

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 m² 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 ²
Nutzfläche Objekt:	1.730 m ²
Vermietungsgrad:	zu 100 % vermietet 17 verschiedene Mieter, 18 Tops Gewerbefläche 665 m ² - Wohnfläche 1.065 m ² gute Bonität, regelmäßige Zahlungseingänge
Jahresmietertrag netto:	rd. € 162.400,- p.a. netto für das gesamte Objekt, mindestens; Diese Mindest-Jahresmiete garantiert die CPI Hausverwaltung GmbH Der aktuelle Jahresmietertrag beträgt rd. € 183.000,- 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:	€ 6.699.000,- (inkl. Kaufnebenkosten & Vorsorgeinvestitions-Depot)
Kaufpreis Objekt:	€ 6.213.652,-
Vorsorgeinvestitionsdepot	€ 113.680,-
Kaufnebenkosten:	€ 371.668,-

Kaufpreis je 1/1.160 Objekt-Beteiligung:
€ 5.677,- anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten*
€ 98,- Depot Vorsorgeinvestm. 2015-2025**
€ 5.775,00 Gesamtinvestment für 1/1.160

Laufende Entgelte: 0,25 % + USt Managementfee für Hausverwaltungs- und Full-Service-Dienstleistungsvertrag, ansonsten keine laufenden Bewirtschaftungskosten für die Eigentümer

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.

* Kaufpreis anteilig € 5.357 zzgl. 3,5 % Grest (€ 162), 1,1 % GBEG (€ 51), € 74,- pro Anteil Vertragsgebühren, weitere Nebenkosten für Eigentums-Einverleibung sowie Treuhandschaft 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. 2,8 % p.a., angestrebt 3,2 % p.a. gemeinschaftlicher Verkauf per 30.06.2025, erwarteter Wertzuwachs 3 - 6 % p.a.

Kennzahlen

Gesamtinvestment inkl. Vorsorgeinvestitions-Depot:	3.360 €/m ² Nutzfläche (rd.)
Ausschüttung Mieterträge:	2,80 - 3,20 % p.a. Mieterträge steigerbar
Zusätzlich erwartete Wertsteigerung:	3,00 - 6,00 % p.a. bezogen auf Laufzeit 10 Jahre
Gesamtrendite:	6,00 - 9,00 % p.a. erwartet vor Steuer
Angebotsfrist:	bis 30.06.2021

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: 02.03.2021