jahren von einem bäuerlich geprägten Straßendorf zu einer attraktiven Wiener Umlandgemeinde entwickelt. Der starke Zuzug der letzten Jahre dokumentiert die Attraktivität der Gemeinde. Zurzeit leben rund 2.700 Einwohner in Münchendorf, aufgrund kontinuierlichen Ausbaus der bestehenden Infrastruktur ist mittel- und längerfristig mit einem Anwachsen der Bevölkerung auf 5.000 bis 5.500 Einwohnern zu rechnen. Die Nahversorgung ist gewährleistet, es gibt drei Kindergärten, eine neue Öko-Volkschule, eine Musikschule und eine Tagesbetreuungseinrichtung, ein neues Gemeindeamt sowie Feuerwehrhaus wurde kürzlich errichtet. Neben verschiedenen Gewerbebetrieben gibt es vier Gastbetriebe sowie abwechselnd geöffnete Heurigenbetriebe. Das Kultur- und Vereinsleben hat in den letzten Jahren eine neue Blüte erfahren, der Umweltschutz wird im Sinne einer höheren Lebensqualität großgeschrieben. Zusammenfassend stellt Münchendorf einen attraktiven Standort für Wohnimmobilienprojekte dar, welche aufgrund der noch moderaten Grundstückskosten leistbares Wohnen ermöglicht.



DNS asset GmbH
Rathausgasse 8, A-2500 Baden
T: +43 2252 256554
office@dns-asset.at
www.dns-asset.at

Building | Construction | Development

POMODORO

DER FINANZIERUNGSBEDARF

Die Planung und Entwicklung des Objekts sind abgeschlossen. Die Baugenehmigung liegt seit Mai 2017 vor. Das gesamte Grundstück wurde bereits angekauft und Bauteil A samt aller auch mit Bauteil B gemeinsam genutzter Allgemeinflächen wurde bereits fertiggestellt. Mit der Verwertung der Einheiten wurde ein ortsansässiges Immobilienmaklerbüro betraut.

Um das notwendige Finanzierungsvolumen niedrig zu halten, wurde die blockweise Errichtung in zwei Bauteilen gewählt. Rechnerisch entfallen von den geplanten Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 3,2 Millionen Euro etwas mehr als 1,5 Millionen Euro auf Bauteil B. Davon betragen der bereits vollständig bezahlte Liegenschaftsanteil und die bereits im Zuge der Errichtung von Bauteil A ausgeführten gemeinsam genutzten Allgemeinflächen knapp EUR 400.000. Die Finanzierung der Bauteile erfolgt über die Raiffeisen Regionalbank Mödling, Gesellschafterdarlehen und Crowdkapital. Errichtung und Verkauf von den Einheiten in Bauteil B sollen bis Q1 2021 abgeschlossen sein, sodass die Rückführung der Darlehen inklusive Zinsen in 24 Monaten erfolgen kann.



DNS asset GmbH
Rathausgasse 8, A-2500 Baden
T: +43 2252 256554
office@dns-asset.at
www.dns-asset.at

Building | Construction | Development