

WIEN**WERT**
IMMOBILIENBETEILIGUNG

G10

GETREIDEMARKT 10

ALTWIENER ZINSHAUS
im Stil des Historismus

WIEN 1, DIE INNERE STADT
einer der besten Investmentstandorte Wiens

INVESTMENT
Immobilienbeteiligung mit sicherer Rendite

1010 WIEN

Prachtvolle Architektur
in bester Lage

Investieren in Erfahrung *und sichere Werte*

Sicherheit und Nachhaltigkeit ist einer der wichtigsten Aspekte bei der Frage „Wie lege ich mein Geld richtig an?“. Auf der Suche nach geeigneten Anlagemöglichkeiten zum sicheren Vermögensaufbau entscheiden sich viele für Immobilien. Eine Investition in Immobilien eignet sich besonders gut als Kapitalanlage, weil sie sich auf Sachwerte bezieht und so ein sicheres Renditeobjekt darstellt.



Vermögen aufbauen mit Immobilienbeteiligungen

Hohes Gewinnpotenzial mit optimaler Absicherung

Für viele Investoren ist neben der Sicherheit und Nachhaltigkeit auch das Renditepotential ein wesentliches Kriterium. Für diese Anleger ist die Wienwert Immobilienbeteiligung eine ausgezeichnete Form der Kapitalanlage. Als Investor sind Sie über eine Projektgesellschaft direkt an einer ausgewählten Immobilie beteiligt. Das hohe Renditepotenzial entsteht durch die Wertsteigerung aus der Projektentwicklung, an welcher Sie von Beginn an beteiligt sind. Und weil Sicherheit für Immobilien-Investoren ebenfalls Priorität hat, erfolgt selbstverständlich eine Absicherung der Projektgesellschaft durch das Grundbuch.

Die Wienwert Immobilienbeteiligung

Die Wienwert Immobilienbeteiligung bietet Ihnen die Möglichkeit sich direkt an einem lukrativen Projekt in bester Lage zu beteiligen. Durch eine hochwertige Revitalisierung und ein gezieltes Entwicklungsmanagement von Flächen wird eine Wert- und Ertragssteigerung der Immobilie erzielt, welche beim Verkauf des Objektes realisiert werden kann.



Ihre Vorteile auf einen Blick

- + Direkte Immobilienbeteiligung
- + Einstieg vor Projektentwicklung
- + Hohe Rendite durch Beteiligung am Entwicklungsgewinn
- + Volle Ausnutzung des Entwicklungspotenzials der Immobilie
- + Hoher, endfälliger Ertrag
- + Vermögensaufbau
- + Absicherung durch Substanzwerte
- + Inflationsschutz
- + Grundbuchsicherheit
- + Mittelfristige Kapitalbindung (10 bis 15 Jahre)
- + Steuerlich optimierte Investition



Alle Objektbilder vor Revitalisierung

Prachtvolle Architektur *und attraktive Lage*

G10 – eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial

Eine prachtvolle Architektur, eine besonders attraktive Lage, ein großes Entwicklungspotenzial und ein interessantes Beteiligungsangebot machen das Altwiener Zinshaus im Stil des Historismus am *Getreidemarkt 10, 1010 Wien* in jeder Hinsicht zu eine Top-Immobilie.

Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist seine besondere Architektur. Bei der Gestaltung des Gebäudes griff der Architekt auf Stilelemente der italienischen Renaissance zurück. Der Grundriss des herrschaftlichen Bürgerhauses ist U-förmig mit Innenhof und das Portal sowie der Eingang sind großzügig dimensioniert und prunkvoll gestaltet. Original erhaltene Skulpturen spiegeln auch heute noch den Glanz und den Charme der damaligen Zeit wieder.

Ursprünglich 1870 konzipiert und gebaut, befinden sich in jeder Etage zwei bis drei Wohnungen mit großzügiger Raumaufteilung und teilweise original erhaltenen Kaminen und Stuckdecken. Im Erdgeschoß sind Geschäftslokale untergebracht und die Wohnungen in den vier Etagen darüber werden teilweise als Büros genutzt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Büroimmobilien in dieser Lage, hat sich das Wienwert Projektentwicklungsteam für eine Verwertung mit gewerblicher Nutzung entschieden.



Top-Investment im ersten Bezirk



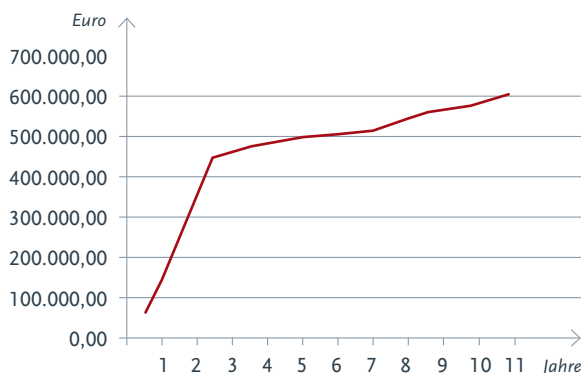
Exklusive Generalsanierung

Das Gebäude verfügt über eine sehr gute Bausubstanz, eine sanierte Innenhoffassade sowie neue Fenster und einen Lift. In einem nächsten Schritt werden das Haus inklusive Entrée und Stiegenaufgang behutsam und exklusiv generalsaniert, das Dachgeschoß ausgebaut und die Freiflächen saniert. Ein besonderes Highlight der Immobilie in Bezug auf die Wertsteigerung ist das in Ausbau befindliche Dachgeschoß mit einer Baugenehmigung für über 800 m² Nutzfläche. Insgesamt beträgt die verwertbare Fläche des Gebäudes 3.041 m², hinzu kommt ein schöner Innenhof, in dem Garagen errichtet werden.

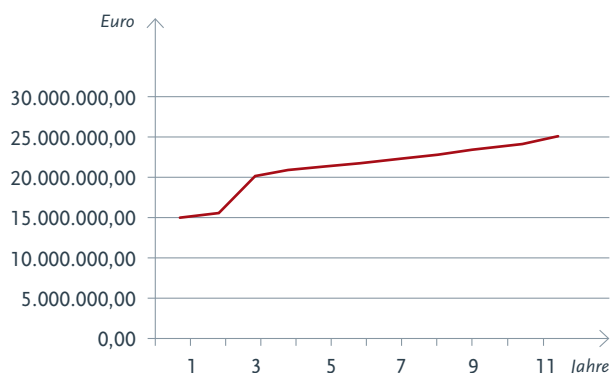
Im Zuge der Sanierung erfolgt bereits die Vermietung aller Freiflächen. Durch die zusätzliche Vermietung der neuen Dachflächen werden in den nächsten zwei Jahren die Mieteinnahmen auf € 460.000,- per anno erhöht und das Vermögen der Projektgesellschaft somit kurzfristig erheblich gesteigert. Über ein aktives Mietermanagement und die Indexanpassungen bestehender Verträge ist in den Folgejahren eine weitere Ertrags- und Wertsteigerung auf € 600.000,- per anno geplant.

Prognostizierte Wertentwicklung der Immobilie Getreidemarkt 10, 1010 Wien

Entwicklung der Mieteinnahmen



Entwicklung des Bruttovermögens



In bester Gesellschaft an erster Adresse



Begehrte Investitionsadresse

Der erste Bezirk, die Innere Stadt, ist die begehrteste Investitionsadresse für Immobilien-Investoren in Wien. Dieser Trend hat sich in Zeiten von Börsenturbulenzen und Inflation noch verstärkt, da Sachwerte wie Immobilien werthaltig sind und Vermögen sichern. Institutionelle und private Investoren legen ihren Fokus zudem auf Objekte im Zentrum Wiens.

Das Objekt *Getreidemarkt 10, 1010 Wien* zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Herzen Wiens und die unmittelbare Nähe zum Naschmarkt, dem Museumsquartier, der Secession, der Mariahilfer Straße und der Oper aus. Durch dies und die ausgezeichnete Infrastruktur (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) besteht für Wohnungen und Büros in dieser Gegend eine hohe Nachfrage und ein weiterhin überdurchschnittliches Preis- und Wertsteigerungspotenzial, von dem vor allem Investoren langfristig profitieren können.

Kunst & Kultur

- + Museumsquartier
- + Burgtheater, Volkstheater
- + Staatsoper
- + Naturhistorisches Museum
- + Kunsthistorisches Museum
- + Secession
- + Kunsthalle

Shopping & Kulinarik

- + Naschmarkt
- + Mariahilfer Straße
- + Gumpendorfer Straße
- + Innere Stadt

Verkehrsverbindungen

- + U-Bahn: U1, U2, U3, U4
- + Bus: 2A, 57A, 59A
- + Straßenbahn: 1, 2, 62, D



Profitieren *aber richtig!*



Hohe Zinsen aus sicheren Sachwerten

Eine Geldanlage in Wiener Immobilien hat sich über Jahrzehnte als sicher und stabil erwiesen, gerade auch in Krisenzeiten. Der Wiener Immobilienmarkt weist eine kontinuierliche Wertsteigerung auf und das Angebot nach interessanten Objekten mit Potential wird immer knapper.

BETEILIGUNGSFORM *Gesellschafter*

Mindestbeteiligung	1,00 %
Stückelung weitere Beteiligung	0,10 %

BERECHNUNGSBEISPIEL *Mindestbeteiligung*

Beteiligungskapital	€ 106.469,71
Nebenkosten	€ 3.505,85
Verkaufserlöse Beteiligung, Rückflüsse	€ 222.090,33
Gewinn vor Steuer	€ 112.114,77
Rendite (Interner Zinsfuß, laufende Ausschüttungen berücksichtigt)	7,40 %

Mit dem Zeichnen einer Beteiligung am Objekt *Getreidemarkt 10, 1010 Wien* investieren Sie direkt in eine Immobilie und profitieren von dessen Entwicklung. Das Mindest-Investitionsvolumen beträgt € 100.000,-.

Bei diesem Projekt erhalten Sie ab dem 3. Jahr laufende Ausschüttungen. Der gesamte Gewinnanteil aus der Projektentwicklung wird endfällig bei Exit durch den geplanten Verkauf in 10 Jahren ausgeschüttet.

Solide und stabile Investition

Facts & Figures

Das Zeichnungskapital von insgesamt € 11 Mio. wird mit einem entsprechenden Fremdkapitalanteil optimiert, um die Eigenkapitalrendite zu steigern. Dabei wird auf eine sichere Projektfinanzierung großen Wert gelegt, so beträgt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft über 50 %.



FACT SHEET Getreidemarkt 10, 1010 Wien

Nutzfläche gesamt	3.041,57 m ²
davon derzeit bestandfrei	1.896,56 m ²
Ankauf, Share Deal	€ 12.500.000,00
Ankauf je m ²	€ 4.107,72
Gesamtinvestition	€ 16.561.000,00
Gesamtinvestition je m ²	€ 5.444,89
Zielmiete durch Projektentwicklung gemäß Planrechnung 2014	€ 478.428,00
Zielmiete durch Projektentwicklung gemäß Planrechnung 2021	€ 604.657,00
Eigenkapital	€ 11.035.00,00
Bankfinanzierung in der Projektgesellschaft	€ 5.833.644,76
Eigenkapitalquote	65,45 %
Verkaufserlöse gemäß Planrechnung	€ 25.568.684,46
Durchschnittlicher Verkaufspreis je m ²	8.406,41
Ansatz Wertsicherung pro Jahr	1,25 %
Verkaufszeitraum	2021

Status 06/2012

Das Wienwert Investment

Um Häuser besser anlegen

Wienwert ist Spezialist für Immobilien-Investments in Wiener Stil-Häuser und hat sich eine starke Stellung am Wiener Markt erarbeitet. Die Gründe für die Konzentration auf dieses Segment sind:

- + Gute Bausubstanz der Gebäude
- + Hohe Wohnqualität, stilvolle Architektur
- + Gute Lagen und das damit einhergehende hohe Wertsteigerungspotenzial
- + In der Regel gute Verkehrsanbindung
- + Leichte Vermietbarkeit
- + Hohe Nettorenditen durch kurze Abschreibungszeiten

Wienwert kauft nach sorgfältiger Prüfung geeignete Objekte, entwickelt die Flächen und saniert sie. Je nach den individuellen Bedürfnissen der Anleger werden verschiedene Investitionsmöglichkeiten angeboten.

Wienwert Servicepaket inklusive

Das Wienwert Servicepaket für Anleger bietet Investoren eine umfassende Beratung und Betreuung zum geplanten Immobilieninvestment. Dies betrifft vor allem das Entwickeln eines maßgeschneiderten und persönlich optimierten Investitions- und Anlagemodells. Eine optimierte Finanzierungsstruktur rundet das Paket ab.

Für jede Immobilie wird ein individuelles und optimales Bewirtschaftungskonzept erstellt. Darüber hinaus wird eine umfassende immobilienwirtschaftliche Planrechnung erstellt und ein steuerlich optimiertes Modell für jedes Projekt gewählt.

Wienwert bietet darüber hinaus eine laufende Gesamtbetreuung Ihrer Investition. Insbesondere werden für jede Immobilienbeteiligung die Bereiche Geschäftsführung, Treuhandchaft, Finanzierung, Projektmanagement, Sanierung, Asset Management, Mietermanagement, Vermietung, Verkauf, Hausverwaltung und Investorenbetreuung mit ausgewählten Partnern abgewickelt.



Investitionsstandort Wien



Moderner Wirtschaftsstandort

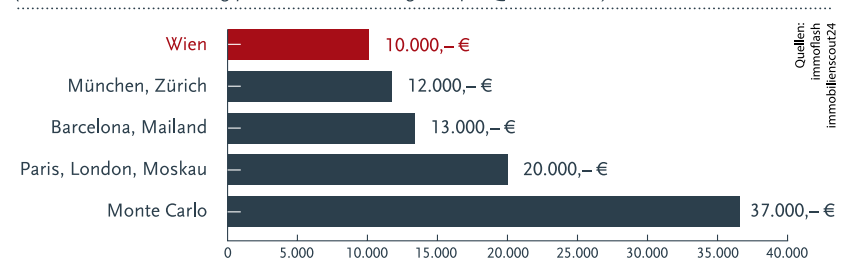
Wien, die Metropole im Herzen Europas, zählt zu einer der attraktivsten Großstädten und wichtigsten Kulturzentren der Welt. Die Stadt besticht nicht nur durch eine Vielzahl an Grünflächen und ein hohes Maß an Lebensqualität, sondern zeichnet sich auch durch eine hohe Wirtschaftskraft und eine moderne Infrastruktur aus und ist damit nicht ohne Grund Headquarter zahlreicher internationaler Unternehmen.

Der Wiener Immobilienmarkt ist einer der stabilsten Immobilienmärkte Europas. In einem Betrachtungszeitraum von über 20 Jahren lag die Wertsteigerung bei durchschnittlich 4,98 % jährlich. Laut einer Analyse des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) sind aufgrund der großen Nachfrage in den letzten beiden Jahren die Preise und damit der Wert von Immobilien in Wien überdurchschnittlich gestiegen.

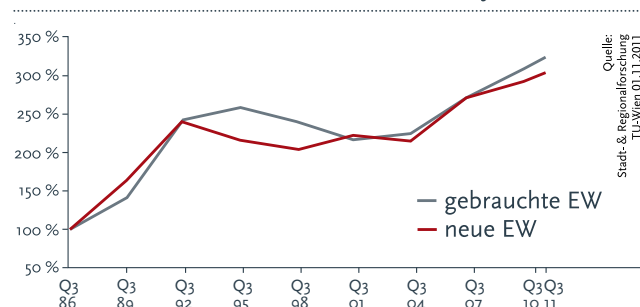
Die Vorteile des Wiener Immobilienmarktes auf einen Blick:

- + Einer der stabilsten Immobilienmärkte Europas
- + Niedriges Preisniveau mit hohem Wertsteigerungspotenzial
- + Hohe Lebensqualität
- + Nachfrageboom durch stetig steigende Einwohnerzahl
- + Hohe Kaufkraft und Eigenkapitalquote der Käufer
- + Top-Wirtschaftsstandort
- + Solide Wertentwicklung

PREISNIVEAU IM INTERNATIONALEN VERGLEICH
(durchschnittliche Wohnpreise im Premium Segment pro Quadratmeter)



PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN Wien 1986 – 2011



Eine konstant hohe Nachfrage, die starke Eigenkapitalbasis der Käufer sowie das stetige Wachstum der Einwohnerzahl und des Flächenbedarfs sprechen für eine weitere positive Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes.

Für Detailinformationen stehen wir Ihnen
gerne in einem persönlichen Gespräch
zur Verfügung.

WIENWERT

Um Häuser besser anlegen

Wienwert Immobilien Finanz AG

Allerheiligenplatz 13

1200 Wien

Telefon: +43 1 332 07 07

E-Mail: anfrage@wienwert.at

www.wienwert.at
