

Exposé - Projekt „Koppstraße 27-29“ Wiener Entwicklungsobjekt



Investoren-Eigenmittel-Anteil	€ 3.800.000,00
Fremdfinanzierungs-Anteil	€ 7.700.000,00
Gesamtinvestment	€ 11.500.000,00

Das Objekt

Das Gebäude ist ein attraktives Wiener Gründerzeitgebäude, das zur vorvorigen Jahrhundertwende errichtet wurde. Das Gebäude wurde als stilvolles Eckzinshaus errichtet und verfügt über ein Kellergeschoss und ein Erdgeschoss sowie weitere drei Obergeschosse. Die aufwendig strukturierte Fassade gibt einen sehr guten Eindruck, der über 100 Jahre zurückliegenden Gründerzeit wieder.

Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich sehr zentral im 16. Bezirk gelegen und besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zum größten österreichischen Veranstaltungszentrum der Wiener Stadthalle und der Hauptbücherei Wien aus, welche nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt liegen. Die Wiener Stadthalle bringt seit mehr als 50 Jahren die größten Stars aus Kunst, Kultur und Musik nach Österreich und bietet daher eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Anbindung des Objektes an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal und erfolgt durch die U-Bahnlinie U6 mit den Stationen Thaliastraße sowie dem Straßenbahn- und U-Bahn-Knotenpunkt Bruggasse, auch die Straßenbahnlinien 9 und 46 sowie die Busverbindungen 48A befinden sich in unmittelbarer Umgebung zur Liegenschaft. Rund um das Objekt befinden sich Supermärkte und kleinere Geschäfte, die Waren und Güter des täglichen Bedarfs gut decken.

Lageplan



Kartendaten © 2016 Google, GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Das Potenzial

Die Liegenschaft zeichnet sich aus durch ihre großzügige Dachgeschossausbaubarkeit und ihrem Potenzial betreffend vieler Altmietwohnungen im Bestandshaus, deren Mietsituation noch unverhandelt ist und Leerstandsmöglichkeiten und Höhervermietungen geplant sind. Aufgrund der interessanten Lage des Objekts und dem positiven Marktumfeld für Wiener Gründerzeithäuser in innerstädtischen Lagen mit sehr guter Verkehrsanbindung steht die langfristige Veranlagung in einen soliden, über Jahrhunderte lebenden Realwert in einem bevölkerungswachsenden Wien im Vordergrund.

Das Projekt

Nach Ankauf der Liegenschaft soll das Gebäude hinsichtlich der allgemeinen Hausteile saniert, bestandsfreie und frei werdende Wohnungen in der Kategorie angehoben, ein Lift angebaut und ein Dachgeschossausbau durchgeführt werden. Nach Objektentwicklung und Vollvermietung entsteht eine sehr attraktive Verzinsung der eingebrachten Gesamtinvestitionskosten, diese sind aufgrund der geldwertgesicherten Mieten inflationsgeschützt.

Objekt-Kenndaten

Liegenschaft:	Koppstraße 27-29, 1160 Wien
Grundbuch:	KG 01403 Neulerchenfeld, EZ 563
Grundstücksfläche:	878 m ²
Mieteinnahmen vor Objektentwicklung:	248.600 € / p.a.
Objektfläche aktuell:	1.955 m ²

Projekt-Investitionsrechnung

Objektnutzfläche nach Development:	2.954,00 m ²
Jahresmietertrag nach Objektentwicklung und Vollvermietung kalk.:	383.100,00 € / p.a.
Objektrendite nach Objektentwicklung und Vollvermietung kalk.:	3,30 % / p.a. angestrebt 3,00 % / p.a. mindestens



Hardfacts

Liegenschaft: Koppstraße 27-29, 1160 Wien

Gesamtinvestition	€ 11.500.000	€ 3.893,03 pro m²
Objektankauf	€ 6.900.000	€ 2.335,81 pro m ²
Objektentwicklung	€ 4.600.000	€ 1.557,21 pro m ²

Gesamtmieteinnahmen	€ 383.100 pro Jahr	nach Development
Einnahme Bestand	€ 268.900 pro Jahr	
Einnahme DG	€ 114.200 pro Jahr	

Gesamtnutzfläche	2.954 m²	inkl. Terrassen/Balkone/Loggien
gew. Nutzfläche Bestand	2.039 m ²	
gew. Nutzfläche DG	915 m ²	

Terrassen & Balkone gesamt	62,50 m ²	bei NFL 50 % gewichtet
Loggien gesamt	21,34 m ²	bei NFL 100 % gewichtet

Mietansatz netto gesamt	€ 10,80 /m² pro Monat	nach Development
Mietansatz Bestand	€ 10,99 /m ² pro Monat	
Mietansatz DG	€ 10,40 /m ² pro Monat	

Laufzeit für Investor	31.03.2017 - 31.03.2020
Bar-Eigenmittel	€ 3.800.000
Rückkaufpreis	€ 4.598.000



Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 100.000,- 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 100.000,- ist für jeden einzelnen Anleger zu bemessen.

Alle Angaben vom Verkäufer ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Sämtliche Grafikdarstellungen des Objektes exemplarisch nach Sanierung. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt bis auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der CPI Marketing GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Cirka-Angaben für die keine Haftung übernommen werden. Der Energieausweis wird nachgereicht. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, marketing@cpi.co.at
Stand: 02.12.2016