



Wien, am 18.9.2023

Sehr geehrte Investorin, sehr geehrter Investor,

ich danke Ihnen für Ihr Interesse an unserem Wohnbauprojekt in der Anton-Baumgartner-Straße 33 in Wien Liesing, dem südlichsten Bezirk Wiens, und freue mich, Ihnen unser Projekt kurz vorstellen zu dürfen.

Im Liesinger Stadtteil Inzersdorf, in unmittelbarer Nähe zum Schokolademuseum sowie zum Naherholungsgebiet Neusteinhof gelegen, besticht diese neu errichtete und bereits fertiggestellte Wohnhausanlage durch eine sehr hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen. In Summe wurden hier auf 4 Stockwerken insgesamt 14 gut geschnittene Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern errichtet, acht davon mit Garten, Balkon oder Terrasse. Neben den 14 Einheiten wurde im Rahmen des Projekts ein Büro im Erdgeschoß errichtet.

Die Ausstattung umfasst u.a. einen Landhausdielenboden in den Wohn- und Schlafräumen, elegante Feinsteinzeug-Fliesen in allen Sanitärräumen, ausgewählte Handwaschbecken und Armaturen, Walk-In Duschen mit verglaster Duschabtrennung, außenliegende, elektrische Raffstores bei allen Fenstern, Klimageräte in den Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung mit zentraler Temperaturregelung, Gegensprechanlage mit Kamera – und noch vieles mehr!

Abgerundet wird die hochwertige Ausstattung durch vier Luftwärmepumpen und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, wodurch eine zeitgemäße, effiziente, nachhaltige und vor allem von konventioneller Strom- und Wärmeerzeugung unabhängige Versorgung der Anlage ermöglicht wird. Angesichts der Klimaerwärmung und der weltweiten Turbulenzen auf dem Energiemarkt sind ökologische Gesichtspunkte sowie die größtmögliche Unabhängigkeit von etwaigen Volatilitäten auf dem Energiemarkt stets von wesentlicher Bedeutung für uns!

Zukünftige Bewohner, welche auch in der Großstadt nicht auf ein Auto verzichten möchten oder aus beruflichen Gründen auf ein Auto angewiesen sind, haben die Möglichkeit, einen der acht Garagenplätze zu erwerben, welche sich im Untergeschoss der Liegenschaft befinden. Neben der Garage verfügt das Untergeschoss über einen geräumigen Fahrradabstellraum sowie praktische und vor allem trockene Kellerabteile für jede Einheit.

Abgesehen von der hochwertigen Ausstattung profitieren die zukünftigen Bewohner auch von der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der erstklassigen Infrastruktur. In unmittelbarer Gehdistanz befinden sich eine Bus-Station und eine Station der Badner Bahn. Zwei Busstationen entfernt liegt die U-Bahn-Station Alterlaa (U6). Die B17 sowie eine Auffahrt auf die A2 Südautobahn und A23 Südosttangente sind in wenigen Autominuten erreichbar. Auch Nahversorger (BILLA, SPAR) befinden sich in Gehdistanz oder können mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreicht werden.

Das Team von ML Bau steht vollumfänglich hinter der Projektentwicklung, -planung und -realisierung. Diese einzigartige Wohnhausanlage wurde vor kurzem fertiggestellt. Auf dem Dach wird noch bis September 2023 eine Photovoltaikanlage installiert. Die neu errichteten Einheiten werden schlüsselfertig verkauft. Der Verkauf soll bis zum 2. Quartal 2024 abgeschlossen sein, sodass eine Rückzahlung des Nachrangkredits zum 4. Quartal 2024 erfolgen kann.

Unserem Anspruch an Qualität und Transparenz entsprechend werden wir auf der Plattform der dagobertinvest gmbh in regelmäßigen Zeitabständen über den Projektfortschritt informieren, zu finden auf <https://www.dagobertinvest.com>. Der verantwortungsvolle Umgang mit den zur Verfügung gestellten wirtschaftlichen Mitteln ist für uns oberstes Gebot!

Ich würde mich freuen, auch Sie für unsere nachhaltigen Projekte begeistern und als Investor gewinnen zu können!

Ihr DI Milan Lujic

A handwritten signature in blue ink that reads 'Milan Lujic'.

ML BAU GMBH

GESCHÄFTSANSCHRIFT

E-MAIL

WEB

Anton-Baumgartner-Straße 33/1, 1230 Wien

office@ml-bau.at

www.ml-bau.at

TEL

+43 676 6700 955

FN

485131 d, HG Wien

UID

ATU73110536