

rendite
boutique



Gemeinsam sinnvoll investieren

IDYLLISCH WOHNEN IM
VORSTADTL

Inhaltsverzeichnis

Die Eckdaten im Überblick	3
Das Investment	4
Die Projektdaten	4
Die Lage	5
Baden die Region südlich von Wien	6
Ebreichsdorf	7-8
Das Projekt	9
Die Projektbeschreibung	10
Die Verkaufserlöse	11-12
Die Projektdaten im Detail	14
Die Projektkalkulation	15
Der Projektgewinn	15
Die Finanzierung	16
Der Finanzierungszweck	17
Der Projektentwickler und die Personen dahinter	18
Die Gesellschaftsstruktur	19
Das Management	20
Die Unternehmensgruppe	20
Die Rendite Boutique	21
Die Rendite Boutique im Überblick	22

DIE ECKDATEN
IM ÜBERBLICK

DIE ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Das Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	9,50% p.a. Bonuszinssatz bis inkl. 15.07.2023 9,00% p.a. Normalzinssatz ab 16.07.2023
Laufzeitende	01.07.2024
Mindestinvest	EUR 50,00
Fundingschwelle	EUR 50.000,00
Fundinglimit	EUR 250.000,00 mit Möglichkeit zur Erhöhung

Die Projektdaten

Geplanter Gesamterlös davon bereits durch Verkäufe erzielt	EUR 9.237.960,00 EUR 3.109.960,00 (~33%)
(Gewichtete) Wohnfläche	~ 1.663 m ²
Finanzierungszweck	Refinanzierung eines Anteils am Eigenkapital bis zum Abverkauf
Anzahl Wohneinheiten Anzahl Stellplätze	15 Wohnungen 27 PKW-Stellplätze
Highlights	<ul style="list-style-type: none">• Kein Baurisiko vorhanden• Bereits 5 von 15 Wohnungen verkauft• Globalverkauf möglich• Hochwertige Ausstattung

Gesetzlicher Hinweis

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

DIE LAGE

DIE LAGE

Baden | Die Region im Süden Wiens



Der Bezirk Baden bei Wien liegt südlich von Wien und bietet eine einzigartige Mischung aus natürlicher Schönheit und urbanem Flair. Mit seiner idyllischen geografischen Lage und der Nähe zur pulsierenden Hauptstadt ist diese Region ein begehrtes Ziel für Menschen jeden Alters.

Der Bezirk Baden beheimatet eine vielfältige Bevölkerung von rund 150.000 Einwohnern. Die Region zieht sowohl junge Familien als auch Senioren an und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung in die Region Baden bei Wien ist ausgezeichnet. Die A2 Autobahn verläuft durch das Gebiet und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Wien und andere Teile Österreichs. Darüber hinaus gibt es regelmäßige Zugverbindungen, die eine bequeme Pendelfahrt in die Hauptstadt ermöglichen.

Die Region Baden bei Wien bietet zahlreiche Highlights. Die Kurstadt Baden ist bekannt für ihre historischen Sehenswürdigkeiten wie das beeindruckende Casino Baden und die römische Ruine "Therme".

Die natürliche Schönheit des Wienerwalds umgibt die Region und bietet eine Fülle von Freizeitaktivitäten im Freien. Wandern, Radfahren und Picknicken inmitten der grünen Hügel sind beliebte Freizeitbeschäftigungen. Ein weiterer Vorteil der Region Baden ist die Nähe zu traumhaften Weingütern. Weinliebhaber können erstklassige Weine bei Verkostungen und Kellerführungen genießen.

Der Bezirk Baden bei Wien bietet eine exzellente Infrastruktur mit erstklassigen Bildungseinrichtungen und einer hochwertigen medizinischen Versorgung. Die Nähe zur Hauptstadt Wien ermöglicht es den Bewohnern, von den kulturellen und gastronomischen Angeboten der Stadt zu profitieren, während sie dennoch in einer ruhigen und grünen Umgebung leben.

Insgesamt bietet der Bezirk Baden bei Wien ein perfektes Gleichgewicht zwischen Natur, urbanem Lebensstil und vielfältigen Freizeitaktivitäten. Mit seiner erstklassigen Verkehrsanbindung, den attraktiven Highlights und den zahlreichen Vorteilen ist die Region ein idealer Ort, um zu leben und zu genießen.

DIE LAGE

Ebreichsdorf



Ebreichsdorf ist eine charmante Stadt in Niederösterreich, die etwa 30 Kilometer südlich von Wien liegt. Die Stadt ist von einer malerischen Landschaft umgeben und bietet eine perfekte Balance zwischen städtischen Annehmlichkeiten und ländlichem Charme.

Die Bevölkerung von Ebreichsdorf beträgt rund 11.000 Einwohner und ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Die Stadt ist bei Familien und jungen Paaren sehr beliebt, aber auch ältere Menschen fühlen sich in Ebreichsdorf wohl.

Ebreichsdorf ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was es zu einem idealen Ort für Pendler macht. Die Region wird durch die Erweiterung der Pottendorfer-Linie (Zuganbindung) ab September 2023 massiv aufgewertet. Wien-Meidling ist dadurch innerhalb von 17 Minuten erreichbar und somit optimal für Pendler. Die Stadt liegt direkt an der Südautobahn A2, die eine schnelle Verbindung nach Wien und in andere Teile Österreichs bietet. Darüber hinaus gibt es regelmäßige Zugverbindungen von Ebreichsdorf nach Wien und in die umliegenden Städte.

Einige der Highlights von Ebreichsdorf sind die malerische Altstadt, die mit ihren engen Gassen und historischen Gebäuden zum Flanieren einlädt, sowie die herrliche Landschaft, die sich perfekt zum Wandern und Radfahren eignet. Weitere Freizeitmöglichkeiten sind der nahegelegene Golfplatz, das Thermalbad und der Pferderennplatz.

DIE LAGE

Ebreichsdorf

Ebreichsdorf bietet zudem zahlreiche Vorteile für Menschen, die hier leben wollen. Die Stadt hat eine hohe Lebensqualität und eine niedrige Kriminalitätsrate. Ebreichsdorf ist auch für seine guten Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen bekannt. Die Stadt hat eine florierende Wirtschaft und bietet gute Arbeitsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der Medizin und des Gesundheitswesens. Insgesamt bietet Ebreichsdorf eine attraktive Kombination aus städtischen Annehmlichkeiten und ländlichem Charme, was es zu einem idealen Ort für Menschen macht, die dem hektischen Treiben der Stadt entfliehen möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt benötigen.



DAS PROJEKT

DAS PROJEKT

Die Projektbeschreibung

Auf der Liegenschaft 2483 Ebreichsdorf, Vorstadtl 11 wurde in den Jahren 2022 bis 2023 eine Wohnhausanlage bestehend aus zwei Bauteilen mit insgesamt 15 Wohnungen und 27 Stellplätzen in der Tiefgarage errichtet.

Während der Bauphase konnten bereits 5 Wohnungen und 5 Stellplätze verkauft werden. Die Fertigstellung der Gesamtanlage ist im Mai 2023 erfolgt, die verkauften Wohnungen wurden in diesem Zuge an die Käufer übergeben.

Die verbleibenden Wohnungen sollen in den nächsten Monaten abverkauft werden. Die Vermarktungsstrategie umfasst sowohl den Einzelabverkauf als auch den Globalverkauf an einen Großinvestor. Beide Strategien werden parallel verfolgt. Erste Gespräche mit Globalinvestoren konnten bereits gestartet werden.

Das Projekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse nahe des Zentrums von Ebreichsdorf. Die Wohnhausanlage wurde in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet und überzeugt mit optimal aufgeteilten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnungen weisen Größen von 65 bis 119 m² auf und gliedern sich in moderne 3 und 4 Zimmer-Wohnungen. Jede der 15 Wohneinheiten verfügt über attraktive Freiflächen, wie Terrassen, Balkone oder Eigengärten. Es handelt sich um top moderne Familienwohnungen zu moderaten Preisen.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung (Brennwertkessel) und wird durch eine nachhaltige Solaranlage zur Warmwassererzeugung ergänzt.

Die Projekt-Highlights:

- Kein Baurisiko vorhanden
- 1/3 der fertiggestellten Wohnungen wurde bereits verkauft (5 von 15 Wohneinheiten) sowie 5 Stellplätze
- Top Infrastruktur & Anbindung
- Top Lage im Speckgürtel Wiens bzw. der Region Baden
- Attraktive Grundrisse
- Hochwertige Ausstattung
- Moderate Preisgestaltung

DAS PROJEKT

Die Verkaufserlöse

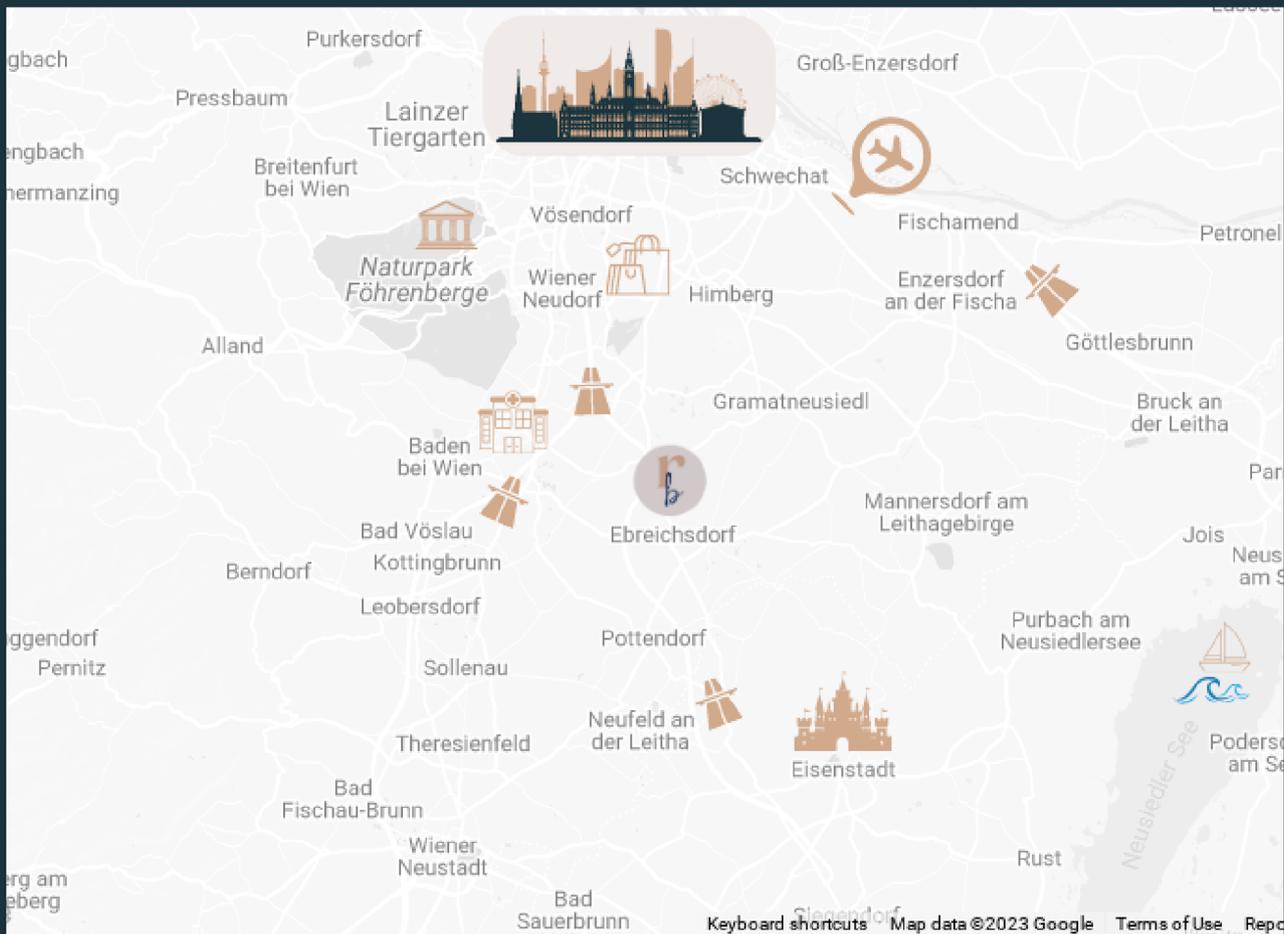
Top	Lage	Zimmer	Wohnfläche gew. in m ²	Freiflächen in m ²	Verkaufserlös in EUR
1.1	EG	3	97,92	50,82	489.000,-
1.2	EG	3	104,01	48,92	539.000,-
1.3	EG	4	121,19	65,44	629.000,-
1.4	OG	4	81,14	4,10	499.000,-
1.5	OG	4	94,45	10,11	559.000,-
1.6	OG	4	102,46	3,12	639.000,-
1.7	DG	3	132,72	26,05	765.000,-
1.8	EG	4	113,58	31,65	625.000,-
<u>2.1</u>	<u>EG</u>	<u>4</u>	<u>134,95</u>	<u>96,14</u>	<u>621.960,-</u>
2.2	EG	3	79,98 m ²	55,20 m ²	425.000,-

Die Verkaufserlöse

Top	Lage	Zimmer	Wohnfläche gew. in m ²	Freiflächen in m ²	Verkaufserlös in EUR
2.3	EG	3	75,17	80,81	489.000,-
<u>2.4</u>	<u>OG</u>	<u>3</u>	<u>77,59</u>	<u>3,87</u>	<u>475.320,-</u>
<u>2.5</u>	<u>OG</u>	<u>3</u>	<u>74,45</u>	<u>3,87</u>	<u>462.600,-</u>
<u>2.6</u>	<u>OG</u>	<u>4</u>	<u>103,53</u>	<u>6,96</u>	<u>594.000,-</u>
<u>2.7</u>	<u>DG</u>	<u>4</u>	<u>94,45</u>	<u>10,11</u>	<u>856.080,-</u>
22 Stellplätze à EUR 20.000,-					
2 Stellplätze à EUR 35.000,- (Übergröße)					
<u>5 Stellplätze à EUR 21.600,-</u>					

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Bruttopreise für Eigennutzer. Außerdem berücksichtigt die Preisliste zu erwartende Preise, welche von den final zu erzielenden Preisen abweichen können.

■ Die rot markierten Einheiten wurden bereits verkauft.



DIE PROJEKTDATEN
IM DETAIL

DIE PROJEKTDATEN IM DETAIL

Die Projektkalkulation

Kaufpreis inkl. Nebenkosten	EUR 1.405.000,00
Baukosten & Baunebenkosten	EUR 6.220.000,00
Finanzierungskosten	EUR 445.000,00
Gesamtinvestitionskosten	EUR 8.070.000,00

Der geplante Gewinn

Geplante Verkaufserlöse gesamt	EUR 9.237.960,00
Bereits erzielte Verkaufserlöse	EUR 3.109.960,00
Gesamtinvestitionskosten	EUR 8.070.000,00
Geplanter Überschuss	EUR 1.167.960,00

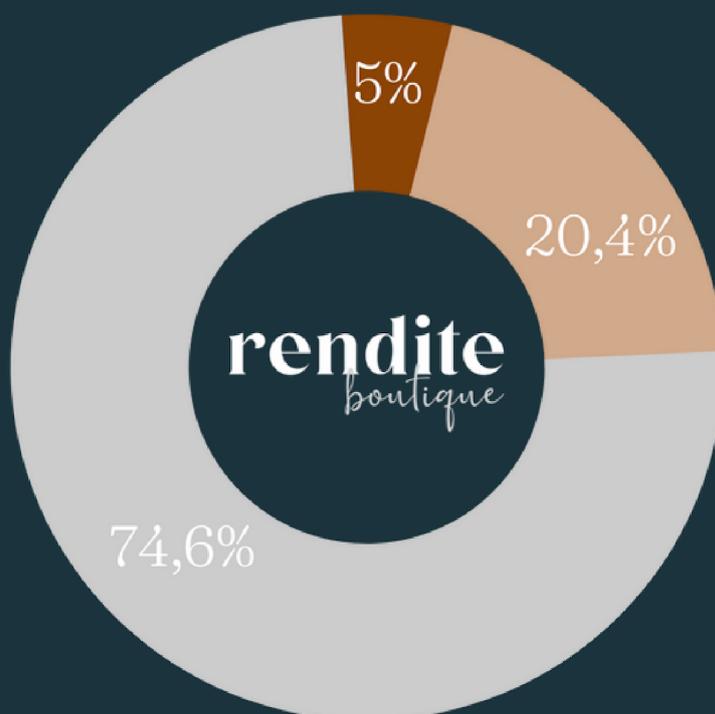
DAS PROJEKT

Die Finanzierung

Die Gesamtinvestitionskosten für den Ankauf, die Bau- und Baunebenkosten sowie Vermarktungskosten und Finanzierungskosten in Höhe von gesamt EUR 8.070.000,- wurden während der Bauphase mittels einer Bankfinanzierung: in Höhe von EUR 5.000.000,- und Eigenkapital in Höhe von EUR 3.070.000,- finanziert.

Durch den Verkauf von 5 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen wurde der Kredit bereits zu einem Teil zurückbezahlt. Daher ergibt sich folgende Finanzierungsstruktur nach dem Verkauf und unter Berücksichtigung des Crowdfunding-Kapitals:

- Gesamtinvestitionskosten: EUR 4.960.040,-
- Bankfinanzierung: EUR 3.700.000,- (74,6%)
- Eigenkapital: EUR 1.010.040,- (20,4%)
- Crowdinvesting-Kapital*: EUR 250.000,- (5%)



*Die Fundingschwelle dieses Projektes liegt bei EUR 50.000,- und das Fundinglimit bei EUR 250.000,-. Im Finanzierungsmix wird von der Erreichung des Fundinglimits ausgegangen. Sollte das Limit nicht erreicht werden, wird die Differenz aus zusätzlichem Eigenkapital gedeckt. Die Finanzierungskosten und Zinsen in Höhe von bis zu 9,5% p.a. sind in den Projektkosten berücksichtigt und werden aus dem Fundingbetrag bedient.

DAS PROJEKT

Der Finanzierungszweck

Das gegenständliche Crowdinvestment dient als Mezzaninkapital und somit zur Refinanzierung des Eigenkapitals an den Gesamtinvestitionskosten des Projekts 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt 11.

Die Gesamtinvestitionskosten umfassen sämtliche Kosten in Zusammenhang mit dem Ankauf inkl. Errichtung der Wohnhausanlage, inklusive Planung und Nebenkosten sowie der Vermarktung und der Finanzierung inklusive aller Nebenkosten. Darunter fallen ebenso die Finanzierungskosten der Bankfinanzierung sowie des gegenständlichen Crowdinvestings. Das Kapital, das aus dem Crowdinvesting über die Rendite Boutique von den Investoren zur Verfügung gestellt wird, unterstützt den Projektentwickler bei der Refinanzierung des eingesetzten Eigenkapitals bis zum Abverkauf der verbleibenden Wohneinheiten und Stellplätze.

Der Finanzierungsmix besteht selbstverständlich nicht nur aus einer Bankfinanzierung in Kombination mit Kapital aus Crowdinvesting. Der Projektentwickler bringt selbst einen hohen Eigenkapitalanteil in das gegenständliche Projekt ein. Dies bestätigt auch die positive Beurteilung des Vorhabens und den Glauben des Projektentwicklers an seine Projektstrategie.



DER PROJEKTENTWICKLER
UND DIE PERSONEN
DAHINTER

Die Gesellschaftsstruktur

Die VMF Vermögensverwaltung GmbH hat ihren Firmensitz in der Heinrich Bablik-Straße 17, 2345 Brunn am Gebirge. Beim Unternehmen handelt es sich um eine Gesellschaft, die 2019 gegründet wurde, um Immobilien anzukaufen und diese zu verwalten.

Das bestehende Portfolio umfasst ein Immobilienvermögen in Höhe von 70 Millionen Euro gemäß externem Gutachten. Es handelt sich dabei um Immobilien aus Neubauprojekten in Wien, Niederösterreich und Graz.

Die Gesellschaft wurde im September 2019 durch die Gesellschafterin VMF Capital Invest gegründet. Die Firmenbucheintragung ist durch das Handelsgericht Wien erfolgt. Die Firmenbuchnummer der Gesellschaft lautet FN 521624 w.

Die VMF Vermögensverwaltung GmbH ist Teil der VMF Immobiliengruppe. Gesellschafterin ist zu 100% die VMF Capital Invest GmbH. Christian Voithofer ist alleine vertretungsbefugter Geschäftsführer.



DER PROJEKTENTWICKLER UND DIE PERSONEN DAHINTER

Das Management

Die VMF Immobilien Gruppe hat sich seit 2015 als Familienunternehmen am Markt etabliert und konnte seit diesem Zeitpunkt zahlreiche Immobilienprojekte erfolgreich realisieren. In den letzten Jahren wurde ein kompetentes Team aufgebaut, welches von Horst Lukaseder als Mitglied der Geschäftsführung geleitet wird. Das VMF-Team besteht aus absoluten Experten, ihres jeweiligen Aufgabengebietes Horst Lukaseder bringt über 30 Jahre Berufserfahrung in der Bau- und Immobilienbranche mit. Seit 2021 bringt er sein umfassendes Know-How und seine Expertise ein und ist maßgeblich am Erfolg der Unternehmensgruppe beteiligt.



Horst Lukaseder

Die Unternehmensgruppe

Die VMF Vermögensverwaltung GmbH ist Teil der VMF Immobilien-Gruppe. Seit dem Jahr 2015 wurde die eigentümergeführte Immobilien-Gruppe von Familie Voithofer aufgebaut und es konnten bereits zahlreiche Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Neben erstklassig ausgebildeten Mitarbeitern legt die VMF Gruppe großen Wert auf langfristige und qualitativ hochwertige Partnerschaften, um alle Projekte effizient abwickeln zu können. Seit der Gründung konnten bereits über 45.000 m² an Wohnfläche erfolgreich geschaffen und vermarktet werden. Derzeit sind über 100.000 m² in Bau bzw. Planung. Die VMF Gruppe begleitet alle Bauvorhaben vom Ankauf über die Planung bis zur Bauphase und dem anschließenden Verkauf. Einige tolle Objekte werden auch langfristig im Bestand gehalten, woraus sich derzeit ein Portfolio von 149 Wohnungen mit einem Verkehrswert von rd. EUR 60 Mio. zusammensetzt (Stand Dezember 2022).

Christian Voithofer, Mitglied der Geschäftsführung der VMF Immobilien: „Das Projekt Vorstadtl wurde soeben fertiggestellt und punktet neben seiner hochwertigen Ausstattung mit einer gefragten Lage im südlichen Wiener Speckgürtel. Die Gegend wird sich verändern und Ebreichsdorf wird, wie viele andere Gemeinden im Speckgürtel, auch wachsen. Mit den großzügigen Grundrissen haben wir moderne Familienwohnungen errichtet, welche stets gefragt sind.“

DIE RENDITE BOUTIQUE

DIE RENDITE BOUTIQUE

Die Rendite Boutique im Überblick

Gemeinsam sinnvoll investieren!

Wir sind Angestellte, wir sind Selbstständige, wir sind Studenten und Lehrer, wir kommen aus der Gastronomie oder dem Einzelhandel – wir alle sind Investoren.

Wir sind eine Community. Wir wollen, dass Du mit Deinem Geld etwas Sinnvolles machen kannst, ohne langwierige Prozesse und Einlesen. Wir wollen Dich motivieren, den ersten Schritt zu gehen. Trau Dich und werde zum Investor, es geht ganz leicht!

Wir wollen das Immobilieninvestment revolutionieren! Geld anlegen und passives Einkommen soll nicht mehr nur den Reichen vorbestimmt sein, sondern auch Du sollst von modernen Anlagemöglichkeiten profitieren – egal wie alt Du bist woher Du kommst oder wie viel Geld Du bereits verdienst. Nimm Deine Finanzen und Deine Zukunft selbst in die Hand!



IMPRESSUM

Rendite Boutique Crowdinvestement GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge
Österreich

FIRMENBUCHNUMMER: FN 560592 a
FIRMENBUCHGERICHT: Landesgericht Wr. Neustadt
GESCHÄFTSFÜHRER: Lisa Lorenz, MA (50%) und Ing. Dominic Lorenz (50%)

Werbemitteilung nach § 14 Abs. 1 FinVermV

www.renditeboutique.at

rendite *boutique*

Stand: 19.06.2023

Rendite Boutique Crowdinvestment GmbH
Leopold Gattriner-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge
Österreich

www.renditeboutique.at