

# 10-J-ZV



## 10-JAHRES-ZINSHAUS-VERANLAGUNG



**1150 WIEN, HÜTTELDORFER STRASSE 56**

## CPI Immobilien Gruppe - Ihr zuverlässiger Partner

Seit der Gründung Ende der 90er Jahre hat die CPI Immobilien Gruppe **über 200 Wohnobjekte in Wien revitalisiert und bewirtschaftet** aktuell rund 80.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Eigenbestand oder für Investoren. Schwerpunkt bildet das professionell revitalisierte Gründerzeit-Zinshaus. Das Unternehmen kann auf eine langjährige Erfahrung und erfolgreiche Tätigkeit auf dem Wohnimmobilienmarkt zurückblicken. Die CPI Immobilien Gruppe betreut Eigentümer und Mieter umfassend. **Ausbauten, Planungen, Gebäudepflege, Hausverwaltung und Vermietung** werden von fachkundigen Mitarbeitern **in der eigenen Firmengruppe bereit gestellt.**



## Die Lage & das Objekt - Hütteldorfer Straße 56

Das Eckzinshaus mit strukturierter gassenseitigen Fronten befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U3 Johnstraße sowie der Freizeit- und Sportanlage „Auf der Schmelz“. Der Hauseingangsbereich ist schön strukturiert, die originalen 2-flügeligen Wohnungseingangstüren sind großteils erhalten. Ein Aufzug ist vorhanden, das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Die Geschäfte in der Hütteldorfer Straße bieten die nötige Nahversorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

# 10-J-ZV



## Informationen

Angebot:	1/1 bzw. 1.160/1.160 Anteile des Wiener Gründerzeit-Zinshauses Hütteldorfer Straße 56; EZ 1044, KG 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
Grundfläche:	523 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Objekt:	1.730 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad:	zu 100 % vermietet 17 verschiedene Mieter, 18 Tops Gewerbefläche 665 m <sup>2</sup> - Wohnfläche 1.065 m <sup>2</sup> gute Bonität, regelmäßige Zahlungseingänge
Jahresmietertrag netto:	€ 162.400,- p.a. netto für das gesamte Objekt, mindestens; Diese Mindest-Jahresmiete garantiert die CPI Hausverwaltung GmbH Der aktuelle Jahresmietertrag beträgt rd. € 188.700, das entspricht einer Mietrendite vor Abzug der Bewirtschaftungskosten von rund 3 % Die Mietverträge sind indexiert und der Mietertrag weiter steuerbar
Geschosse:	KG, EG, 1. - 3. OG, DG
Energieausweisdaten:	werden nachgereicht
Tops:	18
Dachboden/Aufzug:	Dachboden ausgebaut, Aufzug vorhanden
Gesamtinvestment:	<b>€ 6.438.000,- (inkl. Kaufnebenkosten &amp; Vorsorgeinvestitions-Depot)</b>
Kaufpreis Objekt:	€ 5.964.130
Vorsorgeinvestitionsdepot	€ 113.680
Kaufnebenkosten:	€ 360.190
Kaufpreis je 1/1.160 Objekt-Beteiligung:	€ 5.602,- anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten* € 98,- Depot Vorsorgeinvestm. 2015-2025** <b>€ 5.700,- Gesamtinvestment für 1/1.160</b>

Das ursprüngliche Gesamtinvestment betrug zu Beginn der Platzierungszeit im Jahr 2015 € 5.000 für 1/1.160 Anteil. Aufgrund der verkürzten Laufzeit von rd. 6 Jahren und dem garantierten Rückkaufsbetrag von € 6.500 werden die Verkaufspreise halbjährlich angepasst.

Rückkaufsgarantie:	Beim gemeinschaftlichen Verkauf ab 30.06.2025 ist ein zweistufiger Verkaufsprozess vorgesehen, bei dem die Liegenschaft bis 31.12.2025 am Markt angeboten wird. Wenn kein Verkauf zustande kommt, kauft die CPI Immobilien Gruppe die Liegenschaft um € 7.540.000, das entspricht € 6.500/Anteil, zurück.
Laufende Entgelte:	€ 12,50 / Anteil und Jahr + USt Managementfee für Hausverwaltungs- und Full-Service-Dienstleistungsvertrag, ansonsten keine laufenden Bewirtschaftungskosten für die Eigentümer

\*Kaufpreis anteilig € 5.284,06 zzgl. 3,5% Grest (€ 184,94), 1,1% GBEG (€ 59,00), € 74,- pro Anteil Vertragsgebühren, weitere Nebenkosten für Eigentums-Einverleibung sowie Treuhandtschaft und Maklerkosten trägt der Verkäufer.

\*\*Vorsorgeinvestitions-Depot für Instandhaltungs- und Reparaturkosten lt. Bauzustandsgutachten sowie werterhaltende und werterhöhende Maßnahmen soweit absehbar für 2015-2025, gesamt € 113.680,- für das Objekt, davon 1/1.160

## Zusammenfassung

Angebot:	in beliebigen Einheiten mindestens 22/1.160 Anteil
Vorteile:	grundbücherliches Eigentum  gemeinschaftliche Verwaltung durch die Profis der CPI Immobilien Gruppe, beinhaltet einen Full-Service-Dienstleistungsvertrag mit Hausverwaltungs-, Anteilsverwaltungs- und VermietSERVICE.  Regelung des Verhältnisses zwischen den Eigentumsbeteiligten im Miteigentümergebot  laufende Ausschüttung aus den Mieterträgen, quartalsweise, mind. € 140 / Anteil und Jahr; derzeit rd. € 160 / Anteil und Jahr;

## Kennzahlen

Gesamtinvestment inkl. Vorsorgeinvestitions-Depot:	3.620 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche (rd.)
Ausschüttung Mieterträge:	€ 140 - € 160 / Anteil und Jahr, Mieterträge steigerbar
Zusätzlich erwartete Wertsteigerung:	2,60 - 4,00 % p.a. bezogen auf Laufzeit rd. 6 Jahre
Gesamtrendite:	5,50 - 7,00 % p.a. erwartet vor Steuer
Angebotsfrist:	01.07.2020 - 31.12.2020

## Bauzustand

Das Bauzustandsgutachten vom 6.12.2016 bescheinigt, dass das Objekt in einem guten Zustand ist und unter gewöhnlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren keine außerordentlichen Investitionen zu erwarten sind. Die zur weiteren Erhaltung der Substanz erforderlichen Maßnahmen sowie die zur Abdeckung der im Gutachten möglichen Reparaturen als auch die Aufwendungen für die Verbesserung der im Laufe der Veranlagung bestandsfreiwerdenden einzelnen Mietwohnungen sind durch das Vorsorgeinvestitions-Depot 2015-2025 abgedeckt. Nachschüsse sind demgemäß nicht vorgesehen.

## Closing

Zahl- und Vertragsabwicklungstag monatlich

## Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Kaufanbot verbindlich
- Kaufvertrag
- Miteigentümergebot
- Hausverwaltungs- & Full-Service-Dienstleistungsvertrag inkl. HV Vollmacht
- Objekt-Zustandsgutachten
- Spezialvollmacht für späteren Verkauf
- Notarielle Treuhandvereinbarung

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 110.000,00 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 110.000,00 ist für jeden Anleger zu bemessen.

Die CPI Marketing GmbH ist Anbieterin des Objektes. Als vertriebsberechtigtes Unternehmen übernimmt die CPI Marketing GmbH die Vermittlung der Liegenschaft bzw. der Liegenschaftsanteile. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl 262/1996. Alle Angaben vom Verkäufer, ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten, Angebot freibleibend. Diese Unterlage gilt als Informationsbroschüre und gilt nur im Zusammenhang mit weiteren Unterlagen des vollständigen Angebotes. Stand: 20.04.2020