

# Exposé: 3-Jahres-Haus

Projekt 1100 Wien, Buchengasse 91



Laufzeit	31.12.2019 – 31.12.2022
Investoren-Eigenmittel-Anteil	€ 2.900.000
Fremdfinanzierungs-Anteil	€ 6.800.000
<b>Gesamtinvestment</b>	<b>€ 9.700.000</b>

# Die Liegenschaft

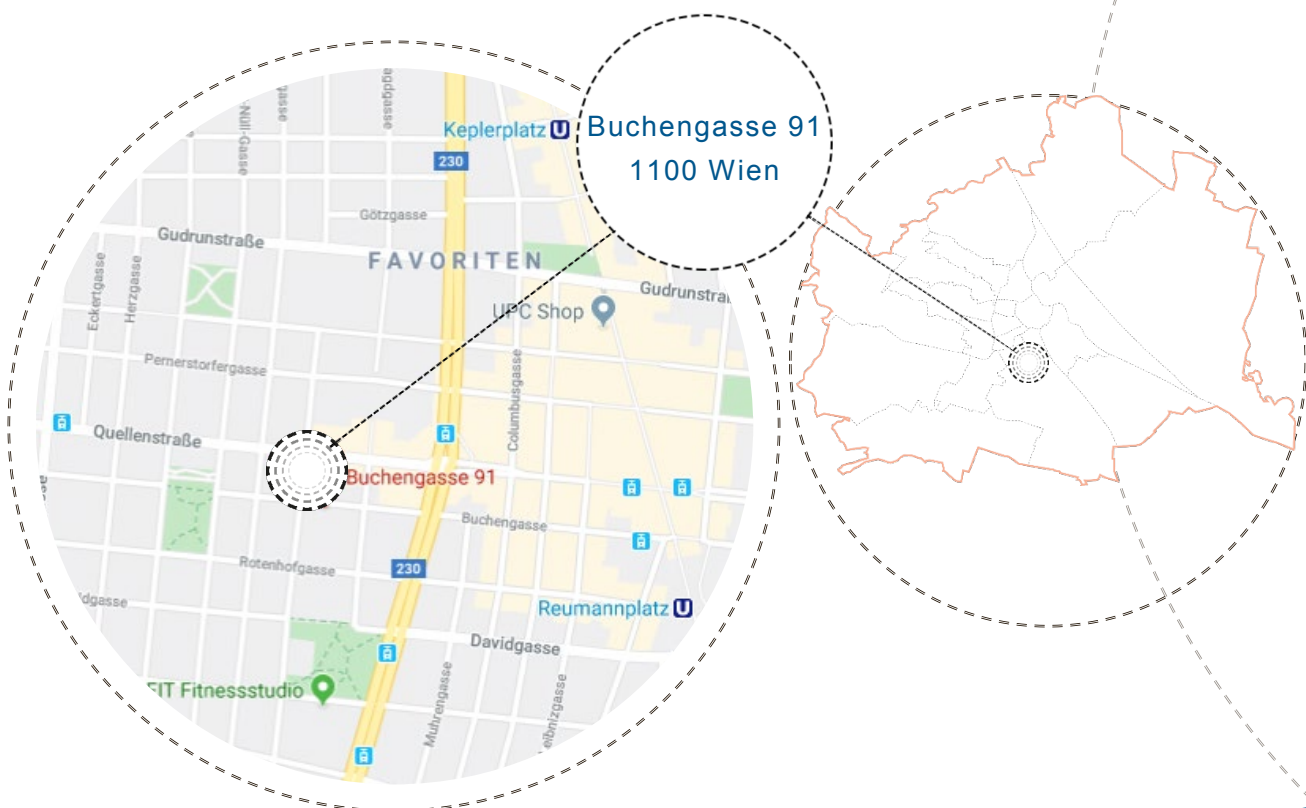
Die Projektgesellschaft wird die Liegenschaft im Q4/2019 ankaufen. Die Liegenschaft wird bestandsfrei angekauft. Es ist geplant einen Neubau mit Tiefgarage, Erdgeschoss, fünf Obergeschossen und zwei Dachgeschossen zu errichten. Die zukünftigen Bewohner können sich über großzügige Freiflächen (Loggien, Terrassen, Balkone) freuen. Das Raumkonzept der Wohnungen verspricht mit dem dazugehörigen hochwertigen Ausstattungsstandard für modernste Wohnqualität.

Gemäß einer detaillierten Vorstudie werden voraussichtlich 35 Wohneinheiten, überwiegend mit Loggien und Terrassen, sowie 8 Garagenstellplätze errichtet. Für Anleger ergibt sich hier aufgrund der durchschnittlichen gewichteten Wohnnutzfläche von rund 60 m<sup>2</sup> die Möglichkeit für lukrative, äußerst konkurrenzfähige Mietrenditen.



# Die Lage

Diese Liegenschaft im 10. Bezirk besticht durch die hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zum Businesspark Vienna und Naherholungsgebiet Wienerberg sowie zur Therme Oberlaa aus. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich die Favoritenstraße und deren Fußgängerzone aber auch die Laxenburger Straße als wichtige Verkehrsader sowie kleinere Parks und Grünflächen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal und erfolgt durch die U-Bahnlinie U1, Straßenbahnlinien O, 6 und 67 und Busverbindung 14A. Auch der neue Wiener Hauptbahnhof ist öffentlich in wenigen Minuten erreichbar, er bietet Anbindung an die Süd- und Weststrecke mit Fern- und Regionalzügen. Rund um das Objekt befinden sich Supermärkte und kleinere Geschäfte, die Waren und Güter des täglichen Bedarfs gut decken.



# Objekt-Daten & Investitionsrechnung

## Eckdaten

Liegenschaft	Buchengasse 91, 1100 Wien
Grundbuch	KG 01101 Favoriten / EZ 129
Grundstücksfläche	420 m <sup>2</sup>

## Investitionskosten

Gesamtinvestition	€ 9.700.000	€ 4.330 pro m <sup>2</sup>
Objektankauf	€ 3.400.000	€ 1.520 pro m <sup>2</sup>
Objektentwicklung	€ 6.300.000	€ 2.810 pro m <sup>2</sup>

## Verkaufserlöse

Kalk. Verkaufserlöse netto	€ 10.976.974	€ 4.900 pro m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------	----------------------------

## Flächenübersicht

Gesamtnutzfläche gewichtet	2.239 m <sup>2</sup>
Nutzflächen RG	1.445 m <sup>2</sup>
Nutzflächen DG	488 m <sup>2</sup>
Freiflächen gesamt	480 m <sup>2</sup>
Stellplätze	100 m <sup>2</sup>

## Für Investor

Laufzeit	31.12.2019 – 31.12.2022
Bar-Eigenmittel	2.900.000 €
Rückkaufoption	3.422.000 €
Rückführungsquote	18 %