

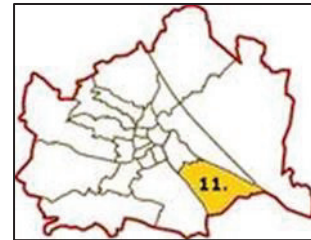
## Das Projekt: 1110 Wien, Felsgasse 6

**Durch das Projekt in der Felsgasse 6 entstehen hochwertig ausgebaut und bezugsfertige Wohnungen, die sich durch ihren Standard und ihre Ausstattung für die langfristige Vermietung bestens eignen.**

### Status quo und die Zukunft.

Das um die Wende zum 20. Jahrhundert errichtete Zinshaus liegt im Herzen von Simmering in einer ruhigen Wohngegend.

Das Bezirksgebiet von Simmering grenzt im Nordosten an den Donaukanal und im Süden an die niederösterreichische Gemeinde Schwechat. Im Osten grenzt Leopoldstadt und im Nordwesten der Bezirk Erdberg an.



Der klassische Wohn- und Gewerbebezirk beherbergt derzeit ca. 98.000 Einwohner (Stand Jänner 2016) und wächst jährlich zwischen 5% bis 7% pro Jahr.

Simmering gilt als sogenannter Flächenbezirk, der insgesamt deutlich weniger dicht besiedelt ist als vergleichbare andere Bezirke. Dies liegt auch daran, dass rund 44 Prozent des Bezirks Grünfläche sind.

Die in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße von Alt-Simmering gelegene Liegenschaft verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung sowohl für den Individual- als auch den öffentlichen Verkehr. Die U3 Station Enkplatz ist in unmittelbarer Nähe sowie auch die Schnellbahnen, Bus- und Bahnlinien der Simmeringer Hauptstraße. Ein ausgedehntes Angebot an Geschäften sowie die Shoppingcenter „ZS“ Simmering (ca. 50 Shops) und das neu gestaltete „huma eleven“ (ca. 60 Shops), eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen, an Gastronomiebetrieben und die zahlreichen Schulen und Kindergärten charakterisieren die hervorragende Lage.

Das aus der Gründerzeit stammende Gebäude verfügt neben dem Erdgeschoß derzeit über zwei Obergeschoße und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß und ist unterkellert. Die Bestandsliegenschaft wird in langjährig bewährter Zusammenarbeit mit spezialisierten Unternehmen umfassend substanzschonend saniert, alle freien Wohnungen auf Kategorie A angehoben und im Dachgeschoßbereich zusätzlich zur Errichtung eines Vollgeschosses maisonettartig ausgebaut



**Vor der Sanierung**



**Nach der Sanierung**

## Die Sanierung umfasst unter anderem:

- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Böden,
- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Fenster,
- den Einbau eines Liftes vom Keller bis ins Dachgeschoß,
- die Herstellung eines den modernsten Anforderungen entsprechenden Energiestandards, nicht nur im Bereich des Dachausbaus,
- die Schaffung von vermietbaren und funktionalen Wohnungsgrundrissen,
- die Errichtung von Balkonen und Terrassen im Dachgeschoß,
- die Zuordnung von Kellerabteilen zu jeder Wohnung.



## Ein Zinshaus mit Potential

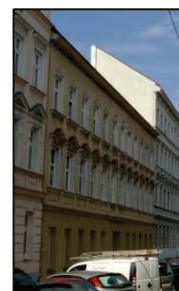


Die vermietbare Nutzfläche des Projektes Felsgasse 6 beträgt derzeit 636,70 m<sup>2</sup>. Rund 70 Prozent der Nutzflächen sind bestandsfrei. Nach Ausbau und Aufstockung wird die Liegenschaft über eine vermietbare Nett Nutzfläche inkl. Loggien von ca. 1.301 m<sup>2</sup> sowie über ca. 242 m<sup>2</sup> Garten, Terrassen und Balkonflächen verfügen. Die notwendigen Nebenflächen wie Gänge, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllplätze, Haustechnikräume, Keller usw. mit ca. 333m<sup>2</sup> sind in den o.a. Flächen noch nicht enthalten. Die Gesamtfläche beträgt daher ca. 1.876m. Gegen einen der Bestandsmieter läuft derzeit ein aussichtsreiches Kündigungsverfahren, daher wurde diese Fläche als Leerstand angesetzt.

Das Gebäude ist durch die Lage nahe der Simmeringer Hauptstraße optimal an die Infrastruktur der Großstadt Wien angeschlossen. Gleichzeitig ist die Felsgasse als Einbahn zwischen zwei Querstraßen „verkehrsberuhigt“ sodass die Wohnqualität des Hauses hervorragend ist. Nur zwei Querstraßen entfernt liegt der Herderpark und einem vielfältigen Freizeit- und Sportangebot. Zum Shoppen lädt die Simmeringer Hauptstraße und diverse Shoppingcenter ein.

Die Entwicklung von Simmering ist durch stetiges Wachstum charakterisiert. Die Transformation von einem Gewerbe- und Handels- zu einem Wohnbezirk spiegelt sich in einer Vielzahl von städtebaulichen Projekten wieder. So wie in der Umgestaltung der Gasometer und des Franzosengrabens, die einen neuen Hotspot nach Simmering gebracht hat.

***Das Objekt entspricht allen Anforderungen, um die Zusage von Fördermitteln des Landes Wien erwirken zu können. Die Abstimmung mit dem Stadterneuerungsfonds ist bereits erfolgt. Nach Vorlage der Finanzierungszusicherung und der Änderungsbewilligung kann mit der Bauausführung begonnen werden. Mit dem Baubeginn ist bis Juni 2018 zu rechnen – die Errichtung wird bis September 2019 abgeschlossen sein.***



## Investments for Family and Friends: Das Bauherrenmodell 1110 Wien, Felsgasse 6



Simmering entwickelt sich nicht zuletzt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur besonders dynamisch und ist daher für ein Bauherrenmodell besonders geeignet.



### Rechtliche Hinweise:

Diese Berechnung wurde von der HMW Cornerstone GmbH und ihren Partnern nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei – unter anderem – die zukünftig geltende Rechtslage, die derzeit vorhandenen Marktverhältnisse und die gewonnenen Erfahrungen basierend auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung berücksichtigt wurden. Alle enthaltenen Angaben können jederzeit ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Die Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information. Jegliche Haftung, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Informationsquellen oder für das Eintreten erstellter Prognosen ist ausgeschlossen. Ebenso stellen allfällige Prognosen bzw. Simulationen einer früheren Wertentwicklung keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar. Ein Bauherrenmodell kann nicht mit dem herkömmlichen Erwerb einer Immobilie verglichen werden. Ein solches Projekt ist mehreren Phasen unterworfen. Während der Entwicklung, der Finanzmittelbeschaffung, der Realisation, der Verwaltung und der anschließenden Vermietung können Veränderungen auftreten, die durch Gesetzesänderungen, Beschlüsse der Bauherrengemeinschaft usw. verursacht sein können. Es sind auch die individuellen Situationen der einzelnen Bauherren zu beachten, sei es in finanzieller oder steuerlicher Hinsicht oder in der Verfolgung seiner persönlichen Ziele. Daher empfehlen wir Ihnen, die individuellen Voraussetzungen und Auswirkungen einer derartigen Vermögensveranlagung mit entsprechenden Beratern abzustimmen, um eine bestmögliche Erreichung Ihrer individuellen Anlageziele sicherzustellen, da für die steuerliche Anerkennung des Modells in allen Fällen keine Haftung übernommen werden kann. Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen. Die dargestellte Veranlagungsmöglichkeit unterliegt gemäß § 3 Abs. 1, Z 9 KMG nicht der Prospektspflicht, da die Beteiligung ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 angeboten wird.

Stand 04.09.2016 | BH | © HMW Cornerstone GmbH 2016  
Fotos: Fotolia, APA, Google, Rustler, HMW Cornerstone, IMAG REC, consult – wakolbinger