

Fonds Wien 5

Im Zentrum Wiens
im Business-Bereich
Wiental



PROJEKT

Die beiden Liegenschaften befinden sich im Büro- und Wohnviertel des Wientals, zwei U-Bahn-Stationen von der Wiener City liegt die Ziegelofengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Die innerstädtische Infrastruktur bietet Schulen, Ämter, Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Naschmarkt ist in fünf Gehminuten zu erreichen. Die Verkehrserschließung durch Anbindung an die Westautobahn über´s Wiental, Südautobahn über Triesterstraße zeichnet die Lage ebenso aus, wie die U-Bahn-Anbindung innerhalb Wiens (drei Gehminuten).

Die Objekte sind neuwertig. Derzeit umfassen sie insgesamt 11 Büro-, 9 Wohneinheiten, ein Geschäft und 28 Garagenplätze. Die Bestandsfläche beträgt derzeit 4.604,88 m². Derzeitiger Vermietungsstand 100 %. Eine Teilaufstockung ist geplant.

TOPOGRAPHIE DER FONDSIMMOBILIEN

Mieteinnahmen	Fläche m2	Miete pro m2	Jahresmiete
Geschäft	612,76	7,71	56.684,76
Büro vermietet	1.901,10	8,71	198.633,48
- langfristig vermietet	1.269,43	10,87	165.571,56
Wohnungen	521,93	8,68	58.456,44
Terrassen	260,41	nicht bewertet	
Garagen Anzahl Plätze	28	70,00	23.520,00
Summe	4.565,63		502.866,24

MIETER

Die Objekte sind an etablierte Unternehmen bzw. Institutionen erster Bonität vermietet. Ein Haus ist mit Ausnahme des Dachgeschoßes zur Gänze an die Sozialversicherung vermietet; der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 2027. Eine vorzeitige Auflösung ist mit einem Pönale von 67 % der Restmieten gesichert.

INVESTITIONSPLAN UND FINANZIERUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Vorfinanzierung von Zinsen die aushaftenden Fremdmittel zeitweise über den Werten des Investitionsplanes liegen. Die Sollzinsen für das freie Darlehen wurden mit 2,5 - 4,5 % p.a. angenommen. Die Finanzierung erfolgt in CHF und Euro. Die Sicherstellung der Fremdmittel erfolgt durch die Liegenschaft bzw. die Verpflichtung zur Leistung der Einzahlungen. Die Konzeption berücksichtigt Leerstandskosten von 4 % und Instandhaltungsreserven von 6 %, sowie eine Indexierung von 2,30 %.

Altgebäude	8.598.800	Finanzierung	
Planung, Beratung, Bau	1.215.937	Fremdkapital	7.600.000
GrESt, KG, FK	985.263	Eigenkapital	3.200.000
Gesamtvolumen	10.800.000	Gesamtkapital	10.800.000

IHR ANLAGEERFOLG AUF EINEN BLICK

Die Veranlagung in Immobilien gilt als ertragreiche und sichere Anlageform. Die grundsätzlichen Vorteile jeder Immobilienveranlagung sind: Grundbücherliche Sicherheit, indexierter Mietertrag und laufende Wertsteigerung des Objektes.

GEPL. AUSSCHÜTTUNGSVERLAUF	
vom Nominale	
2005-2013	5,00 %
2014-2016	5,50 %
2017-2018	6,00 %
2019-2020	7,00 %
GEPL. ABSCHICHTUNGSERLÖS	
2021 steuerfrei	191,49 %

alle Berechnungen auf Basis Nominale ohne Agio

Der Kauf und die Bewirtschaftung einer oder mehrerer Immobilien stellt unter den vielen Formen der Investition in Immobilien sicher die aufwendigste, aber auch lukrativste Möglichkeit dar. Der Begriff Bewirtschaftung umfasst dabei die Prüfung und Betreuung bestehender und künftiger Mietverhältnisse und die Nutzung der baulichen Reserven (Garageneinbau, Geschoßausbau, Aufstockung und Zubau).

All diese Maßnahmen erfordern neben Erfahrung mit Immobilien, auch umfassendes Wissen im Miet- und Steuerrecht.

Das Ziel dieser Maßnahmen ist es, den Wert des Objektes in Substanz und Ertrag zu erhöhen und neben einer höheren Mietrendite, attraktive Gewinne bei einer späteren Veräußerung sicherzustellen.

VORAUSSICHTLICHER ANLAGEERFOLG EINER BETEILIGUNG VON 100.000 € BIS 2020 (Beitritt 2. Quartal 2005)

Ausschüttungen 2005-2021	86.500
Liquidationsüberschuss	<u>191.490</u>
Anlageerfolg vor Steuern	277.990
Rendite vor Steuern (IRR):	7.87 %

Die Beteiligung ist auf unbestimmte Zeit ! Obige Rechnung ist ein Beispiel für Ausschüttungen und Abschichtung. Der Veräußerungserlös der Liegenschaft wurde mit einer **1,25 %igen** Wertsteigerung prognostiziert.

alle Berechnungen auf Basis Nominale ohne Agio

STEUERN

Steuerliche Betreuung: Dr. Gerhard Kohler

Einkunftsart: Vermietung und Verpachtung

Steuerlicher Gesamtüberschuss: Die Steuergesetzgebung sieht vor, dass der steuerliche Gesamtüberschuss innerhalb von 25 Jahren erreicht wird.

CHANCEN UND RISIKEN

Unsere Investitionsphilosophie ist Risikominimierung! Auch bei sorgfältiger Konzeption bleibt ein entsprechendes Risiko. Dieses Projekt wurde als langfristige Immobilienveranlagung sorgfältig auf Basis der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen geplant. Eine Änderung der Gesetzgebung, der Fremdkapitalzinsen und des Immobilienmarktes können eine geringere Rendite bzw. einen geringeren Marktwert der Immobilie zur Folge haben. Die angegebenen Daten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Prospekterstellung, April 2005. Grundlage der Rechtsbeziehung sind ausschließlich die in diesem Prospekt dargelegten Verträge.



HINWEIS GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ

Dieses Angebot unterliegt gemäß § 3 Abs. 1 Zi 9 KMG nicht der Prospektpflicht; siehe auch die einschlägigen Sonderbestimmungen für Veranlagungen in Immobilien gem. § 14 KMG hingewiesen.

MINDESTZEICHNUNGSSUMME: € 50.000 zuzüglich 5 % Agio

BETEILIGUNGSRECHNUNG

Ihr individuelles Berechnungsbeispiel erhalten Sie von Ihrem Berater:

Conesty Consulting
Ullmannstr. 50 1150 Wien
office@conesty.at
TEL 01 714 62 17
FAX 01 714 62 17 99

ÜBERREICHT DURCH: