

Projektkalkulation

Kaufpreis		1.900.000 €
Nebenkosten		170.000 €
Gesamtkosten Grundstück		2.070.000 €

Umbaukosten Bestand		4.250.000 €
Ausbaukosten Dachgeschoß		2.150.000 €
Bauwerkskosten		6.400.000 €

Baunebenkosten		2.350.000 €
-----------------------	--	--------------------

Finanzierungskosten		460.000 €
----------------------------	--	------------------

Marketing und Vertrieb		260.000 €
-------------------------------	--	------------------

GIK Gesamtinvestitionskosten		11.540.000 €
-------------------------------------	--	---------------------

Erwartete Verkaufserlöse		13.600.000 €
---------------------------------	--	---------------------

Projektergebnis vor Steuern		2.060.000 €
------------------------------------	--	--------------------

gewichtete Gesamtnutzfläche		3.152 m ²
davon verkauft		1.462 m ²

TIMELINE

Die Liegenschaft wurde im Juni 2014 angekauft. Anschließend wurde ein planerisches Konzept für die Entwicklung von 50 urbanen und effizient geschnittenen Eigentumswohnungen erstellt und eingereicht. Mit rechtskräftiger Baugenehmigung wurden die Bautätigkeiten mit Juni 2016 aufgenommen. Diese sollen bis spätestens Ende September 2018 abgeschlossen. Die Verwertung ist schon weit fortgeschritten, so konnten bisher bereits mehr als die Hälfte der Wohnungen verkauft werden.



Ankauf

Im zentrumsnahen, attraktiven und pulsierenden Viertel des 20. Bezirks in unmittelbarer Nähe zur Friedensbrücke konnte im Frühsommer 2014 die Liegenschaft um EUR 1,9 Mio. angekauft werden.



Planung

Die Generalplanung erfolgt durch BWM Architekten und Partner ZT GmbH.



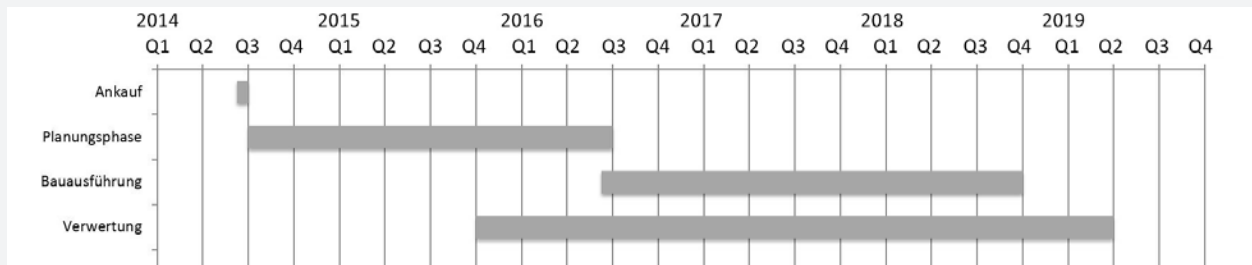
Bauausführung

Mit der Bauausführung wurde im Juni 2016 mit Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung begonnen. Die Bauausführung erfolgt ausschließlich mit erfahrenen österreichischen Bauunternehmen und unterliegt einer ständigen begleitenden Kontrolle. Die Bauausführung liegt im Zeitplan und soll mit spätestens September 2018 abgeschlossen werden.



Verwertung

Das Makler-Team rund um Martin Müller verwertet die 50 Eigentumswohnungen des Projekts „Brigittenuerlände 42“, von denen die meisten über Freiflächen wie Balkone oder Terrassen verfügen und von 33m² bis 90m² groß sind. Bei der Konzeption der Grundrisse floss die langjährige Markterfahrung ein, was sich auch in den Verkaufszahlen widerspiegelt: bis heute konnten bereits mehr als die Hälfte aller Wohnungen verkauft werden.



WOHNEINHEITEN

Das Haus Brigittenauerlände 42 umfasst 50 Eigentumswohnungen, von denen vierzig über Freiflächen wie Balkon oder Terrassen im Ausmaß von 33 bis 90 Quadratmeter verfügen. Der Blick der Bewohner fällt auf den Donaukanal, die alten Bürgerhäuser des angrenzenden neunten Bezirks und auf die „Wiener Hausberge“. Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten heutiger Bauweise, ist hell und benutzerfreundlich.

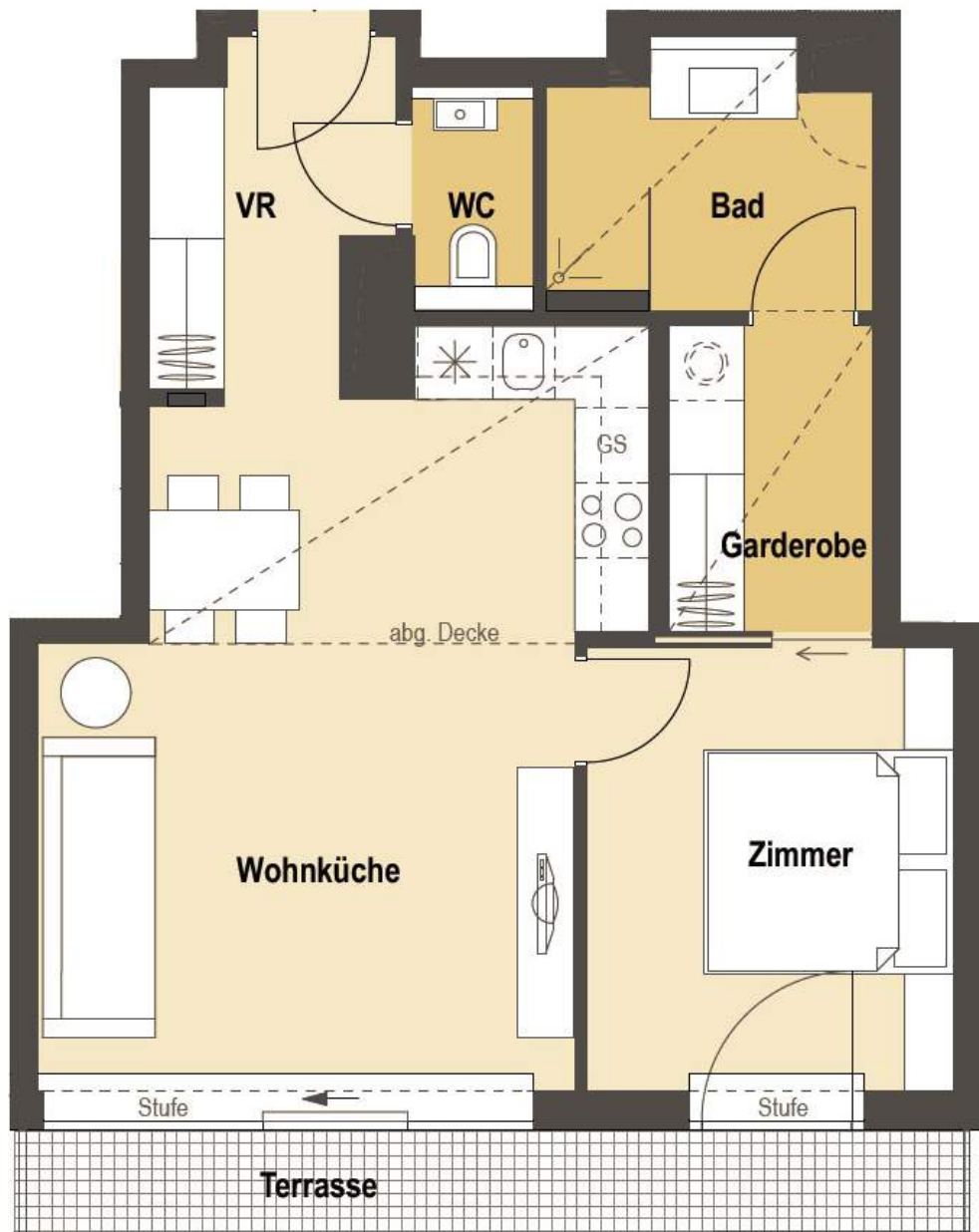
Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoß über die Brigittenauer Lände. Im bereits bestehenden eingeschößigen Keller befinden sich Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume sowie die für Medienversorgung erforderlichen Technikräume.

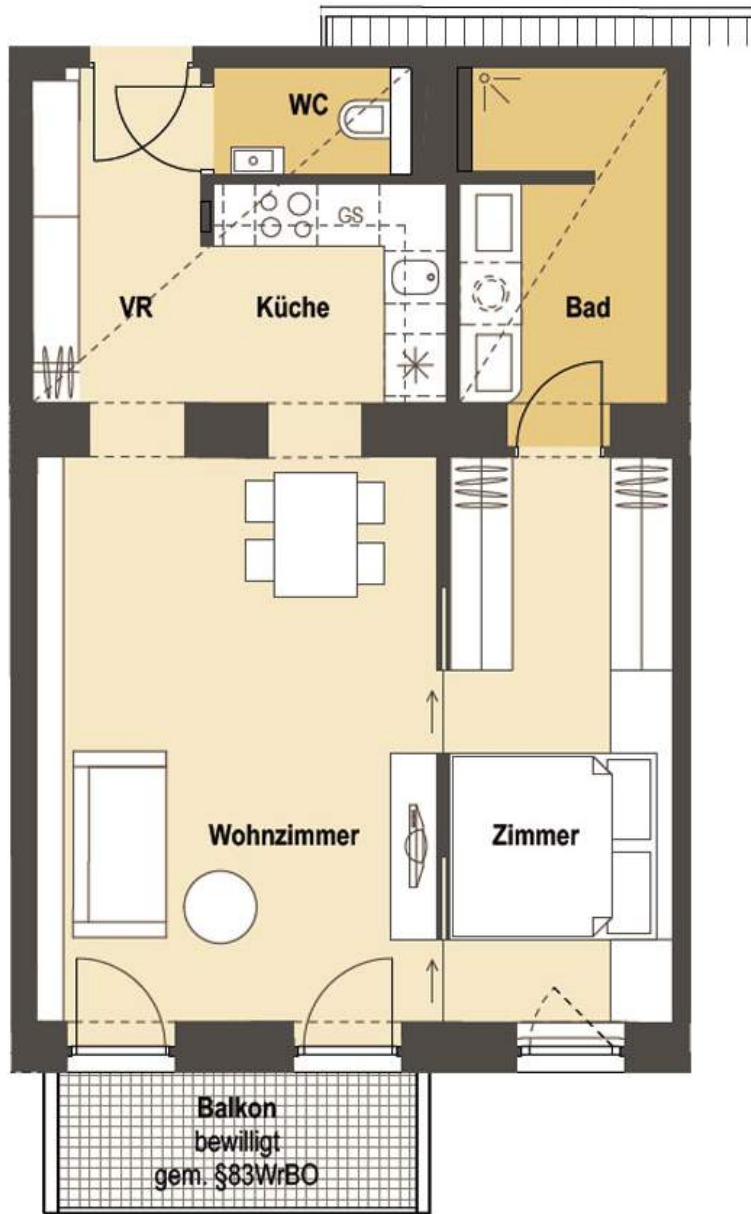
Sämtliche Wohngeschoße werden über eine neue Aufzugsanlage, welche bis in Kellergeschoß geführt wird, erschlossen. Dieser Aufzug erhält obendrein eine barrierefreie Station im Innenhof.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- **Raumhöhe:**
Raumhöhen zwischen 2,70 m und 3,40 m in den Aufenthaltsräumen bis ins 5.OG, in den Dachgeschoßen des Straßentraktes 2,50 m
- **Türen:**
überhohe Türen (2,20 m) mit glattem Türblatt, stumpf einschlagend
- **Beläge:**
Eichenparkettböden eines Markenherstellers in allen Zimmern, geklebt; großflächige Designfliesen aus Feinsteinzeug im Bad und WC
- **Sanitäranlagen:**
Armaturen Grohe oder Gleichwertiges (optional Designarmaturen); Handtuchrockner (mit E-Patrone für Sommerbetrieb) im Bad; Glastrennwände bei den Duschen gem. planlicher Darstellung
- **Freiflächen:**
Wasserentnahmestellen auf allen individuellen Freiflächen größer 3 m²; Stromanschluss für Beleuchtung auf jeder Terrasse/Balkon/Loggia größer 3 m² inkl. Leuchte und Steckdose; Belag auf den Terrassen in den Dachgeschoßen mit witterungsbeständigem Holzbelag aus heimischen Wäldern
- **Klimatisierung:**
Heizung mit Programmiersteuerung; zentrale Wärmearbeitungsanlage und Raumheizung über Gaszentralheizung; Klimaanlage (Splitgeräte) in den Aufenthaltsräumen der Dachgeschoßwohnungen
- **Technik:**
elektrisch bedienbare Beschattungsanlage in allen Wohnraumfenstern; Gegensprechanlage mit Videofunktion; diverse Leerverrohrungen für Medienversorgung (Internet, Telefon und TV) in allen Aufenthaltsräumen, Anschluss wahlweise über UPC oder A1 Glasfasernetz
- **Fenster & Türen:**
Fenster und Terrassentüren mit witterungsbeständiger Aludeckschale; Wohnungseingangstüre als Sicherheitstüre;

Grundrisse





WILLKOMMEN IN

1200 WIEN

Wer das Wasser liebt, ist in der Brigittenau, dem 20. Bezirk gerade richtig. Ein Fünftel ihrer Fläche besteht aus dem nassen Element, das seit der Donauregulierung in der Mitte des 19. Jahrhunderts in ruhigen Bahnen den Bezirk umgibt, auf der einen Seite als Donauström, auf der anderen als Donaukanal.

Die Brigittenau war immer schon ein Areal des Wassers. Ihr Name und der vieler Gassen trägt die Endung „Au“ und verweist darauf, dass hier noch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts die Donau ungezügelt und unregelt ihren wechselnden Lauf nahm. Durch die im Jahr 1875 abgeschlossene Regulierung kam es zu großen Gewinnen an Bauland. Auch die Gefahr von Überschwemmungen wurde eingeschränkt und durch den Bau der Donauinsel hundert Jahre später völlig ausgeschlossen.

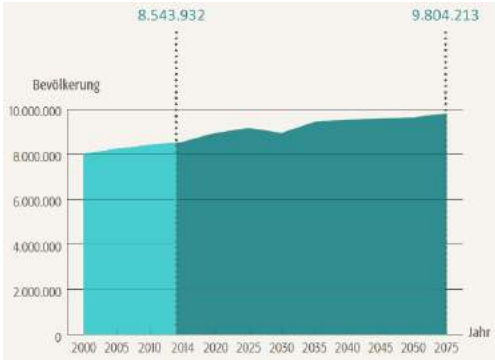
Bald nach der ersten Regulierung wurde die Dampftramway Wien-Stammersdorf gebaut, die damals noch durch kleine Dörfer führte. Durch die Erweiterung der Stadt in Richtung Norden ist die Brigittenau inzwischen ins Zentrum gerückt und wird, ähnlich ihrem Nachbarbezirk, der Leopoldstadt, zunehmend zu einem lebendigen, innerstädtischen Bereich. Immer noch aber finden sich liebenswerte Bestandteile der guten, alten Zeit, wie etwa der Hannovermarkt mit seinen 55 festen Verkaufsständen für Lebensmittel und dem Bauernmarkt, wo man Produkte aus dem Wiener Umland kaufen kann.

Kennzahlen Wohnen

- 85.815 Wohnbevölkerung 2016
- 42.483 Wohnungen mit Hauptwohnsitz
- 2,04 Personen / Haushalt 2016

Miete

Zuzüge	+ 11.400
Wegzüge	- 11.435
Wanderungsbilanz	- 35



Letztes Jahr kostete Wohnraum in Brigittenau durchschnittlich knapp unter EUR 3.650/m² bei Erstbezug bzw. EUR 2.250/m² bei „gebrauchten“ Wohnungen. Bei den erzielbaren Mieten ist die Spreizung nicht ganz so stark ausgeprägt, so zahlt man bei Erstbezug EUR 10,40/m² und sonst EUR 9,40/m². In diesem Bezirk fanden im Jahr 2016 bis Ende Dezember 781 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. €157 Mio. statt.

Wohnen (Preis / m²)

Eigentum

ERSTBEZUG	€3.650/m ²
SONSTIGE	€2.250/m ²
Zinshaus	€1.000 bis €1.700/m ²

LAGE



**Brigittenauer Lände 42,
1200 Wien**

Die Brigittenau ist ein Bezirk im Kommen. Hier finden die Bewohner alles, was das Wohnen in der Stadt attraktiv macht:

Das Haus Brigittenauerlände 42 liegt direkt am Kanal, einige Schritte von der Friedensbrücke entfernt, die das Grätzel mit dem 9. Bezirk verbindet. Dort befindet sich auch eine Station der U4. Das Ufer des Donaukanals ist ideal für den Morgen- oder Abendsport geeignet. Radfahrer und Jogger erfreuen sich vieler ebener Kilometer entlang des Wassers.

Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in wenigen Minuten. In direkter Verbindung in Richtung Norden kommt man zu netten Ausflugsorten und stilvollen Heurigen, in südöstlicher Richtung geht es in einer Linie zum Flughafen.

Nur wenige Gehminuten vom Haus 42 der Brigittenauerlände liegt der zum zweiten Bezirk gehörende Augarten, die älteste barocke Gartenanlage der Stadt. Er bietet mit seinen mehr als 52 Hektar genug Platz für alle Outdoor-Aktivitäten und für kontemplatives Spazierengehen. Die Gartenanlage ist im französischen Stil mit aufwändigen Blumenlandschaften und schattigen Alleen gebaut. Hinter dem Augarten wird ab dem Jahr 2020 auf dem Areal des ehemaligen Nordwestbahnhofs ein neues Grüngelände mit dem programmatischen Namen „Die grüne Mitte“ entstehen.

Entdecke die Umgebung

Hannovermarkt

Der Hannovermarkt ist ein Markt im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau, der sich entlang der Hannovergasse von der Othmargasse bis zur Gerhardusgasse erstreckt. Sein heutiges Erscheinungsbild geht auf die Generalsanierung des Jahres 2003 zurück und Ansiedelung von diversen Verkaufsständen und Restaurants zurück.

Palais Liechtenstein

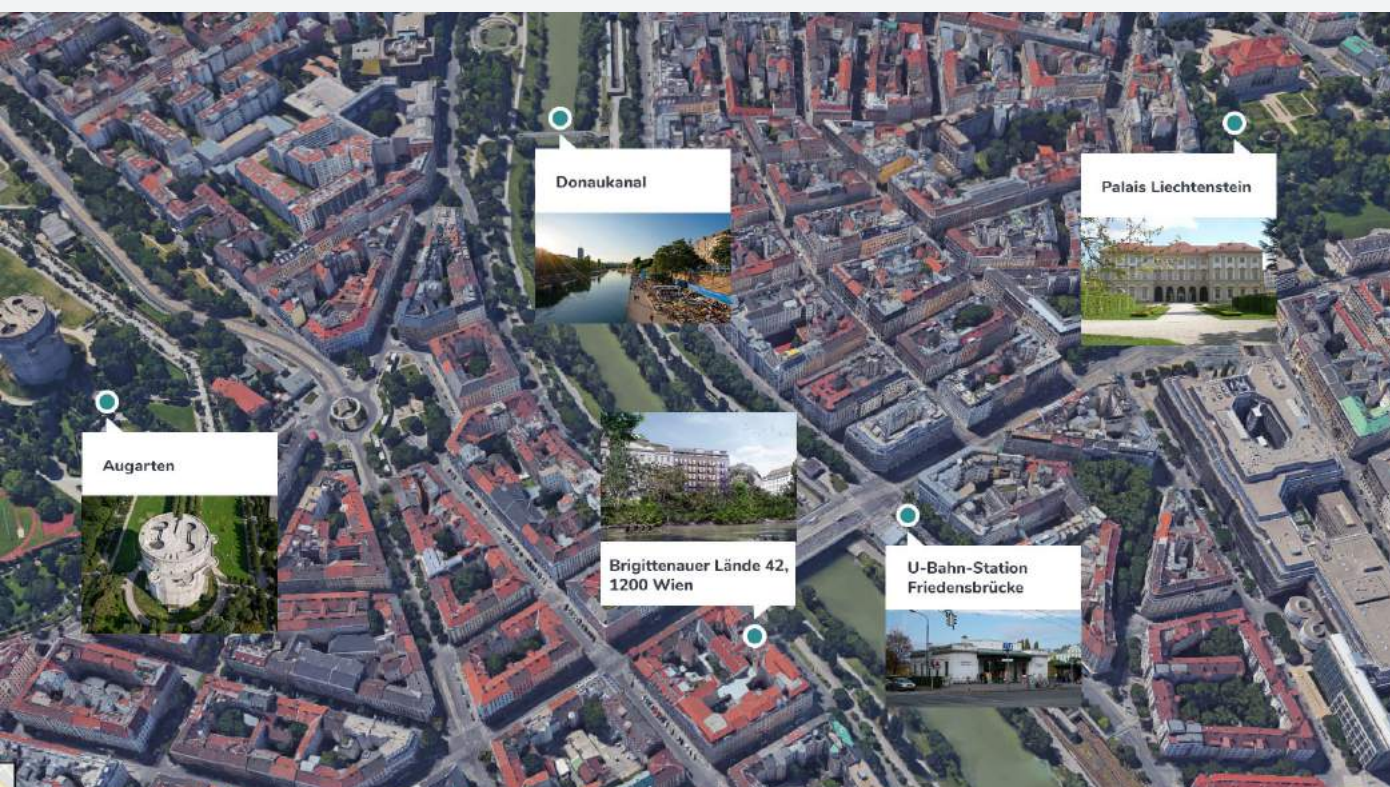
Das Gartenpalais Liechtenstein ist ein barockes Palais an der Fürstengasse im 9. Wiener Gemeindebezirk, Alsergrund. 1687 erwarb Fürst Johann Adam Andreas von Liechtenstein einen Garten mit benachbarten Wiesen des Grafen Weikhard von Auersperg in der Rossau. Ein Teil der privaten Kunstsammlung des Fürsten von und zu Liechtenstein befindet sich nach wie vor in den Galerieräumen des Palais. Heute wird das Palais regelmäßig als Hochzeits-Location verwendet.

Augarten

Der Augarten ist ein öffentlicher Park mit der ältesten barocken Gartenanlage Wiens und bietet neben einem gepflegten Parterregarten mit aufwändigen Blumenlandschaften auch ein weitläufiges, von schattigen Alleen aus Kastanien, Rüstern, Linden, Eschen und Ahornbäumen durchzogenes Gebiet, das für die Bevölkerung und für Touristen Raum zur Erholung, aber auch zur sportlichen Betätigung bietet.

Donaukanal

Der Donaukanal, einst auch Wiener Wasser oder Wiener Arm genannt, ist der durch das Stadtzentrum Wiens verlaufende Arm der Donau. Der Donaukanal zweigt im 19. Bezirk bei Nussdorf von der Donau ab und mündet beim Praterspitz wieder in diese. Von den 23 Bezirken Wiens profitiert fast ein Drittel von dieser außergewöhnlichen Wasserfläche: stromabwärts auf der rechten Seite aufeinanderfolgend liegen die Bezirke 19, 9, 1, 3, und 11; auf der linken Seite die Bezirke 20 und 2. Gerade an schönen Tagen ist das rege Menschentreiben auf dem Kanal zu beobachten, speziell auf der Höhe der Leopoldstadt, da sich hier eine Vielzahl an Restaurants und Bars etabliert haben. Wer hier schon einmal die Nachmittagssonne erlebt hat, weiß, dass der Donaukanal ein großartiger Ort für entspannte Momente mit Familie und Freunden ist. Diejenigen die ihre Freizeit lieber in Sportbekleidung verbringen, kommen ebenso auf ihre Kosten: stromauf und stromab wird enthusiastisch radgefahren, gejoggt, gewalked und vieles mehr.



TEAM



Die Gründung der JP Immobilien Gruppe entsprang der steirisch-persischen Freundschaft von Dr. Daniel Jelitzka und Reza Akhavan im Herbst 1996. Das Unternehmen beschäftigt mittlerweile 50 Mitarbeiter. Bis heute wurden von der JP Immobilien Gruppe rund 400 Projekte in Österreich – mit Schwerpunkt Wien – entwickelt und realisiert. Die hauseigene Maklerfirma hat bis dato rund 500.000 m² Fläche an Wohnungen, Zinshäusern sowie an Büro- und Gewerbeflächen verwertet. Die JP Immobilien Gruppe ist zurzeit der größte private innerstädtische Bauträger Wiens (1. bis 9. Bezirk) und der führende Vermarkter im Bereich von Wohnimmobilien und Vorsorgewohnungen mit rund 400 Abschlüssen pro Jahr.

„Wir haben was für Sie“ lautet das Motto von JP Immobilien. Mit dem hohen Anspruch Wohnbedürfnisse und Trends frühzeitig zu erkennen und in die Projekte einfließen zu lassen, setzt das Unternehmen auf ganzheitliche Immobilienlösungen. Ziel ist es, die Bedürfnisse des Einzelnen genauso wie die finanziellen Möglichkeiten zu berücksichtigen. Neben Service, Qualität und Innovation setzt JP Immobilien auch gezielt auf visionäre Ansätze. Hinzu kommt individuelle und professionelle Betreuung auf höchstem Niveau.

Der hohe Designanspruch der JP Immobilien Gruppe zeigt sich in jedem einzelnen Projekt. Das JP-Erfolgsrezept: Die Geschichte der Immobilie und der Umgebung gezielt in die Projektentwicklung einfließen lassen. Dazu zählen langlebige Konzepte, Modernität und Funktionalität, die auch der nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung tragen.

Neben der Kernkompetenz als Makler versteht sich das Unternehmen als Investmentpartner, Berater, Branded Address-Pionier und Bauträger und Stadtentwickler. Das Unternehmen setzt auf ein über die Jahre gewachsenes und bewährtes „All-In-One“-Dienstleistungsportfolio:

Investment

Die JP Immobilien Gruppe verfügt über ein Zinshausportfolio mit einer Gesamtfläche von derzeit rund 200.000 m². Sämtliche Immobilien werden vom hauseigenen Asset Management Team in enger Zusammenarbeit mit der internen Vermarktungs- und Sanierungsabteilung aktiv betreut.

Investmentpartner

Als Investmentpartner bietet die JP Immobilien Gruppe die Möglichkeit, sowohl direkt als auch indirekt in JP-Immobilien zu investieren. Durch die umfassende Expertise in den verschiedensten Immobilienbereichen können so sämtliche Investitionsmöglichkeiten den Bedürfnissen des Investors entsprechend (insbesondere im Hinblick auf Volumen, Laufzeit und Risikobereitschaft) angeboten werden.

Development

Seit 1996 ist die JP Immobilien Gruppe als Bauträger im frei finanzierten Bereich tätig und errichtet jährlich rund 200 bis 500 Wohnungen mit Fokus auf Architektur und Ausstattung. Alle Development Projekte des Unternehmens zeichnen sich zusätzlich durch langfristige Nutzereffizienz aus. Seit einigen Jahren hat sich die JP Immobilien Gruppe auch am Wiener Hotelmarkt etabliert. Die Projekte punkten durch ihre individuelle Positionierung und außergewöhnliche Architektur.

Vermarktung

Im Portfolio der JP Immobilien Gruppe befinden sich sowohl Wohnungen als auch Büros in innerstädtischer Lage, Geschäftslokale, Ordinationen, Produktionsstätten, Lagerflächen, Garagen und Grundstücke. Ob Miete oder Eigentum – je nach Wunsch und finanziellen Möglichkeiten vermitteln die Makler der JP Immobilien Gruppe das jeweils passende Objekt.

Property Management

Als Mitgesellschafter der IMV Immobilien Management GmbH stellt JP Immobilien die bestmögliche und nachhaltige Bewirtschaftung sämtlicher Immobilien sicher. Die IMV ist die größte Hausverwaltung Österreichs und verwaltet rund 3,7 Millionen m² (davon rund 90% in Österreich und rund 10% in Deutschland und CEE).

Immobilienconsulting

Die Experten der JP Immobilien Gruppe verfügen über ein fundiertes Spezialwissen und langjährige Erfahrung. Oberstes Ziel ist die Optimierung der Klienten-Erträge.

Serviced Apartments

Die JP Immobilien Gruppe ist seit 2008 im Bereich Serviced Apartments tätig. Komplette ausgestattete Apartments in ausgesuchten Lagen, die über flexible Zeiträume angemietet werden können, vereinen die Vorteile eines selbst wählbaren Hotelservices und das Bedürfnis nach Privatsphäre.

REFERENZEN

Das Team von JP Immobilien kann gemeinsam auf eine große Erfahrung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft zurückgreifen. Über die Planung und Bauabwicklung, sowie die Vermarktung und Verwaltung von verschiedensten Projekten, bringt JP Immobilien mit Ihren Referenzen die Voraussetzungen für eine kundenorientierte, professionelle Gestaltung und Umsetzung eines besonderen Wohnimmobilienprojekts mit.



Laendyard - Erdberger Lände 26, 1030 Wien

Laendyard schafft Wohnqualität in jeder der 500 Wohnungen. Sie weisen effizient geschnittene Grundrisse auf, sodass die Wohnfläche bestens genutzt werden kann. Das Ensemble aus 4 Gebäudeblöcken bildet die L-förmige Struktur des Areals. Die Wohnungen und Townhouses mit Größen von ca. 39 bis ca. 151 m², die meisten mit Eigengärten oder Terrasse.



No. 10 - Renngasse 10, 1010 Wien

Insgesamt 73 moderne City Appartements entstehen mitten im historischen Kern der inneren Stadt, wenige Meter von der Freyung, Am Hof, Graben und Kohlmarkt entfernt, entworfen von den international Akzente setzenden Architekten 3XN.



Obere Augartenstraße 10, 1020 Wien

Die Immobilie in der Oberen Augartenstraße, Ecke Scholzgasse vereint die Prachtlage eines Eckhauses mit allen Attributen moderner, zeitgemäßer Bauweise. Die 37 Vorsorge- und Eigentumswohnungen mit Größen von 40–166 Quadratmeter sind zum größten Teil mit Freiflächen wie Balkonen, Terrassen oder Eigengärten ausgestattet.



Neulingasse 6, 1030 Wien

Die insgesamt 70 Wohnungen mit effizient geplanten Grundrissen und ihren Größen von 52 bis 145 m² sind auf drei Stiegehäuser aufgeteilt und zum überwiegenden Teil mit Freiflächen, wie Loggien oder Terrassen ausgestattet.



Servitengasse 3, 1090 Wien

Das ehemalige katholische HochschülerInnenheim in der Servitengasse 3 ist komplett modernisiert worden. Besonderer Wert wurde auf die Erhaltung der alten Fassade und eine sanfte Einbettung in die Umgebung gelegt. Die 19 Wohnungen verfügen jede über eine Loggia oder eine Terrasse, im Erdgeschoss noch zusätzlich über einen Garten.



Lehargasse 7, 1060 Wien

Das Bürohaus in der Lehargasse 7 war damals eine Schaltzentrale für das neuartige Medium Telefon, heute ein ideal gelegener Hot Spot für das kommunikative Arbeiten in Wien. Durch die Nähe zum Naschmarkt und zur Mariahilfer Straße ist eine optimale Nahversorgungsinfrastruktur gewährleistet. Telegraf 7 bietet generalsanierte Büroflächen ab ca. 42 m² bis zur kompletten Etage mit annähernd 800 m².

DARLEHENS- NEHMER



Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH



**Dr. Daniel Jelitzka,
Geschäftsführer**



**Reza Akhavan,
Geschäftsführer**

Die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH ist unter der Firmenbuchnummer FN 149039 a in das Firmenbuch des Handelgerichts Wien eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Lehárgasse 9/12 in 1060 Wien.

Die JP Immobilien Gruppe als wichtiger Player der österreichischen Immobilienwirtschaft, mit besonderem Fokus auf Wien, ist seit zwanzig Jahren mit außerordentlichem Engagement und Erfolg in den Geschäftsbereichen Investment, Development, Sanierung, Vermarktung und Property Management tätig.

Neben Service, Qualität und Innovation im Immobilienbereich steht JP Immobilien für Verantwortung, Engagement und Vision. Individuelle und professionelle Betreuung auf höchstem Niveau sind unternehmerisches Credo und oberstes Ziel.

„Unsere Kunden können sich darauf verlassen, dass wir ihnen ein Maximum an Immobilienqualität, Beratung und Betreuung bieten.“ - Daniel Jelitzka, Gründungspartner und Geschäftsführer der JP Immobilien Gruppe

Rendity GmbH:

Rendity ist die Crowdfunding Plattform für Immobilien mit dem Ziel die Immobilienveranlagung zu demokratisieren.

Referenzen:



The image displays three project cards from the Rendity platform. Each card features a photograph of a building, a status label, a financing amount and percentage, and a location. The first two cards are for projects in Vienna, Austria, both marked as 'Erfolgreich finanziert' (Successfully financed). The third card is for a project in Berlin, Germany, marked as 'Bereits zurückgezahlt' (Already repaid).

Status	Finanzierung	Ort
Erfolgreich finanziert	€ 500.0k finanziert (100%)	Wien, AT
Erfolgreich finanziert	€ 200.0k finanziert (100%)	Wien, AT
Bereits zurückgezahlt	€ 300.0k finanziert (100%)	Berlin, DE



Weitere Informationen unter
www.rendity.com

RENDITY

Rendity GmbH • Invest With Friends
Die Crowdfunding-Plattform für Immobilien.

www.rendity.com
hello@rendity.com

+43 664 1424110
Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien

Die Angaben und Zahlen in diesem Exposé wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Dennoch kann keinerlei Haftung für den Eintritt der Renditeprognose, die Wahrscheinlichkeit der Beispielrechnung sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Sämtliche Zeichnungen, Fotografien und Pläne sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Das Exposé stellt lediglich eine Informationsgrundlage für interessierte Darlehensgeber über das Investitionsangebot dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass qualifizierte Nachrangdarlehen mit erheblichen Risiken verbunden sind und für den Darlehensgeber im schlimmsten Fall zum Totalausfall des Darlehensbetrages führen können. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch fachkundige Berater wie Rechtsanwälte oder Steuerberater beraten zu lassen.