



Geschäftsplan



Bauvorhaben Samhaberstraße 64
4040 Linz

Das Unternehmensprofil

VISION. Unsere Vision ist es hochwertige Immobilien und Raum zum Leben und Wohnen zu realisieren. Ein besonderes Anliegen ist neben dem Faktor der Leistbarkeit und des ökologischen Grundgedankens auch die Funktionalität der Immobilien. Durch die harmonische Verbindung zwischen Architektur und Alltagstauglichkeit, schafft es unser erfahrenes Team, leistbare, individuelle und wert-beständige Immobilien zum Wohlfühlen zu schaffen. Mit den Grundwerten "Engagement, Verantwortung, Nachhaltigkeit und Wohnkultur" wird es uns auch in Zukunft gelingen die Vision zur Wirklichkeit werden zu lassen.

ARCHITEKTUR. Unsere Immobilien stehen für zeitgemäßes Design, Flexibilität, klare Formensprache, sowie für den Einsatz

hochwertiger Materialien. Großzügige Fenster sorgen für lichtdurchflutetes, qualitatives Wohnen. Die Wertbeständigkeit der hochwertigen Architektur setzt sich im Innenbereich fort. Ausgereifte und optimal geplante Grundrisse machen jeden m² wertvoll.

QUALITÄT. Nichts übertrifft die Werthaltigkeit eines massiv gebauten Hauses. Der Ziegel bietet und vereint viele positive Eigenschaften gegenüber anderen Baumaterialien. Er erzielt beste Werte bei Wärmeschutz, Wärmespeicherung, Schallschutz, Druckfestigkeit, Feuchtigkeitsverhalten und Brandschutz. Eine massive Ziegelbauweise garantiert ein hoch-wertiges Bauen und ein Maximum an Wohnqualität. Diese Werte bleiben im Haus dauerhaft erhalten.

Firmenrechtliche Eckpunkte:

Firma:	MG 1 Immobilien GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuch- Nummer:	FN 543769 k
Firmenbuchgericht:	Landesgericht Wels
Sitz der Gesellschaft:	4615 Holzhausen
Geschäftsadresse:	Businesspark Straße 4
Stammkapital:	€ 35.000 (gründungsprivilegiert)
Errichtung der Gesellschaft:	02.11.2020
Geschäftsführer:	Petrica-Ciprian Monio
Gesellschafter:	Immowerk GmbH Petrica-Ciprian Monio

Das Geschäftsmodell

Dem Geschäftsführer, Petrica-Ciprian Monio obliegt die **Beurteilung und der Bewertung der potenziellen Liegenschaften.**

Danach erfolgt die Prüfung der Bebaubarkeit durch unabhängige Architekten und Partnerunternehmen, die seit Jahren das Netzwerk rund um Petrica-Ciprian Monio bereichern.

Im Anschluss erfolgt eine plausible Bauträgerkalkulation, die gemäß ÖNORM durchgeführt wird und letztendlich zur endgültigen Entscheidung zum Ankauf oder zur Ablehnung des Projektes führt.

Die Einreichung der zur Bau-genehmigung erforderlichen Unterlagen erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten staatlich

anerkannten Architekten um Verzögerungen in der Genehmigungsphase zu vermeiden und dem funktionalem Design Rechnung zu tragen.

Während der Genehmigungsphase werden die erforderlichen Angebote zur Errichtung eingeholt.

Je nach Größe des Projektes erfolgt nach Genehmigung durch die zuständigen Baubehörden die Beauftragung von Generalunternehmern, Teilgeneralunternehmern, bzw. Errichtung unter eigener Leitung.

Ebenfalls erfolgt, während dieser Phase, nach grundsätzlicher Einigung mit den Baubehörden bereits der Vertriebsstart der zu errichtenden Einheiten in Zusammenarbeit mit namhaften Makler-unternehmen.

Der Finanzierungsbedarf

Auf Grund der hohen Eigenkapitalvorschriften der Banken (Basel Vorgaben) für Finanzierungen ist es erforderlich ein erhebliches Maß an Eigenkapital zur Verfügung zu stellen, das bis zum Abschluss eines Projektes (Verkauf der Einheiten) in der Bankfinanzierung gebunden bleibt.

Dieser Umstand verhindert es in der gebotenen Frequenz kaufmännisch gut

rechenbare Projekte anzukaufen, um diese zu entwickeln bzw. zu realisieren.

Die Emittentin verfügt über die Ausstattung an Stammkapital und hat bereits für den Ankauf der Projektgesellschaft bis Baureifmachung Eigenkapital aufgewendet.

Durch die Zusammenarbeit mit Investoren kann sichergestellt werden, weitere Projekte in Angriff zu nehmen.

Das Projekt

Die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz ist, nach Wien und Graz, die drittgrößte Stadt Österreichs und stellt mit ihren Umlandgemeinden den zweitgrößten Ballungsraum Österreichs dar.

Der Pöstlingberg gilt als beste Wohnlage und beliebtes Ausflugsziel der Linzer – gepflegte Natur, arrangierter Blumenzauber von April bis Oktober, traumhafte Spaziergänge, die Pöstlingerbahn und der Linzer Zoo, sind nur einige der Attraktionen, die der Pöstlingberg zu bieten hat.

Das Wohnhaus in der Samhaberstraße 64 steht für zeitgemäßes Design, klare Formensprache und hochwertige Materialien. Errichtet werden die drei großzügigen Einheiten in Ziegel-massivbauweise und auf 122 – 166m² mit privaten Terrassen.

Ziegel erzielt beste Werte bei Wärmeschutz, -speicherung, Schall-schutz, Druckfestigkeit, Feuchtigkeits-verhalten und Brandschutz. Eine massive

Ziegelbauweise garantiert ein hochwertiges



Bauen und ein Maximum an Wohnqualität. Diese Werte bleiben im Haus dauerhaft erhalten.

Große Fensterflächen setzen das durchdachte Lichtkonzept perfekt um. Die Wertbeständigkeit der hochwertigen Architektur setzt sich im Innenbereich durch die gehobene Ausstattung fort: Eichenparkett Landhausdiele, großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen im Badezimmer, Alufenster und stumpfeinschlagende Türblätter.

4 KFZ-Stellplätze werden am Vorplatz des Hauses errichtet – 2 davon in halboffener Bauweise.

Der Finanzierungsbedarf

Funding-Mindestbetrag: EUR 150.000

Funding-Höchstbetrag: EUR 250.000

Darlehens-Laufzeit: 24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate

Verzinsung: 7,75% p.a.