

PROJEKTINVESTMENT



Troststraße 104

LAND BANKING

INVESTORENKAPITAL
EUR 2.000.000,-

Ertrag
22,5%
3,75 Jahre



Symbolfoto

C&P Projekt Troststraße GmbH
Troststraße 104, 1100 Wien

Troststraße 104

LAND BANKING

C&P Projekt Troststraße GmbH
Troststraße 104, 1100 Wien

Ertrag
22,5%
3,75 Jahre

INVESTIEREN SIE IN
DAS **ZUKUNFTSTRÄCHTIGE**
PROJEKT IM AUFSTREBEN-
DEN 10. WIENER BEZIRK
FAVORITEN, MIT EINER
FIXEN LAUFZEIT UND EINER
VERZINSUNG VON RUND
6% PRO JAHR



PROJEKT

Bei der gegenständlichen Investitionsmöglichkeit handelt es sich um eine GmbH-Beteiligung der C&P Gruppe, wobei sich die Liegenschaft bereits im Besitz der Projektgesellschaft befindet. Das Grundstück wurde mit Mitteln der C&P Gruppe angekauft.

Die Liegenschaft Troststraße 104/Braunspurgasse 24-26 in 1100 Wien umfasst 1.805 m². Auf Grund der Bauklasse und Widmung kann auf dem Grundstück eine siebenstöckige Wohnhausanlage mit ca. 173 Einheiten und einer Tiefgarage mit ca. 67 Stellplätzen errichtet werden. Derzeit besteht ein aufrechter Baurechtsvertrag. Während der Investment-Laufzeit von 3,75 Jahren soll eine Einigung über die vorzeitige Baurechtsauflösung erzielt werden. Hierzu werden Verhandlungen über eine Baurechtsablöse mit dem Baurechtsinhaber geführt. Bei Einigung wird die entsprechende Ablöse aus Mitteln der C&P Gruppe bezahlt.

Win-Win-Situation

Durch das Investorenkapital wird das derzeit im Projekt gebundene Kapital der C&P Gruppe wieder frei und steht für den Ankauf neuer Projekte zur Verfügung.

Das Investitionsangebot birgt kein Bau- bzw. Baukostenrisiko, da das Investitionsziel lediglich die Baurechtsablöse ist.

Die Entwicklung des Projektes erfolgt erst nach Abschichtung der Investoren.

ECKDATEN

Gesellschaft: C&P Projekt Troststraße GmbH
 Liegenschaft: Troststraße 104 / Braunspergen-
 gasse 24-26, 1100 Wien
 Grundbuch: EZ 19
 KG 01102 Inzersdorf Stadt
 Grundstücksfläche: 1.805 m²

FÜR INVESTOREN

Veranlagungszeitraum: 3,75 Jahre
 Laufzeit: 01.11.2022 - 31.07.2026
 Investorenkapital: EUR 2.000.000,-
 Abschichtung: EUR 2.450.000,-
 Ertrag Gesamt: 122,5%

INVESTMENT

Investorenkapital: EUR 2.000.000,-
 Fremdkapitalanteil: EUR 4.500.000,-
 Gesamtinvestitionskosten: EUR 6.500.000,-

INVESTITIONSRECHNUNG

Akt. Grundstückswert: EUR 10.969.560,-
 Grundstückswert ohne
 Baurecht: EUR 16.300.000,-

INVESTMENT	EUR	100.000,-
ABSCHICHTUNG	EUR	122.500,-



URBAN. AUFSTREBEND. VIELFÄLTIG.

10. Bezirk | FAVORITEN

DER **BEVÖLKERUNGS-
REICHSTE BEZIRK** DER
STADT WIEN VOLLZIEHT
GERADE EINEN **IMAGE-
WANDEL** DURCH
ANSPRECHENDE STADT-
ENTWICKLUNGSGEBIETE

Der Bezirk Favoriten erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg und den Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden.

FAVORITEN LEITET SICH VON DER FAVORITA, EINEM EINS- TIGEN JAGDSCHLOSS, AB

Der barocke Komplex Favorita ist nur teilweise erhalten, gehört zum 4. Bezirk Wieden und beherbergt das Theresianum, eine Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht.

Favoriten wurde 1874 als erster Bezirk in Wien außerhalb des Linienwalls eingemeindet. 1890 erfolgte die erste Ausdehnung nach Süden. Die letzte große Erweiterung erlebte Favoriten 1954 als die ehemaligen Dörfer Rothneusiedl, Oberlaa und Unterlaa Teile des 10. Bezirks wurden.

Heutzutage gliedert sich Favoriten in die Bezirksteile Favoriten, Inzersdorf-Stadt, Oberlaa, Unterlaa sowie Rothneusiedl.

FAVORITEN ERLEBT EINEN IMAGEWANDEL DANKE DER IN- NOVATIVEN ENTWICKLUNGSDYNAMIK

In der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs entsteht bis 2026/27 ein neues Stadtviertel. Auf einem 9 Hektar großen Gebiet werden 1.500 Wohnungen gebaut. 2023 eröffnet ein Bildungscampus, der zusammen mit der Wohnbebauung einen hochwertigen Freiraum umschließt.

Was in Barcelona als "Superblock" für internationale Aufmerksamkeit gesorgt hat, kommt nun als "Supergrätzl" in einem Pilotprojekt nach Favoriten.

Mit dem Projekt wird das Gebiet verkehrsberuhigt, grüner und kühler. Damit werden Schritte gegen die Auswirkungen des Klimawandels gesetzt und die Aufenthaltsqualität für Bewohnern erhöht.

VERKEHR

Favoriten ist seit 150 Jahren stark vom **Verkehr** bestimmt: Täglich wird der **Wiener Hauptbahnhof** von rund 1.070 Zügen angefahren und von 268.000 Fahrgästen genützt. Damit ist er der **meistfrequentierte Fernbahnhof** Österreichs. Seit der Vollenbetriebnahme am 13. Dezember 2015 fahren alle durch Wien verkehrenden ÖBB-Fernverkehrszüge den Hauptbahnhof an.

Seit 2. September 2017 fährt die **U1** vom Reumannplatz bis nach Oberlaa und ist somit um 4,6 km und fünf neue Stationen verlängert worden. Auch wichtige Hotspots des Bezirks wie beispielsweise die Therme Wien als auch der Campus der FH Wien, sind seit 2017 in nur wenigen Minuten erreichbar.

NAHERHOLUNG & FREIZEIT

Ausgedehnte Parkanlagen und naturnahe Erholungsflächen im Bereich Wienerberg und Laaerberg bieten einen hohen Faktor an Erholung.

Der Böhmisches Prater ist ein kleiner Vergnügungspark (ca. 5.000 m² Fläche) am Rande Wiens, der vor allem mit dem anschließenden Erholungsgebiet Laaer Berg ein beliebtes Ausflugsziel für Familien ist.



Immobilien Preisspiegel Ø Steigerung in %	2016 - 2021
Eigentumswohnungen (m ² - Preis)	+ 55,57 %
Durchschnittsmiete (m ² - Preis)	+ 33,87 %

TRIESTERVIERTEL

Im Wandel: Vom Industrie- zum Wohnbezirk

Die Liegenschaft, mit der Doppeladresse Troststraße 104 sowie Braunspergergasse 24-26, liegt im westlichen Teil von Favoriten, dem Triesterviertel.

Das Triesterviertel stellt einen fast idealtypischen Stadtteil mit einer funktionalen Durchmischung von Industriebetrieben, Kleingewerbebetrieben und Wohnhäusern dar.

Die in den letzten Jahren deutlich vermehrte Bautätigkeit von Genossenschaften unterstreicht den Trend, dass sich das durch die Industrie geprägte Triesterviertel zunehmend als qualitativ hochstehende Wohngegend etabliert und heutzutage durch einen hohen Anteil an Wohnhausanlagen und Zinshäusern geprägt ist.

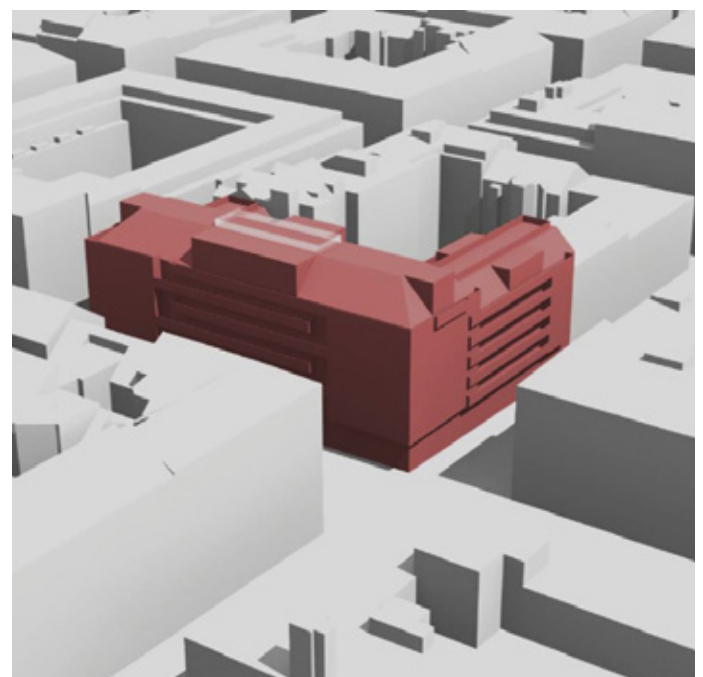
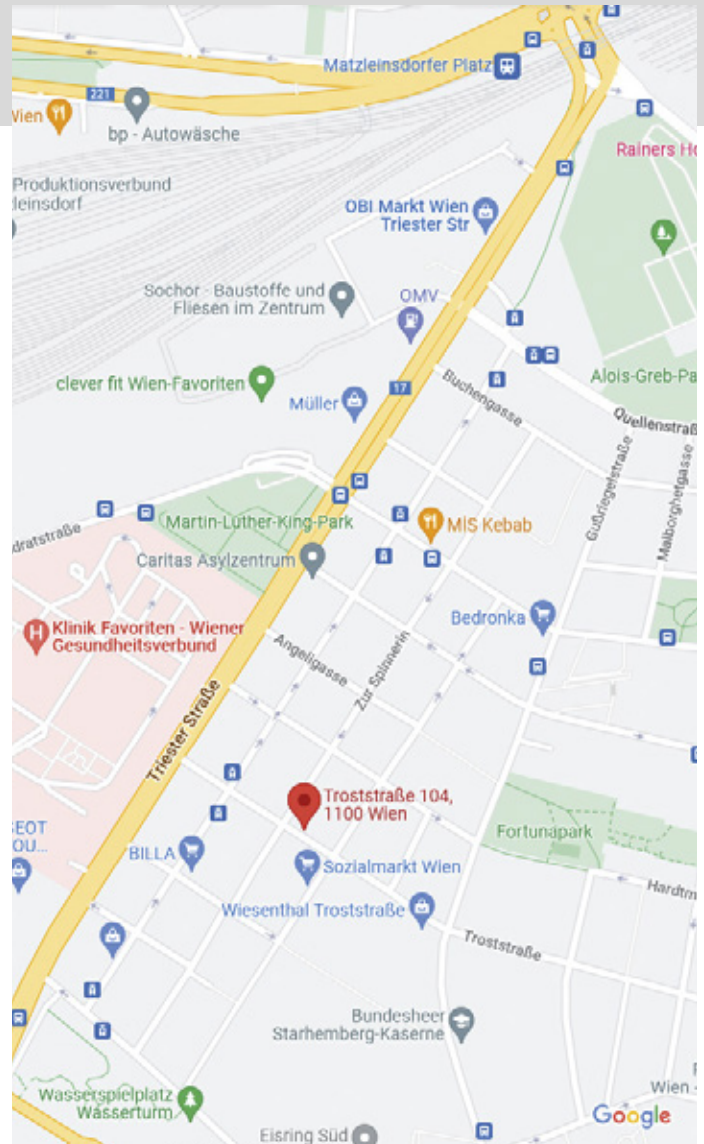
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Billa, Penny, Hofer, dm Drogeriemarkt, etc.) sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichend vorhanden.

Zudem befinden sich einige Cafes und Restaurants sowie Ärzte und Banken in kurzfristig erreichbarer Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinie 1 und 6 sowie die Autobuslinie 65A, welche fußläufig ca. 200 m entfernt ist, gewährleistet.

Außerdem soll zwischen 2032 und 2035 die U2-Erweiterung bis zur Station Wienerberg fertiggestellt werden und somit eine Aufwertung der öffentlichen Verkehrsanbindung darstellen. Die neue U2-Station Gußriegelstraße wird rund 400 m von der Liegenschaft entfernt sein.

Der Anschluss an das Individualverkehrsnetz erfolgt über die Triester Straße sowie Gußriegelstraße.



EMITTENTIN

Aus Überzeugung gegründet. Marktführer mit Leidenschaft.

C&P Immobilien AG

MIT EINEM **ENTWICKLUNGS-
& VERKAUFVOLUMEN**
VON RUND **€ 265 MIO** UND
EINER LEERSTANDSQUOTE
VON UNTER 1% WAR **2021**
DAS BISHER **ERFOLG-
REICHSTE JAHR.**

REFERENZPROJEKTE



Brauquartier | 8055 Graz



Bloom 22 | 1220 Wien



Pier 50 | 1220 Wien

Im Jahr 2006 gründeten Markus Ritter und Thomas Schober-Plankl aus der tiefen Überzeugung, dass die Immobilie das Potenzial zur Anlageform der Zukunft hat, die C&P Immobilien AG. Was vor mehr als zehn Jahren noch eine Vision war, nämlich ein Gesamtkonzept, bei dem Eigentumswohnungen zu Vermietungszwecken angeboten werden, hat sich mittlerweile als erfolgreiches Geschäftsmodell etabliert.

Heute ist C&P österreichischer Marktführer bei Anlegerwohnungen im Privatkundensegment und erreichte mit einem Verkaufs- & Entwicklungsvolumen von rund 265 Millionen Euro im Jahr 2021, trotz der COVID-19-Herausforderungen, das bisher stärkste Geschäftsergebnis seit Bestehen. Kumuliert wurden seit Unternehmensgründung 2006 mehr als 1 Milliarde Euro umgesetzt.



v.l.: CFO Ing. Thomas Schober-Plankl | CSO Albert Sacher, Mba
CEO Ing. Markus Ritter | COO Bmstr. DI Andreas Grabner

C & P IMMOBILIEN AG

Zahlen im Ausblick

Zukunft im Fokus

Key Facts 2006-2021



Bis 2027 plant C&P die Entwicklung und den Vertrieb von weiteren 5.600 Einheiten mit einem Projektvolumen von 1,605 Milliarden Euro.

Unter Beibehaltung des bisherigen rein organischen und somit gesunden Wachstums werden neue Produkte aus den Segmenten ‚Vacation Properties‘ sowie ‚Innovations‘ forciert (zum Beispiel Serviced Apartments).

KURS: EXPANSION

Mit Projekten wie dem Rostock Tower oder dem Portfolio Wuppertal setzte die C&P Immobilien AG weitere wichtige Schritte zum Ausbau der Positionierung am

Immobilienmarkt in Deutschland.

Mit Stolz blickt man auch auf die Mehrheitsübernahme des Marktführers im Vertrieb von Ferienwohnungen in der Alpenregion, der Alpenimmobilien GmbH.

Des Weiteren trug auch der neue Standort Dubai positiv zur Expansionsstrategie bei. Alles-aus-einer-Hand heißt es seit 2021 auch in den vereinigten Arabischen Emiraten.

1.402.893.589 €

Entwicklungs- & Verkaufsvolumen

7.282*

Entwickelte & verkaufte Einheiten

Stand: 31.12.2021

5.665

In Entwicklung

Geplant bis 2027

1.605.000.000 €

Projektpipeline

Geplant bis 2027

**INVESTOR
Project GmbH**

Neunkirchner Straße 37 | A-2700 Wr. Neustadt
+43 (0)2622/23105 | Fax: +43 (0)2622/23105-33
office@investor.at

Firmenbuchnummer:
FN 394371h
Umsatzsteuer-ID-Nummer:
ATU 67858534
DVR-Nr.: 4017234
www.investor.at



VORTEILE des **Investments**



KEIN BAURISIKO

Ziel des Investments ist die Wertsteigerung eines Grundstücks z.B. durch Umwidmung. Hierbei sind keine Bau-tätigkeiten geplant.



KURZE, FIXIERTE LAUFZEIT

Die Investition ist auf 3,75 Jahren begrenzt.



MITTELBARES GRUNDBUCHSEIGENTUM

Der Investor ist im Firmenbuch eingetragener Eigentümer der GmbH, welche wiederum Alleineigentümer der Liegenschaft ist.



FESTGELEGTER RÜCKKAUF

Der vertraglich festgelegte Rückkauf der Beteiligung besteht bereits von Beginn an und erfolgt unabhängig vom Entwicklungsstand des Projektes.



BEGÜNSTIGTER STEUERSATZ

Der Gewinn aus dem Verkauf ist bei Privatpersonen mit dem 27,5%-igen Sondersteuersatz endbesteuert.



ATTRAKTIVES INVESTMENT

Die Rendite von 22,5% in 3,75 Jahren entspricht einer Verzinsung von rund 6% p.a. und das bei verhältnismäßig geringem Risiko.

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 100.000,- investiert werden muss und somit die Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 9 KMG zur Anwendung kommt, bedarf es keiner Erstellung und Veröffentlichung eines Prospektes gemäß KMG oder Informationsunterlage nach AltFG. Der Betrag von EUR 100.000,- ist für jeden einzelnen Anleger zu bemessen.

Die Angaben können nicht sämtliche steuerliche Aspekte, die sich aus der persönlichen Situation des Anlegers ergeben, berücksichtigen. Es wird daher dringend empfohlen, sich wegen den persönlichen Steuererfolgen fachkundig beraten zu lassen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt dem zuständigen Finanzamt. Eine Haftung für die angestrebte, steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Alle Angaben von der Verkäuferin ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt bis auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der C&P Bauträger GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Zirkelangaben für die keine Haftung übernommen wird. Angaben erstellt von C&P Bauträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, office@cp-ag.at

Stand: 13.10.2022