

Wien, die Stadt mit der höchsten Lebensqualität, steht vor der Herausforderung, dem **jährlich steigenden Wohnungsbedarf bei anhaltender Baulandknappheit** nachzukommen - bis zum Jahr 2026 soll die österreichische Bundeshauptstadt bereits rund zwei Millionen Menschen beherbergen. Was bleibt, ist das **Potential nach oben**: Dachgeschoßausbauten schaffen modernen Wohnraum mit besonders gemütlicher Wohnatmosphäre.

Rege Bautätigkeit kennzeichnet den 15. Wiener Gemeindebezirk, der den Imagewandel vom historischen Arbeiterbezirk zum beliebten Wohnbezirk mit Bravour vollzogen hat. Die **zentrale Lage, die erstklassige Anbindung und Infrastruktur** in Kombination mit **erschwinglichen Wohnpreisen**, macht den Bezirk vor allem für junges Publikum sehr attraktiv und gilt als beliebte Adresse mit Innerstadtflair.

Die **HYPERIA holding** hat sich auf **nachhaltige Neubauten und die Zinshausentwicklung am Wiener Immobilienmarkt** spezialisiert. Mit viel Erfahrung in der Planung und Bauabwicklung, setzen Christian Wagner und Julian Antos auf zukunftsorientierte Bauweisen, darunter Holz-Fertigteilelemente sowie hybride Bauweisen.

„Mit unserem Schwerpunkt auf den Wohnbau und hier besonders auf Wohnungssanierungen, Dachausbauten und den (Massiv-)Holzbau tragen wir unseren Teil zu einer ökologischen, nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnumgebung bei“, so **Christian Wagner, Geschäftsführer, über die Vision der HYPERIA holding**.

Das **Team der Hyperia** besteht aus erfolgreichen Professionisten: Architekten, Baumeister, Bauingenieure und Technikern, die in den Bereichen Entwurf, Planung, Einreichung und Bauleitung ihre Expertise einbringen. Der in Unternehmens- und Strategieberatung ausgebildete **Geschäftsführer Julian Antos** steuert dabei die **wirtschaftliche Ausrichtung der Holding**.

Projektbeschreibung

Als **Außenbezirk zwischen dem imperialen Hietzing und dem „In“-Bezirk Neubau**, bietet er neben sanierten Gründerzeithäusern, moderne Neubauten, die harmonisch die gelebte Vielfalt des Bezirks unterstreichen. In der **Fenzlgasse 16 – Ecke Johnstraße 12** – in **fußläufiger Nähe zum Schlosspark Schönbrunn** und zum **Technischen Museum Wiens**, befindet sich das **Gründerzeithaus**, das durch die Hyperia holding weiterentwickelt wird.



Zusätzlich zu der, **im Bestand befindlichen rund 680m² Wohnfläche**, werden **durch Aufstockung mittels zweier Regelgeschoße und einem Dachgeschoß weitere rund 650m² Wohn-**

nutzfläche mit zusätzlichen Freiflächen geschaffen, sodass nach Optimierung **insgesamt 25 Wohneinheiten** zur Verfügung stehen.

FAZIT: attraktive Wohngegend, speziell für jüngeres Publikum, die durch die Nähe zu den Wiener Innenbezirken sowie den Naherholungsgebieten am Wiener Stadtrand, beliebter Lebensmittelpunkt im Herzen Wiens westlich der Donau darstellt.

Das Investment-Angebot

Funding-Mindestbetrag (Schwelle):	EUR 250.000,-
Funding-Höchstbetrag (Limit):	EUR 500.000,-
Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:	bis 03.10.2021
Darlehens-Laufzeit:	18 Monate mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Standard-Verzinsung:	7,00% p.a. jährliche Zinszahlung

Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen** zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung Ihrer Darlehensbeträge** haften die Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 500.000 von den Geschäftsführern
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche zum Laufzeitende** der HYPERIA holding gmbh

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger (im Bereich Dokumente in der rechten Spalte) und dem Nachrangdarlehensvertrag (wird vor Vertragsunterzeichnung angezeigt). Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

Aktueller Stand und Ausblick

Die **Liegenschaft** ist bereits **angekauft** und wurde sorgfältig **weiterentwickelt**: Die **Planung** der Aufstockung um zwei Regelgeschoße und ein Dachgeschoß **ist erfolgt** und bereits **bei der zuständigen Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung eingereicht**.

Ein **Großteil der bestehenden Wohneinheiten ist befristet vermietet**. Das Erdgeschoss ist an ein spezialisiertes Sportgeschäft mit guter Ertragslage vermietet.

Das Projekt wird **als Globalverkauf an einen Bauträger/eine Bauträgerin verkauft**, die das Projekt umsetzt. Sie erhalten **Ihre Investition inkl. Zinsen aus dem Gesamtverkauf** der Liegenschaft zurück.

Mikrostandort 1150 Wien | Rudolfsheim-Fünfhaus

Der **15. Wiener Gemeindebezirk** ist durch hohe Bevölkerungsdichte auf kleiner Fläche gekennzeichnet. In den letzten Jahrzehnten hat Rudolfsheim Fünfhaus einen regelrechten Imagewandel vollzogen – vom unattraktiven Arbeiterbezirk hat sich der Bezirk zu einer beliebten Wohngegend speziell für jüngeres Publikum entwickelt, da die Wohnpreise nach wie vor erschwinglich sind.

Zudem punktet der Bezirk durch seine **zentrale Lage, die erstklassige Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung** – die U3-Station Johnstraße ist nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft in der Fenzlgasse 16 entfernt.

Das **Schloss Schönbrunn** mit seinen wunderbaren Gartenanlagen ist nur **rund 800m entfernt** und dient als Naherholungs-Hot-Spot #1.

Der **Westbahnhof und gleichzeitig Beginn der inneren Mariahilfer Straße**, die längste und beliebteste Shopping-Meile der Wiener:innen, ist **mit der U-Bahn in 8 Minuten** erreichbar.

Makrostandort Wien

Wien ist die größte Stadt Österreichs und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Wien bietet ein hervorragendes Verkehrsnetz mit Schnellbahn, U-Bahn, Bussen, Autobahnen bis über die Grenzen Wiens hinaus. Darüber hinaus gibt es viele Sehenswürdigkeiten und auch international ist Wien sehr bedeutend.

Die **Bevölkerungsentwicklung in Wien war in der jüngsten Vergangenheit stark von Wachstum geprägt**. Im nationalen Maßstab zählt die Bundeshauptstadt zum „demografischen Zentrum“ Österreichs und wird sich weiterentwickeln. Und dadurch wächst auch die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

Zusammenfassung

Objekt:	Fenzl 16
Adresse:	Fenzlgasse 16 1150 Wien
Standort:	rund 800m von Schönbrunn und der U3 Station Johnstraße entfernt
Grundstücksfläche:	460 m ²
Nutzfläche:	im Bestand befindlich rd. 680m ² , durch Aufstockung weitere rd. 650m ² Wohnnutzfläche insg. 25 WEH
Projektvolumen:	rund EUR 3,5 Mio.
Bauart:	Weiterentwicklung Bestandsimmobilie
Objekt:	Gründerzeithaus
Vermarktungsstrategie:	wird baugenehmigt als Gesamtprojekt weiterverkauft
Aktueller Status:	Planung abgeschlossen
Baugenehmigung:	eingereicht
Finanzierung:	vorhanden
Emittent:	Fenzl 16 GmbH & Co KG
Gesellschaftsform:	Kommanditgesellschaft
Gründungsjahr:	2021
Firmensitz:	1050 Wien
Wirtschaftlicher Eigentümer:	Christian Wagner Julian Antos
Branchenerfahrung:	> 7 Jahre
Wichtigste Angebotsparameter:	
Vertragsform:	Qualifiziertes Nachrangdarlehen
Schwelle:	EUR 250.000
Limit:	EUR 500.000
Zeichnungsfrist:	bis 03.10.2021
Laufzeit:	18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monaten
Verzinsung:	Standard-Verzinsung: 7,00% p.a.
Zins- und Kapitalrückzahlung:	Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung
Typus:	Projektfinanzierung

dagobert  invest

einfach mehr verdienen