

### Informationsblatt für Anleger

<b>Risikowarnung</b>		<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 um <u>kein</u> 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>
<b>Teil A</b>	<b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>	<p>a) <u>Emittent</u>: Goldschlagstrasse 155 Projektentwicklungs GmbH, FN 474717p; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Innsbruck  <u>Anschrift</u>: Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck; <u>Telefon</u>: +43 699 10 00 11 28  <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000  <u>Geschäftsführer</u>: Stanislav Hnat, geb. 14.08.1979, Dreherstraße 39, 1110 Wien  <u>Gewerbeschein</u>: Immobilienreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger), eingeschränkt auf Bauträger  <u>Eigentümer</u>: PECADO GmbH (FN 310411 m): 90%  Pecado 24 GmbH (FN 465928 p): 10%</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Handel mit Waren aller Art, Immobilienentwicklung</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Sanierung, Bestandsoptimierung und Dachgeschoßausbau des Zinshauses in der Goldschlagstraße 115, 1140 Wien</p>
<b>Teil B</b>	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 300.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 0</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 06.05.2021</p> <p>c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten.</p> <p>d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 1.000.000</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 1.000.000 an Eigenmittel bereit.</p> <p>f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
<b>Teil C</b>	<b>Besondere Risikofaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst.</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen.</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen.</li> <li>• Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht.</li> <li>• Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>
<b>Teil D</b>	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d))</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich  <u>Zinssatz</u>: 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode  <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung  <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung  <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts sowie zur Refinanzierung der bereits in das Projekt investierten Darlehen, jedoch nur soweit diese Darlehen zusammen einen vom Emittenten aufgenommenen Betrag von EUR 300.000 übersteigen, und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten</p> <p>c) - d) - e) -Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Stanislav Hnat, geb. 14.08.1979, Dreherstraße 39, 1110 Wien, bzw. die PECADO GmbH, FN 310411 m, Dreherstraße 39, 1110 Wien, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von EUR 350.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst.</p> <p>g) -</p>
<b>Teil E</b>	<b>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</b>	<p>a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> veröffentlicht und erfolgen freiwillige Fortschrittsberichte zum Projekt.</p> <p>b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit.</p> <p>c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger.</p> <p>d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung</p> <p>e) -</p>
<b>Teil F</b>	<b>Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe</b>	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren.</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11% und laufende Kosten in Höhe von 1% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcom@dagobertinvest.at">welcom@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
<b>Prüfungsvermerk</b>		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 02.04.2021 von Christian Bruckner, COO, dagobertinvest gmbh
<b>Hinweis</b>	<p>Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss;</li> <li>2) den Geschäftsplan;</li> <li>3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;</li> <li>4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten.</li> </ol> <p>Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></p>	

# MANZ Firmenregister

---

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich  
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz  
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

---

<b>Stichtag 30.03.2021</b>	<b>Insolvenzdatei</b>	<b>FN 474717 p</b>
----------------------------	-----------------------	--------------------

---

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

---

<b>Stichtag 30.03.2021</b>	<b>Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten</b>	<b>FN 474717 p</b>
----------------------------	--	--------------------

---

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

Letzte Eintragung am 27.03.2021 mit der Eintragsnummer 8  
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

FIRMA  
1 **Goldschlagstrasse 155**  
**Projektentwicklungs GmbH**

RECHTSFORM  
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in  
1 politischer Gemeinde Innsbruck

GESCHÄFTSANSCHRIFT  
1 Maria-Theresien-Straße 18  
6020 Innsbruck

GESCHÄFTSZWEIG  
1 Handel mit Waren aller Art, Immobilienentwicklung

KAPITAL  
1 EUR 35.000

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS  
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)  
6 zum 31.12.2019 eingereicht am 23.12.2020

VERTRETUNGSBEFUGNIS  
1 Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird deren  
Vertretungsbefugnis im Bestellungsbeschluss geregelt.

1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 30.06.2017

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)  
1 A Arch. AADipl. Clemens Wainig, geb. 11.03.1971  
vertritt seit 18.07.2017 selbständig  
7 E Ing. Stanislav Hnat, geb. 14.08.1979  
vertritt seit 17.03.2021 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN STAMMEINLAGE HIERAUF GELEISTET  
8 F PECADO GmbH

8	.....	EUR 31.500	
8	.....		EUR 16.625
	G	Pecado 24 GmbH	
8	.....	EUR 3.500	
8	.....		EUR 3.500
	Summen:	EUR 35.000	EUR 20.125

----- PERSONEN -----

2	A	Arch. AADipl. Clemens Wainig, geb. 11.03.1971
1		Maria-Theresien-Straße 18
		6020 Innsbruck
7	E	Ing. Stanislav Hnat, geb. 14.08.1979
7		Dreherstraße 39
		1110 Wien
8	F	PECADO GmbH
8		(FN 310411 m)
8		Dreherstraße 39
		1110 Wien
8	G	Pecado 24 GmbH
8		(FN 465928 p)
8		Dreherstraße 39
		1110 Wien

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Innsbruck

1	eingetragen am 18.07.2017	Geschäftsfall 50 Fr 1643/17 s
	Antrag auf Neueintragung einer Firma	eingelangt am 12.07.2017
2	eingetragen am 20.09.2017	Geschäftsfall 50 Fr 2409/17 t
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 15.09.2017
6	eingetragen am 05.01.2021	Geschäftsfall 50 Fr 5692/20 x
	Elektronische Einreichung Jahresabschluss	eingelangt am 23.12.2020
7	eingetragen am 27.03.2021	Geschäftsfall 50 Fr 1311/21 m
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 24.03.2021
8	eingetragen am 27.03.2021	Geschäftsfall 50 Fr 1328/21 m
	Antrag auf Änderung	eingelangt am 25.03.2021

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

zum 30.03.2021 gültige Identnummer: 20551320

----- HINWEIS -----

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.



---

Jahresabschluss 31.12.2019

FN 474717p

---

FIRMA

Goldschlagstrasse 155  
Projektentwicklungs GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der  
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte  
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2019 bis 31.12.2019  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Einordnung mikro

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

23.12.2020

UNTERZEICHNET VON

Dipl.-Ing. Clemens Wainig, geb 11.03.1971  
am 15.12.2020

PRÜFWERT: 33a8bc00b38e7cb4b5856b1f3dc92c06

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>2.695.596,51</b>	<b>2.707.877,56</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.695.596,51</b>	<b>2.707.091,13</b>
<b>Vorräte</b>	<b>2.557.785,89</b>	<b>2.490.594,95</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>137.810,62</b>	<b>205.107,28</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>6.554,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>	<b>11.388,90</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>786,43</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>2.695.596,51</b>	<b>2.707.877,56</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-163.003,40</b>	<b>-30.288,27</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>20.125,00</b>	<b>20.125,00</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	<b>-14.875,00</b>	<b>-14.875,00</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>20.125,00</b>	<b>20.125,00</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-183.128,40</b>	<b>-50.413,27</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-50.413,27</b>	<b>-5.849,24</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.200,00</b>	<b>2.475,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.856.399,91</b>	<b>2.735.690,83</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>300.000,00</b>	<b>2.392.511,72</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## offenzulegender Anhang

---

**Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

*Beim negativen Eigenkapital liegt laut Auskunft der Geschäftsführung keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts (§ 225 Abs. 1 UGB) vor. Aufgrund des Geschäftsfeldes eines Bauträgers ist dieses Ergebnis dem normalen Geschäftsverlauf zuzuschreiben: Erst mit dem Verkauf der Immobilie bzw. einer laufenden Vermietung, werden Erträge verbucht. Aus diesem Grund ist es der Gesellschaft rechnerisch nicht möglich, in den ersten Jahren ein positives Eigenkapital auszuweisen, erst im Rahmen der Übergabe des Gebäudes zu seinem geplanten Zweck bzw. Verkauf der letzten Einheit wird sich das Eigenkapital dementsprechend verändern und positiv bilanzieren.*

**Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:**

*Die aktivierten Zinsen für das Fremdkapital im Sinne des § 203 Abs. 4 UGB betragen 3.173,94 Euro.*

**Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

*EUR 0,00*

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

*EUR 0,00*

Art und Form dieser Sicherheiten:

*Folgende Sicherheiten bestehen: keine*

**Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

*0*

Goldschlagstraße 155 | 1140 Wien



PECADO HOMES

WOHNEN ist kein Zustand,  
sondern ein GEFÜHL

**GESCHÄFTSPLAN**

## Das Unternehmensprofil

### Leistbare Wohnräume für viele Generationen unter einem neuen "Dach"

Unter unserer neuen Dachmarke PECADO HOMES bündeln wir alle Tätigkeiten der **PECADO GmbH** (Bauträger), **DMG-Bau GmbH** (Baufirma) und der **Real(t)raum Immobilien GmbH** (Vermarktung) - die Firmen agieren weiterhin gesellschaftlich eigenständig, aber mit einem gemeinsam Ziel - zufriedene Käufer und Anleger.

**Der Ursprung:** 2008 wurde die PECADO GmbH von Geschäftsführer Ing. Stanislav Hnat zum Zweck des An- und Verkaufs von Liegenschaften gegründet. Seit 2015 werden die unternehmensspezifischen Aktivitäten gezielt erweitert und schwerpunktmäßig auf die Projektentwicklung von qualitativ hochwertigen Neubauten sowie auf die bauliche Koordination von Revitalisierungsprojekten gerichtet.

Konzentriert auf den Standort Wien wurden im Neubausegment nur aufstrebende Lagen in

jenen Bezirken ausgewählt, die auch in Zukunft ein hohes Maß an leistbarer Lebensqualität versprechen. Durch den Einstieg 2018/19 bei DMG-Bau wurden weitere Schritte für die Zukunft gesetzt.

**Die Zukunft:** 2020 startet gemeinsam mit dem neuen Mitglied der Geschäftsführung, Herrn Oliver Heiser, eine weitere Phase des Ausbaues der PECADO GmbH - PECADO HOMES wird ins Leben gerufen und einhergehend die Neugründung der Real(t)raum Immobilien GmbH - der eigenen Vermarktungsfirma der Pecado GmbH. Mit groß angelegten Zukäufen von Immobilien im Stadtgebiet Wien sichert sich die Gruppe eine hohe Auslastung und ein breit gefächertes Portfolio für Bau und Vermarktung – von Dachgeschossausbauten, Revitalisierungen, Bau von Reihenhäusern, Apartmenthaus-Umbauten und Hotelobjekte für zukünftige Betreiber. Weiters engagiert sich die Pecado GmbH mit einer Auslandstochter in einem Großprojekt in Bratislava.

## Der Emittent

Firma:	Goldschlagstrasse 155 Projektentwicklungs GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuchnummer:	FN 474717 p
Gerichtsstand:	Landesgericht Innsbruck
Sitz der Gesellschaft:	6020 Innsbruck
Geschäftsadresse:	Maria-Theresien-Straße 18
Stammkapital:	EUR 35.000
Gründungsdatum:	30.06.2017
Ersteintragung:	18.07.2017
Geschäftsführer:	Arch. AADipl. Clemens Wainig   Ing. Stanislav Hnat
Gesellschafter:	PECADO GmbH   Pecado 24 GmbH
Unternehmensgegenstand:	Handel mit Waren aller Art, Immobilienentwicklung



## Das Geschäftsmodell

### Höchste Serviceorientierung in allen Projektphasen

Unser wertvollstes Gut ist keine Immobilie. Es ist das Vertrauen unserer Kunden. Genauso wie in langjährigen Beziehungen spielen dabei Offenheit, Ehrlichkeit und Zuverlässigkeit eine zentrale Rolle. Um dieses Vertrauen täglich neu zu gewinnen, braucht es ein kompetentes Team mit ausgezeichneter Marktkenntnis, umfassender Serviceorientierung und enormer Einsatzfreude. Schließlich sind wir nur einem Ziel verpflichtet: Unsere Kunden bei der Erfüllung ihrer Immobilienwünsche bestmöglich zu betreuen.

Erleben Sie durch uns Wohnen und Wohlfühlen jeden einzelnen Tag

### Nachhaltige Projektoptimierung für Käufer und Anleger

Egal ob Neubau, Altbausanierung oder Dachgeschoß-Ausbau: **Genauere Markt-, Standort- und Trendanalysen bilden stets die wichtigste Grundlage für unsere Immobilienprojekte.** Indem wir ausgesuchte Liegenschaften erwerben, revitalisieren und selbst vermarkten, können wir die vorhandenen Potenziale werterhöhend nutzen und gleichzeitig eine „Win-win-Situation“ für alle Beteiligten schaffen. Anleger genießen kontinuierliche und ertragreiche Renditen bei geringem Risiko. Und künftige Eigentümer erhalten Zugang zu topmodernen Wohnungen mit hoher Lebensqualität in attraktiven Lagen.

Aktuelle Projekte, die sich gerade in der Vermarktung oder im Bau befinden sind zurzeit in der Mautner Markhof Gasse 100, Oberlaaerstrasse 108, Rinnböckstrasse 23, Dammhaufengasse 4 und am Czerninplatz 5. In Vorbereitung Oberlaaerstrasse 106, Liechtensteinstrasse 24 und noch einige mehr.

## Das Objekt Goldschlagstraße 155

Die Goldschlagstraße befindet sich in einer **guten Wiener Wohnlage**, an der Grenzen des 14. zum 15. Bezirk und in **unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn** mit seinem weitläufigen Schlosspark und dem Zoo.

Das **Gründerzeithaus** mit guter Bausubstanz wird sorgfältig revitalisiert:

Die **24 Einheiten auf rund 1.100m<sup>2</sup>** Bestandsfläche werden kernsaniert und um **Balkone** erweitert. Ein **Personenlift** erleichtert künftig das Heimkommen.

Im **Dachgeschoßzubau** sind **5 weitere Wohneinheiten** geplant, die eine zusätzliche **Wohnfläche von rund 245m<sup>2</sup>** schaffen.

Die **Fassade** wird nach aktuellem Standard saniert und im historischen Stil erhalten.



## Aktueller Stand und Ausblick

Das Gründerzeithaus unterliegt keinen Denkmalschutzaufgaben und wurde bereits angekauft. Der Ausbau des Dachgeschoßes sowie die Pläne für den Umbau der Bestandseinheiten wurden bereits von der Baubehörde genehmigt.

Nach Fertigstellung – im Juni 2022 - stehen insgesamt 29 Einheiten auf rund 1.442 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Verkaufsmaßnahmen starten mit Baubeginn, der im April 2021 erfolgen soll.



## Das Investment-Angebot

<b>Schwelle:</b>	EUR 300.000
<b>Limit:</b>	EUR 1.000.000
<b>Zeichnungsfrist:</b>	bis 30.03.2021
<b>Laufzeit:</b>	24 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption um 6 Monate
<b>Verzinsung:</b>	7,75% p.a.

## Standort Wien Penzing

Penzing, im Westen Wiens ist mit einer Fläche von rund 34 km<sup>2</sup> der **viertgrößte Wiener Gemeindebezirk** und der Bezirk mit dem **zweitgrößten Grünflächenanteil Wiens**. Der Bezirk ist im Süden zum 13. Bezirk Hietzing durch den Wienfluss begrenzt, dessen Flussbett als Spazier- und/oder Radweg dient.

Im Nordwesten erstrecken sich die **Ausläufer des Wienerwaldes**, der als Naherholungsgebiet der Wiener gilt – der Stadtwanderweg 4 führt vom **Dehnpark über den Silbersee bis hin zur Jubiläumswarte**, von der sich ein unvergleichbarer Blick über ganz Wien bietet.

Das Technische Museum bietet, in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft, interessante Ausstellungen zu unterschiedlichen Themen der Menschheit an der Schnittstelle zur Technologie.

**Der Schönbrunner-Schlosspark mit dem Palmenhaus, der Gloriette und dem Zoo** bieten in rund 1km Entfernung schöne Stunden für Groß und Klein.



## Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	<b>Angaben über den Unternehmer (Emittent)</b>	Goldschlagstrasse 155 Projektentwicklungs GmbH <u>Anschrift:</u> Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Handel mit Waren aller Art, Immobilienentwicklung <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 474717p, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Innsbruck
2	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
2.1	<b>Beschreibung der wesentlichen Merkmale</b>	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,75% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	<b>Gesamtpreis</b>	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	<b>Risikohinweise</b>	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobilienpezifische Risiken:</b> Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder eine verringerte Kaufpreiszahlung an den Emittenten führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen.</li> <li>• <b>Insolvenzrisiko:</b> Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</li> <li>• <b>Totalverlustrisiko:</b> Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</li> <li>• <b>Operatives Risiko:</b> Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht.</li> <li>• <b>Malversationsrisiko:</b> Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</li> <li>• <b>Klumpenrisiko:</b> Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</li> <li>• <b>Erschwerende Übertragbarkeit von Veranlagungen:</b> Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</li> </ul>
2.4	<b>Steuern</b>	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 3 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 9 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	<b>Fernkommunikationsmittel</b>	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	<b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>	
3.1	<b>Rücktrittsrecht</b>	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	<b>Vertragskündigung</b>	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zB wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	<b>Ausübung des Rücktrittsrechts</b>	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	<b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	<b>Vertragssprache</b>	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	<b>Angaben über Rechtsbehelfe</b>	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

**Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

**An**

dagobertinvest gmbh  
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01  
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag.

Name des Verbrauchers (mein Name):

---

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

---

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zum Nachrangdarlehensvertrag:

---

Ort, Datum

Unterschrift

---

X 

---