

10-J-ZV



10-JAHRES-ZINSHAUS-VERANLAGUNG



1150 WIEN, HÜTTELDORFER STRASSE 56

CPI Immobilien Gruppe - Ihr zuverlässiger Partner

Seit der Gründung Ende der 90er Jahre hat die CPI Immobilien Gruppe **über 200 Wohnobjekte in Wien revitalisiert und bewirtschaftet** aktuell rund 80.000 m² Wohnfläche im Eigenbestand oder für Investoren. Schwerpunkt bildet das professionell revitalisierte Gründerzeit-Zinshaus. Das Unternehmen kann auf eine langjährige Erfahrung und erfolgreiche Tätigkeit auf dem Wohnimmobilienmarkt zurückblicken. Die CPI Immobilien Gruppe betreut Eigentümer und Mieter umfassend. **Ausbauten, Planungen, Gebäudepflege, Hausverwaltung und Vermietung** werden von fachkundigen Mitarbeitern **in der eigenen Firmengruppe bereit gestellt.**



Die Lage & das Objekt - Hütteldorfer Straße 56

Das Eckzinshaus mit strukturierter gassenseitigen Fronten befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U3 Johnstraße sowie der Freizeit- und Sportanlage „Auf der Schmelz“. Der Hauseingangsbereich ist schön strukturiert, die originalen 2-flügeligen Wohnungseingangstüren sind großteils erhalten. Ein Aufzug ist vorhanden, das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Die Geschäfte in der Hütteldorfer Straße bieten die nötige Nahversorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

10-J-ZV



Informationen

Angebot:	1/1 bzw. 1.160/1.160 Anteile des Wiener Gründerzeit-Zinshauses Hütteldorfer Straße 56; EZ 1044, KG 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
Grundfläche:	523 m ²
Nutzfläche Objekt:	1.726 m ²
Vermietungsgrad:	zu 100 % vermietet ab 31.12.2015 19 verschiedene Mieter, 22 Tops Gewerbefläche 468 m ² - Wohnfläche 1.258 m ² gute Bonität, regelmäßige Zahlungseingänge
Jahresmietertrag netto:	rd. € 162.400,- p.a. netto für das gesamte Objekt, mindestens; Diese Mindest-Jahresmiete garantiert die CPI Hausverwaltung GmbH Der Jahresmietertrag bei Vollvermietung beträgt rd. € 174.000,- Der Mietverträge sind indexiert und der Mietertrag weiter steuerbar
Geschosse:	KG, EG, 1. - 2. OG, DG
Energieausweisdaten:	werden nachgereicht
Tops:	22
Dachboden/Aufzug:	Dachboden ausgebaut, Aufzug vorhanden
Gesamtinvestment:	€ 5.800.000,- (inkl. Kaufnebenkosten & Vorsorgeinvestitions-Depot)
Kaufpreis Objekt:	€ 5.353.400,-
Vorsorgeinvestitionsdepot	€ 113.680,-
Kaufnebenkosten:	€ 332.920,-
Kaufpreis je 1/1.160 Objekt-Beteiligung:	€ 4.902,- anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten* € 98,- Depot Vorsorgeinvestm. 2015-2025** € 5.000,00 Gesamtinvestment für 1/1.160
Laufende Entgelte:	0,25 % + USt Managementfee für Hausverwaltungs- und Full-Service-Dienstleistungsvertrag, ansonsten keine laufenden Bewirtschaftungskosten für die Eigentümer
Bauzustand	Bis 31.12.2015 wird die Verkäuferseite noch folgende Investitionen durchführen: Neue Fassade straßen- und hofseitig, neue Fenster straßenseitig, Ausbesserungen Stiegenhaus, Herstellen Absturzsicherung beim Stiegingeländer und auf der Terrasse, Reparatur des Daches und der Verblechung, Sanierung von zwei freigelegten Wohnungen insgesamt mit rd. 100 m ² WNFL und Umbau eines Geschäftslokales in Wohnungen mit rd. 200 m ² WNFL, Herstellen neuer Wasserzuleitungen im Keller. Nach Durchführung dieser Arbeiten ist seitens der Verkäuferseite ein Bauzustandsgutachten vorzulegen aus dem hervor geht, dass das Objekt in einem guten Zustand ist und unter gewöhnlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren keine außerordentlichen Investitionen zu erwarten sind. Die zur weiteren Erhaltung der Substanz erforderlichen Maßnahmen sowie die zur Abdeckung der im Gutachten möglichen Reparaturen als auch die Aufwendungen für die Verbesserung der im Laufe der Veranlagung bestandsfreierwerdenden einzelnen Mietwohnungen sind durch das Vorsorgeinvestitions-Depot 2015-2025 abgedeckt. Nachschüsse sind demgemäß nicht vorgesehen.

* Kaufpreis anteilig € 4.615 zzgl. 3,5 % Grest (€ 162), 1,1 % GBEG (€ 51), € 74,- pro Anteil Vertragsgebühren, weitere Nebenkosten für Eigentums-Einverleibung sowie Treuhandschaft und Maklerkosten trägt der Verkäufer.

** Vorsorgeinvestitions-Depot für Instandhaltungs- und Reparaturkosten lt. Bauzustandsgutachten sowie werterhaltende und werterhöhende Maßnahmen soweit absehbar für 2015-2025, gesamt € 113.680,- für das Objekt, davon 1/1.160

Zusammenfassung

Angebot:	in beliebigen Einheiten mindestens 22/1.160 Anteil
Vorteile:	grundbücherliches Eigentum gemeinschaftliche Verwaltung durch die Profis der CPI Immobilien Gruppe, beinhaltet einen Full-Service-Dienstleistungsvertrag mit Hausverwaltungs-, Anteilsverwaltungs- und Vermiet-service. Regelung des Verhältnisses zwischen den Eigentumsbeteiligten im Miteigentümervertrag laufende Ausschüttung aus den Mieterträgen, quartalsweise, mind. 2,8 % p.a. ab 2.Q 2015 kurzfristig angestrebt 3,0 % p.a. gemeinschaftlicher Verkauf nach 10 Jahren per 30.06.2025, erwarteter Wertzuwachs 3 - 6 % p.a.

Kennzahlen

Gesamtinvestment inkl. Vorsorgeinvestitions-Depot:	3.360 €/m ² Nutzfläche (rd.)
Ausschüttung Mieterträge:	2,80 - 3,20 % p.a. Mieterträge steigerbar
Zusätzlich erwartete Wertsteigerung:	3,00 - 6,00 % p.a. bezogen auf Laufzeit 10 Jahre
Gesamtrendite:	6,00 - 9,00 % p.a. erwartet vor Steuer
Angebotsfrist:	bis 31.12.2016

Closing

Zahl- und Vertragsabwicklungstag	monatlich ab 30.04.2015 - 31.12.2016
----------------------------------	--------------------------------------

Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Kaufanbot verbindlich
- Kaufvertrag
- Miteigentümervertrag
- Hausverwaltungs- & Full-Service-Dienstleistungsvertrag inkl. HV Vollmacht
- Objekt-Zustandsgutachten
- Spezialvollmacht für späteren Verkauf
- Notarielle Treuhandvereinbarung

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 110.000,00 investiert werden muss und somit die Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 9 KMG zur Anwendung kommt, bedarf es keiner Erstellung und Veröffentlichung eines Prospektes gemäß KMG oder Informationsunterlage nach AltFG. Der Betrag von EUR 110.000,00 ist für jeden Anleger zu bemessen.

Die CPI Marketing GmbH ist Anbieterin des Objektes. Als vertriebsberechtigtes Unternehmen übernimmt die CPI Marketing GmbH die Vermittlung der Liegenschaft bzw. der Liegenschaftsanteile. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl 262/1996. Alle Angaben vom Verkäufer, ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten, Angebot freibleibend. Diese Unterlage gilt als Informationsbroschüre und gilt nur im Zusammenhang mit weiteren Unterlagen des vollständigen Angebotes. Stand: Oktober 2016