

Informationsblatt für Anleger

	Risikowarnung	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	<p>a) Living Visions Immobilien GmbH (im Folgenden „Emittent“) Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien</p> <p><u>Eigentümer:</u> Christoph Koller, geb. 11.01.1971, Breite Straße 3, 02826 Görlitz</p> <p><u>Geschäftsführer:</u> Christoph Koller, geb. 11.01.1971, Breite Straße 3, 02826 Görlitz</p> <p><u>Rechtsform:</u> Gesellschaft mit beschränkter Haftung</p> <p><u>Firmenbuchnummer:</u> FN 414751 d</p> <p><u>UID-Nummer:</u> ATU69492612</p> <p><u>Telefon-Nr.:</u> +43 664 5128481</p> <p><u>Gewerbeschein:</u> kein(e)</p> <p>b) <u>Haupttätigkeiten des Emittenten:</u> Bauträger, An und Verkauf von Immobilien, Vermietung und Verpachtung von Immobilien;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts:</u> Die Errichtung von 3 exklusiven Reihenhäusern in der Podlahagasse 69, 1220 Wien. Jede Wohneinheit verfügt über einen Eigengarten, Keller und KFZ-Abstellplatz;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) Fundingschwelle: EUR 150.000; Der Emittent hat bisher noch keine Kapitalbeschaffung nach dem Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) durchgeführt;</p> <p>b) Zeichnungsfrist 30 Tage;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten;</p> <p>d) Fundinglimit: EUR 400.000;</p> <p>e) Für das präsentierte Projekt werden vom Emittenten EUR 250.000 an Eigenmittel bereitgestellt;</p> <p>f) Die Verringerung der Eigenkapitalquote durch die Aufnahme der Nachrangdarlehen ist nicht errechenbar, da die Gesellschaft über ein negatives Eigenkapital verfügt;</p>
TEIL C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungstichtag.; • Laut der Bilanz vom 31.12.2017 und der Saldenliste vom 30.09.2018 liegt ein negatives Eigenkapital und ein Bilanzverlust vor;
TEIL D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifiziertes Nachrangdarlehen maximal in Höhe des Fundinglimits gemäß Teil B (Unterpunkt d);</p> <p>b) Die Laufzeit beträgt 18 Monate, mit einer Verzinsung von 7,10% p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 21 Tage, danach 6,75% p.a., jährlich kapitalisiert. Die Rückzahlung erfolgt endfällig;</p> <p>c) Als Voraussetzungen für die Zuzählung des Darlehens gelten folgende aufschiebende Bedingungen: <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis einer für die Umsetzung des Projektes ausreichenden Projektfinanzierung; Der Emittent ist bei Nichtvorliegen der Zuzählungsbedingungen, binnen 14 Tagen nach Funding-Ende, zum Rücktritt von sämtlichen Darlehensverträgen berechtigt;</p>
TEIL E	Anlegerrechte	<p>a) Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte.;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen;</p>
TEIL F	Gebühren, Informationen und Rechtsbeihilfe	<p>a) Den Anlegern werden im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren und Kosten in Rechnung gestellt.</p> <p>b) Dem Emittenten werden im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten von ca. 7,5%, sowie jährliche Kosten von ca. 1,5% in Rechnung gestellt.;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden;</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt; Die im Fall von Verwaltungsstrafen zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist das Magistratische Bezirksamt 16. Bezirk, Richard-Wagner-Platz 19, 1160 Wien;</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft iSd § 4 Abs. 9 AltFG am 20.12.2018 durch ZePa Unternehmensberatung GmbH, Wohllebengasse 12-14, 1040 Wien
	Hinweis	Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:

		<ol style="list-style-type: none">1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;2) den Geschäftsplan;3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at
--	--	--



Stichtag 22.11.2018

Auszug mit aktuellen Daten

FN 414751 d

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 22.09.2018 mit der Eintragsnummer 6
 zuständiges Gericht Handelsgericht Wien

FIRMA

1 Living Visions Immobilien GmbH

RECHTSFORM

1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in

1 politischer Gemeinde Wien

GESCHÄFTSANSCHRIFT

5 Kirchstetterngasse 27
 1160 Wien

GESCHÄFTSZWEIG

1 Bauträger, An und Verkauf von Immobilien, Vermietung und
 Verpachtung von Immobilien

KAPITAL

1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS

1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)

6 zum 31.12.2017 eingereicht am 18.09.2018

VERTRETUNGSBEFUGNIS

1 Die Generalversammlung bestimmt, wenn mehrere
 Geschäftsführer/innen bestellt sind, deren
 Vertretungsbefugnis.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft
 vom 13.03.2014

001

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)

1 A Christoph Keller, geb. 11.01.1971
 vertritt seit 15.04.2014 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN

STAMMEINLAGE

HIERAUF GELEISTET

1	A Christoph Keller, geb. 11.01.1971		
1	EUR 35.000	
1		EUR 35.000

Summen:

EUR 35.000

EUR 35.000

--- PERSONEN -----

1 A Christoph Keller, geb. 11.01.1971
1 Breite Straße 3
DEU-02826 Görlitz

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Handelsgericht Wien

1 eingetragen am 15.04.2014 Geschäftsfall 71 Fr 5556/14 m
Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 10.04.2014
5 eingetragen am 23.11.2017 Geschäftsfall 71 Fr 18036/17 t
Antrag auf Änderung eingelangt am 14.11.2017
6 eingetragen am 22.09.2018 Geschäftsfall 71 Fr 13140/18 a
Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 18.09.2018

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 22.11.2018 gültige Identnummer: 17485940

erstellt über Verrechnungsstelle HF DATA ***** HA021
Gerichtsgebühr: EUR 3.53 ***** 22.11.2018 16:46:18,698 61360953 ** ZEILEN: 43

Firmenbuch

Abgefragt am 22.11.2018, um 16:46:18 MEZ

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	477.341,05	479.271,33
Anlagevermögen	5.282,56	0,01
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	5.282,56	0,01
Finanzanlagen	0,00	
Umlaufvermögen	472.032,09	479.249,32
Vorräte	409.730,48	422.286,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	58.282,99	52.944,43
<i>davon eingeforderte, aber noch nicht eingezahlte Beträge von Gesellschaftern</i>	0,00	
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	
Wertpapiere und Anteile	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	4.018,62	4.018,62
Rechnungsabgrenzungsposten	26,40	22,00
Aktive latente Steuern	0,00	
PASSIVA	477.341,05	479.271,33
Negatives Eigenkapital	-84.733,73	-37.296,62
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	0,00	
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	0,00	
<i>davon eingezahlt</i>	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	
Gewinnrücklagen	0,00	
Bilanzverlust	-119.733,73	-72.296,62
<i>davon Verlustvortrag</i>	-72.296,62	-44.517,94
Freie Eigenkapital-Position	0,00	
Investitionszuschüsse	0,00	
Substanzgenussrechte	0,00	
Rückstellungen	1.500,00	1.500,00
atypisch stille Beteiligung	0,00	
Verbindlichkeiten	560.574,78	515.067,95
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	384.461,48	26.994,46
Freie Kapitalposition	0,00	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	

Informationen nach FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer	<p>Living Visions Immobilien GmbH Kirchstetterngasse 27 1160 Wien</p> <p>Geschäftsführer: Christoph Keller, geb. 11.01.1971</p> <p>Firmensitz: Wien Firmenbuchnummer: FN 414751 d Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien</p>
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	<p>Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,10%p.a. bei einer Zeichnung innerhalb der ersten 21 Tage des Fundings, danach 6,75% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen.</p> <p>Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.</p>
2.2	Weitere Risikohinweise	<p>Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar.</p> <p>Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:</p> <p>Insolvenzrisiko Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</p> <p>Totalverlustrisiko Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</p> <p>Operatives Risiko Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p> <p>Malversationsrisiko Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</p> <p>Klumpenrisiko Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</p> <p>Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</p>
2.3	Steuern	<p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p>Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,-- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt.</p> <p>Somit sind Einkünfte bis EUR 730,-- steuerfrei.</p> <p>Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,-- gibt es eine Übergangsbestimmung.</p> <p>Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.</p> <p>Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	<p>Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übertragung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.</p>

2.5	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien, zu richten. Die Gesellschaft hat innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechts-hilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.

An
Unsere Investorinnen und Investoren

Wien, am 10.12.18

Sehr geehrte Investorinnen,
sehr geehrte Investoren,

vorerst möchte ich mich herzlichst für Ihr Interesse an einer Investition in unser Reihenhausprojekt in Wien – Essling bedanken. An dieser Stelle möchte ich Ihnen die Immacon Projektentwicklung sowie mich selbst kurz vorstellen.

Mein Name ist Christian Kaltenegger und ich leite seit 2012 die Immacon Unternehmensgruppe. In früheren Jahren entdeckte ich im Malerbetrieb meines Vaters die Leidenschaft zu Immobilien sowie diese mit viel Liebe zum Detail zu gestalten. Dieses Interesse verfolgte ich bedingungslos, weshalb es mich nach Deutschland trieb um in der Immobilienbranche Fuß zu fassen und meine ersten Erfahrungen zu sammeln.

Dort zählten unter anderem die Entwicklung von Einkaufszentren sowie Fachmärkten für Ketten wie Rewe, Spar und Aldi zu meinem Aufgabengebiet. Nach über sechs Jahren Pendeln zwischen Deutschland und Österreich, fasste ich den Beschluss, mehr Zeit mit meiner Familie in Österreich zu verbringen und mich in Wien als Projektentwickler zu etablieren. Sodann setzte ich alle Hebel in Bewegung und startete im Jahr 2012 mit der Immacon Projektentwicklung GmbH mein erstes Reihenhausprojekt in Wien Umgebung.

Nach und nach entwickelte sich mit anderen Immobilienbegeisterten unser Team. Besonderes Augenmerk legen wir auf die außergewöhnlichen Liegenschaften in Wien und im Speckgürtel von Wien, welche auf dem ersten Blick schwierig zu bebauen erscheinen. Dies sehen wir als Herausforderung an - genau aus diesem Fleckchen Erde ein Schmuckstück zu zaubern, welches obendrein wirtschaftlich gut verwertbar ist.

Somit zu unserer Strategie: suchen, finden und entwickeln. Jedes unserer Projekte wird von seiner Vision getragen. Jede Umsetzung bringt komplexe Fragestellungen mit sich. Um ein Projekt zu entwickeln, wird ein Grundstück von allen Seiten durchleuchtet. Dies lässt uns individuelle Potenziale entdecken und neue Dimensionen schaffen.

Unser Team, zusammengesetzt aus verschiedenen Geschäftsfeldern und Fachbereichen, ist das, was uns stark macht. Ein individueller Erfahrungsschatz ist das A und O eines jeden Unternehmens. Was wir im Team dennoch teilen, ist unsere Leidenschaft für Immobilien. Unser Ziel ist es, ein Projekt sowohl aus baulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht ergebnisorientiert und erfolgreich umzusetzen.

Finanziert werden unsere Projekte zu einem Teil aus Eigenmitteln, zum anderen mittels Bankfinanzierungen. Eine Finanzierung durch den Endkunden haben wir bei unserer Strategie ausgeschlossen – diese sollen eine fertige Immobilie erhalten und das ohne jeglichen Stress und Druck. Die Crowd-Finanzierung erlaubt uns bei einem bereits laufenden Projekt einen Teil der bereits investierten Eigenmittel noch vor dem Projektende zu ersetzen und somit eine Liquidität für die nächsten neuen Immobilienprojekte zu schaffen.

Kurz möchte ich Ihnen auch das Projekt Reihenhaus – Essling vorstellen. Unweit des Esslinger Ortskerns errichten wir auf einem 636 m² großen Grundstück drei Reihenhäuser in einer ruhigen Einfamilienhausgegend. Jede Wohneinheit mit jeweils ca. 133 m² Wohnfläche verfügt über einen Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß sowie ein Penthouse inklusive Terrassen.

Des Weiteren steht jedem Haus ein Autoabstellplatz mit Ladestation für Elektroautos und ein Eigengarten zur Verfügung. Alle Häuser versprechen gut möblierbare Grundrisse, die raumhohen Fensterfronten garantieren genügend Tageslicht und zählen unter anderem zu einem der Highlights des Projekts.

Über den Projektfortschritt können Sie sich gerne jederzeit entweder auf unserer Website www.immacon.at informieren oder schauen Sie doch auf unserer Facebook-Seite vorbei.

Mit besten Grüßen



Christian Kaltenegger



- Podlahagasse 69, 1220 Wien -

Businessplan

Die Unternehmensgruppe

Die Immacon Projektentwicklung GmbH ist ein unabhängig geführtes Unternehmen für Wohn-, Büro- und Gewerbebauprojekte in Wien und Niederösterreich.

Vor allem diese Unabhängigkeit, ermöglicht es uns die bestmöglichen Projektpartner zu beauftragen und garantiert damit unseren Auftraggebern bestmöglichstes Service.

Mit über 10 Jahren Immobilienkompetenz in den Bereichen Projektentwicklung, Sales & Services, Vermietung sowie Verwaltung schaffen wir Mehrwerte, die allen nutzen. Erst in der Ausgewogenheit der Bedürfnisse von Bürgern, Investoren und Bewohnern bzw. Nutzern kann ein sinnstiftendes Gesamtbild entstehen.

SYNERGIEN NUTZEN

Dies bedeutet für die Immacon das Ganze zu sehen: Die Synergien der Geschäftsbereiche der Immacon zu nutzen, um alle Facetten einer Immobilie im Interesse aller Beteiligten zu entfalten.

INDIVIDUELLER ERFAHRUNGSSCHATZ

Was die Immacon im Team teilt, ist der Erfahrungsschatz für Immobilien. In organisatorisch unabhängigen Gesellschaften mit individuellen Schwerpunkten, trägt jeder einzelne Mitarbeiter mit seinem Blick auf das Ganze aktiv zur Gestaltung der Projekte und des Unternehmens bei.



Der Emittent

Die Living Visions Immobilien GmbH ist eine organisatorisch unabhängige Projektgesellschaft deren Handling und Management des gesamten Projektprozesses von der Immacon Projektentwicklung GmbH übernommen wird.

Firma	Living Visions Immobilien GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	414751 d
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1160 Wien, Kirchstetterngasse 27
Stammkapital	EUR 35.000,00
Gründungsdatum	13.03.2014
Geschäftsführer	Christoph Keller
Unternehmensgegenstand	An- und Verkauf von Immobilien, Vermietung und Verpachtung von Immobilien

Organisatorisch ist Herr Kaltenegger der Immacon Projektentwicklung GmbH für die Projektgesellschaft und das Reihenhausprojekt zuständig. Herr Kaltenegger übernimmt die Rolle des Bindeglieds zwischen dem Emittenten und der Immacon, in welche er die weiteren projektbezogenen Aufgaben intern oder auch extern verteilt.



Das Geschäftsmodell

Jedes Projekt wird von seiner Vision getragen. Um diese zu entwickeln, durchleuchten wir es von allen Seiten, sichten individuelle Potenziale und können so neue Dimensionen herausarbeiten. Nur so kann eine Entwicklung überzeugen.

- Standort-, Markt- und Wirtschaftlichkeitsanalyse -
- Funktions- und Nutzungskonzeption -
- Finanzierung -

Jede Umsetzung birgt komplexe Fragestellungen. Unsere über 10-jährige Erfahrung und die Kompetenz jeder unserer Mitarbeiter in den einzelnen Geschäftsfelder ist der Garant dafür, dass wir sowohl bauliche als auch wirtschaftliche und administrative Prozesse ergebnisorientiert und erfolgreich umsetzen. Dabei legen wir großen Wert auf ausgereifte und gestalterische Entscheidungen.

Unser Leistungsspektrum:

- Due Dilegece -
- Komplexe Grunstücksentwicklung -
- Schaffung von Planungsrecht (Büro, Gewerbe, Wohnen etc.) -
- Komplexe Bestandsentwicklung, Kernsanierung, Erweiterung und Revitalisierung -
- Asset Management -
- Bauträgermaßnahmen im Bereich Wohnen -



Finanzierungsbedarf

Der Emittent hat bereits einen beträchtlichen Teil der Vorlaufkosten, wie den Ankauf des Grundstücks sowie die Baureifmachung (Planungskosten, Gutachten etc.) teils durch Eigenmitteln und teils durch eine Bankfinanzierung aufgebracht.

Um die Finanzierungsstruktur im Rahmen der Realisierung der Reihenhausanlage zu optimieren, soll ein Teil der Finanzierung durch Nachrangdarlehen abgedeckt werden.

Die von den AnlegerInnen investierten Mittel werden zur teilweise Abschichtung bereits erlegter Eigenmittel und für den Bau des Projekts verwendet.

