



Donau-Blick am Nussberg Exklusives Wohnen in Wien

ZINS P.A.

7 %

LAUFZEIT

34 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

1.565.000 €

ANLAGEKLASSE

A



Gesetzlicher Risikohinweis: Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Donau-Blick am Nussberg

EXKLUSIVES WOHNEN IN WIEN

- Feste Verzinsung: 7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 1. März 2027 (ca. 34 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Projektentwicklers Michael Raab in Höhe von 230.000 Euro sowie eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf das Projektgrundstück¹; darüber hinaus beteiligt sich der Gesellschafter mit Eigenkapital in Höhe von mindestens 1.100.000 Euro über die Objektgesellschaft am Immobilienprojekt
- Hochmoderner Neubau mit 7 luxuriösen Eigentumswohnungen²
- Maßgeschneiderte Ausstattung
- Nachhaltige Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen sowie Wärmeerzeugung per Wärmepumpen
- Exklusive Wohngegend und einzigartige Lage in den Weinbergen mit Donau-Panorama
- Schnelle Anbindung ans Wiener Zentrum
- Vor Ort ansässiger und auf Wohnprojekte spezialisierter Entwickler

Zwischen Donau und den Weinbergen des Wiener Hausbergs baut die neopartement GmbH 7 luxuriöse Eigentumswohnungen in Bestlage. Idyllisch am Nussberg gelegen, und trotzdem nur 20 Fahrminuten von der Wiener Innenstadt entfernt, erwarten die zukünftigen Eigentümer Wohnungsgrößen zwischen 126 und 204 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen.² Darüber hinaus ist eine exklusive Ausstattung geplant, bei deren Auswahl die Käufer ihre eigenen Ideen verwirklichen können. Erste Gespräche mit Interessenten werden bereits geführt.

Das Hanggrundstück bietet einen einzigartigen Ausblick über die Donau sowie mit einer Größe von rund 4.400 Quadratmetern ausreichend Platz für eigene Gärten mit Pool und Wellnessbereich.



Aktuell perfektionieren die Projektentwickler die Grundrisse und bereiten den Abriss eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück vor.

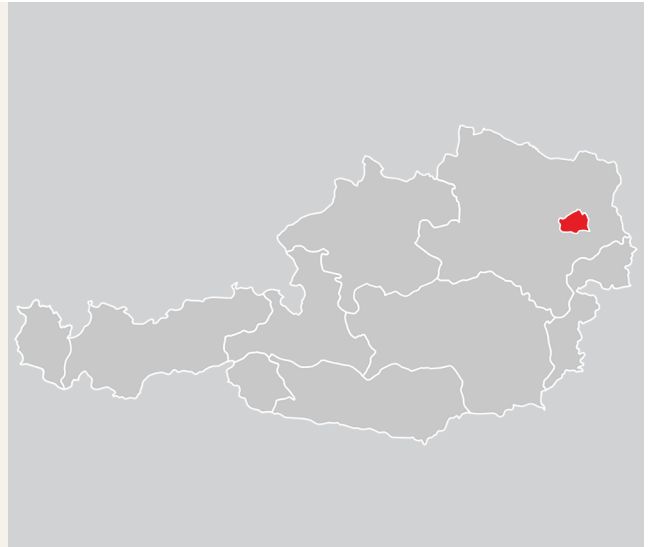
Bei der neopartement GmbH handelt es sich um einen erfahrenen sowie vor Ort ansässigen Projektentwickler, aktuell werden in Wien und Umgebung insgesamt 94 Wohneinheiten mit einem Projektvolumen von rund 70 Millionen Euro realisiert. Bei allen Bauwerken ist laut dem Projektträger eine nachhaltige Bauweise ein Muss. Aus diesem Grund wird bei dem Immobilienprojekt "Donau-Blick am Nussberg" auf eine nachhaltige Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen sowie auf die Wärmeerzeugung per Wärmepumpen gesetzt.

Die Lage

Makrolage Wien

Wien ist die Bundeshauptstadt der Republik Österreich und zugleich eines der neun österreichischen Bundesländer. Heute leben fast 2 Millionen Einwohner in Wien. Bis 2050 wird ein Bevölkerungsanstieg von circa 14,1% prognostiziert.

Die pulsierende Metropole an der Donau verbindet kaiserlich-nostalgische Geschichte und Moderne. Sie gilt außerdem als Hochburg für Kultur, Kunst und Musik. Bekannte Sehenswürdigkeiten sind Staatsoper, Burgtheater und Hofburg. Wien ist zudem eine „Knowledge City“ mit rund 190.000 Studierenden.



Mikrolage Döbling

Nördlich des Wiener Stadtzentrums liegt der 19. Gemeindebezirk Döbling. Es handelt sich um eine der gefragtesten Wohnlagen Wiens. Gelegen auf dem Nussberg, am Fuße des Kahlenbergs, grenzt das Objekt an Wiens beliebtestes Naherholungsgebiet. Zwischen Weinbergen, Wäldern und Wiesen führen zahlreiche aussichtsreiche Wanderwege auf den Hausberg der Wiener. In direkter Umgebung befinden sich außerdem Restaurants und typische Wiener Weinlokale mit einzigartigem Panoramaausblick.

Infrastruktur

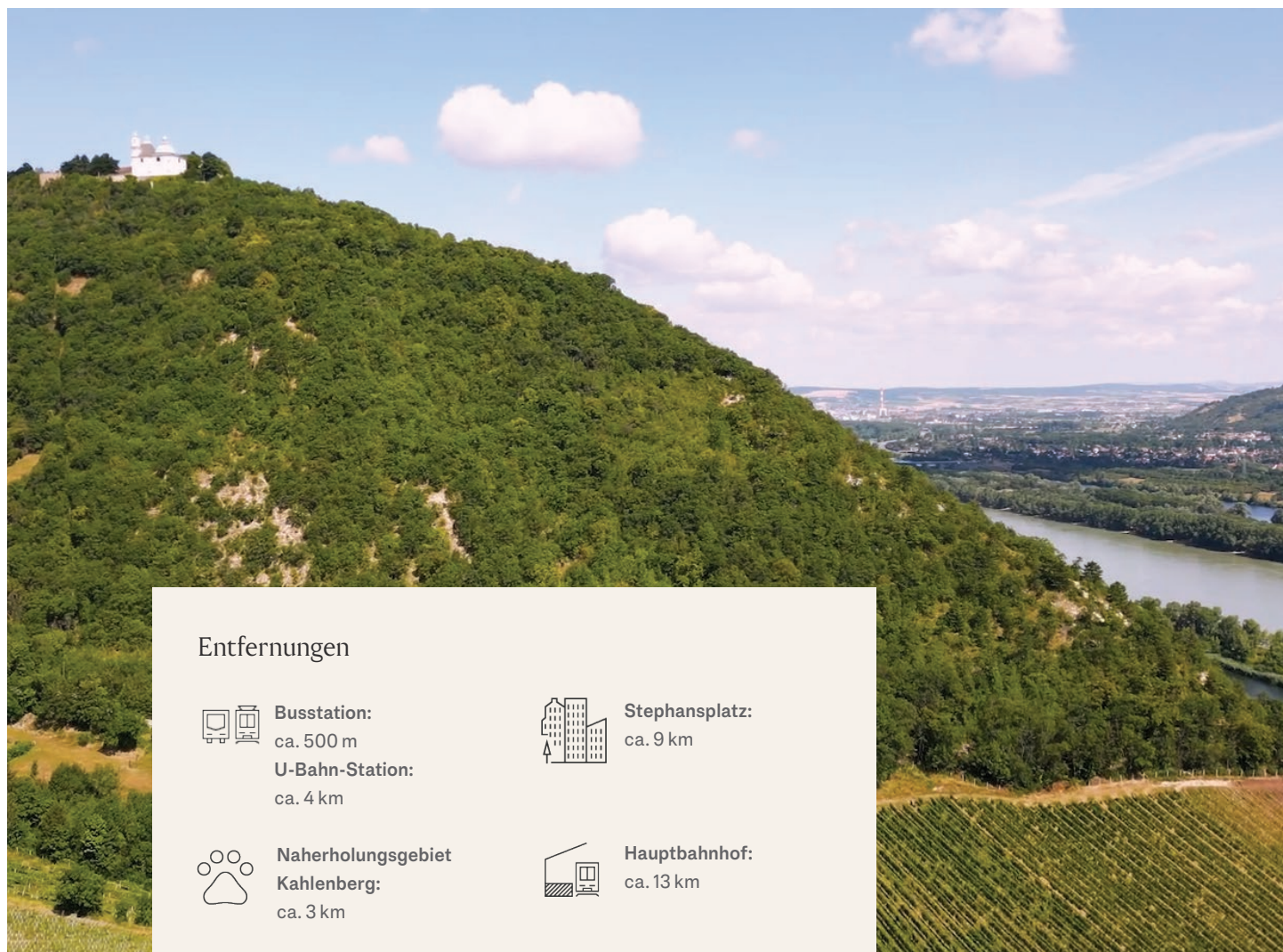
Im Kahlenbergerdorf und direkter Umgebung gibt es zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Das beliebte Naherholungsgebiet Kahlenberg überzeugt darüber hinaus mit einer herausragenden Freizeitinfrastruktur in Form von Wanderrouten, Waldseilpark und Waldbad. Die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote gibt es sowohl im 3 Kilometer entfernten Wien-Nußdorf sowie im nördlich gelegenen Klosterneuburg, in je ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichbar. In den beiden benachbarten Stadtteilen finden sich außerdem Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen.

Verkehrsanbindung

In 500 Metern Entfernung und damit ca. 5 Minuten Fußweg befindet sich die Bushaltestelle Wien Kahlenbergerdorf. Von hier verkehren regelmäßig Busse in nur 7 Minuten zum zentralen U-Bahnhof Heiligenstadt. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist so in rund 25 Minuten der 9 Kilometer entfernte Stephansplatz, und damit Wiens lebendiges Zentrum, erreicht. Je nach Verkehrslage dauert die Fahrt in die Wiener Innenstadt mit dem Auto ca. eine Viertelstunde. Darüber hinaus ist die Anbindung an die überregionalen Autobahnen hervorragend, in nur fünf Minuten gelangt man zur Auffahrt der A22.



Das Umfeld



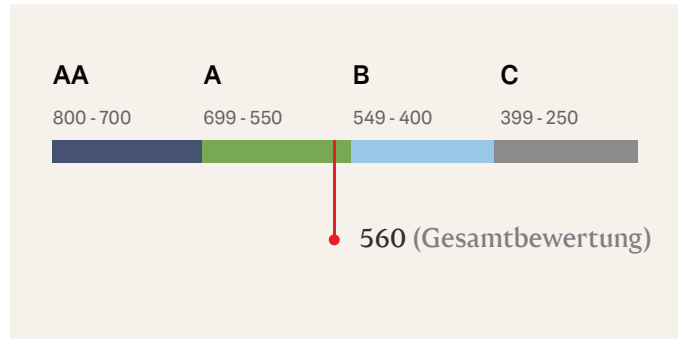
Entfernungen

 Busstation: ca. 500 m	 Stephansplatz: ca. 9 km
 U-Bahn-Station: ca. 4 km	
 Naherholungsgebiet Kahlenberg: ca. 3 km	 Hauptbahnhof: ca. 13 km
 Auffahrt A22: ca. 5 km	 Flughafen Wien: ca. 27 km



Unsere Analyse

Die Gesamtbewertung des Investitionsprojektes ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die guten Verkaufsbedingungen auf dem Wiener Immobilienmarkt, die exklusive Lage in den Weinbergen sowie die schnelle Anbindung an das Wiener Zentrum.



Projekte unter einem Score von 250 bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (A: 675)

Der Wiener Immobilienmarkt punktet mit hervorragenden Bedingungen für den Verkauf von neuen Eigentumswohnungen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind seit 2012 kontinuierlich angestiegen. In den vergangenen zehn Jahren legten die Spitzenpreise um bis zu 63 % pro Quadratmeter zu. Die wachsenden Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in Wien lagen 2022 bei rund 6.500 Euro pro Quadratmeter. Einer der wichtigsten Gründe dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs, bis 2050 wird ein weiterer Anstieg um ca. 14 % erwartet. Im Zuge der aktuellen Zinsentwicklungen und schärferen Kreditvergaberichtlinien wird in den kommenden Jahren mit einer Seitwärtsbewegung gerechnet.

(Gewichtung 15 %)

Standort

■ (A: 695)

Das Objekt entsteht in ausgezeichneter Lage im 19. Gemeindebezirk der Stadt Wien. Wien ist Hauptstadt und mit 2 Millionen Einwohnern zugleich größte Metropole Österreichs. Die Stadt gilt als bedeutendster Wirtschafts- und Bildungsstandort. Hervorzuheben ist die Kultur- und Freizeitvielfalt Wiens, das vor kurzem erneut zur lebenswertesten Stadt der Welt gewählt wurde. Der Stadtteil Döbling zählt hier zu den gefragtesten Wohnlagen, der durch die Realisierung diverser Projekte im Umfeld an weiterer Aufwertung erfährt. Der geplante Neubau zeichnet sich durch seine idyllische Lage am Fuße des Kahlenbergs, in Wiens beliebtestem Naherholungsgebiet, aus. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie Autobahnen ist sehr gut.

(Gewichtung 10 %)

Bauvorhaben

■ (A: 556)

Der Projektentwickler plant 7 Eigentumswohnungen in gehobenen Standard, der über aufpreispflichtige Sonderausstattungen sogar noch weiter angehoben werden kann. Durch die Hanglage verfügt der Großteil der Wohnungen über einen direkten Zugang aufs Grundstück mit jeweils eigenen Gartenbereichen. Die Möglichkeit flexibler Grundrisslösungen durch den Einsatz von Trennwänden in Trockenbauweise ist positiv hervorzuheben. Trotz erschwelter Bedingungen zur Erschließung und Gründung des Hanggrundstückes wird die Bauzeit von etwa 18 Monaten als ausreichend eingeschätzt.

(Gewichtung 25 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (B: 500)

Gleichwohl laut Gutachten von höheren Gesamtkosten und leicht niedrigeren Erträgen ausgegangen wird, ist die Kalkulation des Projektentwicklers als plausibel einzustufen. Die Wirtschaftlichkeit ist trotz konservativer Ansätze gutachterlicherseits gegeben. Aktuell wurden keine überdurchschnittlichen Risiken identifiziert, die das Projekt in Frage stellen würden. Der Abverkauf der Wohnungen gemäß BTVG (vergleichbar deutscher MaBV) wirkt sich positiv auf die Liquidität während der gesamten Projektlaufzeit aus.

(Gewichtung 50 %)

Unser Analysekonzept

DONAU-BLICK AM NUSSBERG

Das Immobilienprojekt wurde, wie alle unsere Immobilienprojekte, von uns und einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Der Analyse liegt ein eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickeltes, einzigartiges Konzept zugrunde.

Die oben dargestellte Einschätzung des Investitionsprojektes "Donau-Blick am Nussberg" wurde von EV Digital Invest AG alleinverantwortlich verfasst. Diese basiert auf dem Expertenwissen des Netzwerkes an den zahlreichen von Engel & Völkers bearbeiteten Standorten sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars und der Anwaltskanzlei Huth-Dietrich-Hahn.

Diese Einschätzung des Investitionsprojektes durch EV Digital Invest AG dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH



Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE



Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars



Die Anwaltskanzlei Huth-Dietrich-Hahn erstellt für unsere Projekte einen "Legal Red Flag Due-Diligence Report"



HUTH DIETRICH HAHN

HINWEIS: Die Analyse des Investitionsprojektes erfolgt ausschließlich für den Plattformbetreiber als Entscheidungsgrundlage, ob ein Investitionsprojekt auf der Plattform angeboten wird. Der Plattformbetreiber prüft jedes Investitionsprojekt lediglich unter Berücksichtigung zuvor für diesen Zweck definierter Kriterien.

Die Veröffentlichung eines Investitionsprojektes auf der Seite stellt ausdrücklich keine Investitionsempfehlung dar. Die Veröffentlichung von Informationen und Auszügen aus der Analyse des Plattformbetreibers erhebt nicht den Anspruch alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Der Plattformbetreiber beurteilt insbesondere nicht die Bonität des Projektträgers oder des Projektentwicklers. Er überprüft auch nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen auf ihre Richtigkeit, ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

Finanzierung

PROJEKTKALKULATION

Kosten³

Gesamtinvestitionskosten	11.710.000 €
Grundstückskauf	3.512.250 €
Baukonstruktion	4.590.000 €
Baunebenkosten	500.000 €
Kapitalkosten	2.252.916 €
Sonstige Kosten	854.834 €

Progn. Wert gemäß Projektträger^{3/4}

Ind. Marktwert (inkl. Stellplatz)	13.439.174 €
Erw. VK-Preise Wohnungen (Spanne)	1.823.000 - 2.990.000 €
Erw. VK-Preise Wohnungen (Ø); exkl. Terrasse/Balkon	12.016 €/m ²

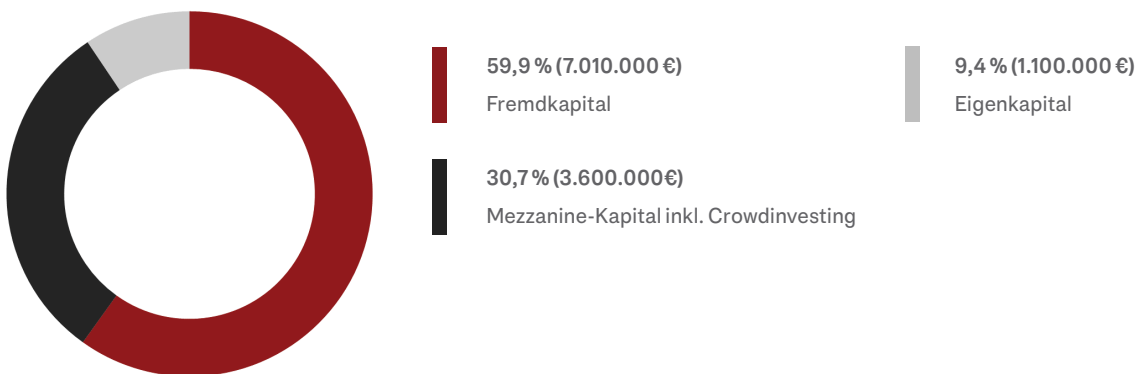
Progn. Werte gemäß Analyse^{3/4}

Ind. Marktwert (inkl. Stellplatz)	13.283.336 €
Ind. Marktwert pro m ²	12.461 €/m ²
Aktuelle VK-Preise Wohnungsnutzfläche(Ø)	11.010 €/m ²
Aktuelle VK-Preise Wohnungen (Spanne)	9.980 EUR/m ² bis 11.740 EUR/m ²



Mittelherkunft

Fremdkapital	7.010.000 €	59,9 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	3.600.000 €	30,7 %
Eigenkapital	1.100.000 €	9,4 %
Gesamt	11.710.000 €	100 %

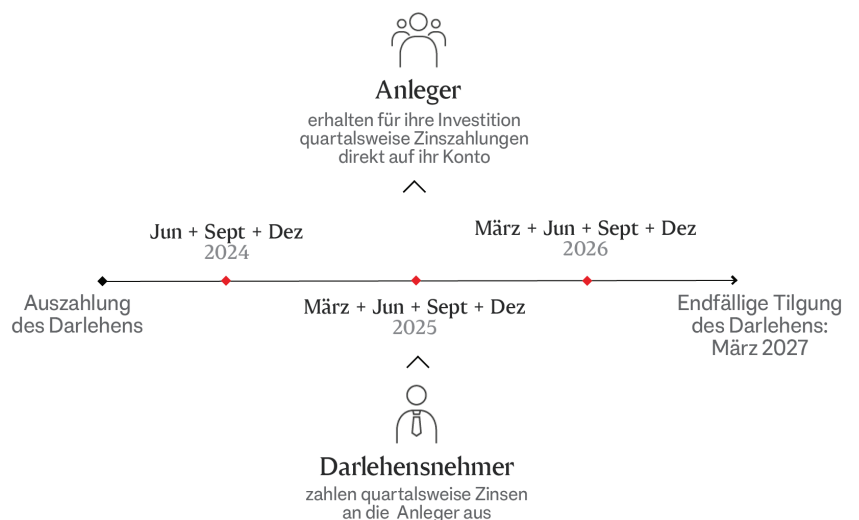


Das gesamte Projektvolumen für das Projekt "Donau-Blick am Nussberg" beträgt 11.710.000 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 7.010.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 3.600.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Investoren sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 1.100.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

Zahlungsfluss

Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Investitionsprojekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdfinancierer auszuzahlen.



Management

NEOPARTEMENT GMBH

Die österreichische neopartement GmbH in Wien ist Asset-Manager und Projektentwickler für moderne Immobilien in exklusiven Stadtlagen. Gesellschafter der neopartement GmbH ist zu 100 % die JHS Immobilienentwicklungs GmbH.

Die neopartement GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Engpass an Wohnraum in den Großstädten Österreichs zu lindern und widmet sich der Errichtung von modernen, modularen und ökologischen Neubauprojekten. Eine nachhaltige Bauweise und eine konsequente Digitalisierung der modularen Smart Homes ist für die neopartement GmbH eine Selbstverständlichkeit. Jedes Projekt wird je nach Lage, Projektgröße, örtlicher Infrastruktur, regionaler Gegebenheiten und Preisniveau für eine spezifische Zielgruppe maßgeschneidert.

Seit 2018 entwickelt das österreichische Unternehmen neuen Wohnraum. Die neopartement weist 10 Projekte mit 94 entwickelten Wohneinheiten auf mehr als 9.600 m² Wohnraum im Portfolio vor. Das aktuelle Projektvolumen liegt bei mehr als 70 Millionen Euro.



Michael Raab

Geschäftsführer Gesellschafter neopartement GmbH

Michael Raab ist seit Januar 2022 geschäftsführender Gesellschafter der neopartement GmbH. In seinem Verantwortungsbereich liegen die Immobilienentwicklung und das Beteiligungsmanagement. Aktuell managt er Entwicklungsprojekte mit mehr als 90 Wohneinheiten und einem Projektvolumen von rund 73 Millionen Euro.

Bis zur Gründung der neopartement GmbH führte Michael Raab die CONDA Crowdfunding Austria GmbH. Er war verantwortlich für die strategische Planung sowie die operative Durchführung von Crowdfunding-Kampagnen.

Emittent & Anbieter

neopartement GmbH
Bloschgasse 5/10
1190 Wien
Österreich

Stand: April 2024

Ergänzungen

Für dieses Schwarmfinanzierungsprojekt besteht keine Prospektpflicht. Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können aber vom späteren Design abweichen.

Fußnoten:

1) Ungeachtet der Bestellung der Sicherheiten ist das Investmentangebot mit Risiken verbunden. Es besteht das Risiko der Verwertbarkeit der gestellten Sicherheiten. Im Falle einer Insolvenz der Sicherheitengeber kann dies zu verspäteten Zahlungen, Zinsausfällen oder zum Verlust des investierten Kapitals führen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Anlagebasisinformationsblatt (Key Investor Information Sheet - KIIS).

2) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen sowie die Zahl der Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.

3) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohnungen entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.

4) Erlöse vor Steuern.

Bildnachweise: © EV Digital Invest AG; ©neopartement GmbH; ©pixabay



Gesetzlicher Risikohinweis: Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Verantwortlich für den Inhalt

neopartement GmbH
Bloschgasse 5/10
1190 Wien
Österreich

Schwarmfinanzierungsdienstleister gemäß Art. 12 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/1503

EV Digital Invest AG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de
www.ev-digitalinvest.de

