

Wien

PARKSIDE 1190

Exposé Stand September 2018



Droben auf dem Kahlenberge
Träumt und sann' ich oft wie gerne!
Dort das Böhmerwaldgebirge,
Die Karpaten in der Ferne.
- aus „Auf dem Kahlenberge“
von Adolf Pichler





Blick auf Wien

VORWORT

Wien entthront Melbourne als lebenswerteste Stadt der Welt. Die Hauptstadt der Republik Österreich nimmt jetzt auch im Ranking des Nachrichtenmagazins *The Economist* den ersten Platz ein, der zuvor sieben Jahre lang der australischen Metropole gebührte. In einer jährlich durchgeführten Studie der Beratungsgesellschaft *Mercer*, wurde Wien bereits zum neunten Mal in Folge als die Stadt mit der höchsten Lebensqualität ausgezeichnet.¹ Sowohl die Wiener Bevölkerung als auch Besucher erfreuen sich dabei insbesondere an dem einzigartigen Kultur- und Freizeitangebot, das durch prachtvolle Parks, stimmungsvolle Kaffeehäuser und kulturelle Sehenswürdigkeiten von Weltrang begeistert. Zudem überzeugt Wien mit einem ausgezeichneten Nahverkehr und der hohen Sicherheit der Stadt. Gelegen an den nordöstlichen Ausläufern der Alpen und an der Donau, bietet die Hauptstadt ein einmaliges Panorama und versprüht einen ansteckenden Charme.

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit unserem Angebot *Wien – Parkside 1190* die Möglichkeit bieten, Ihr Immobilien-Portfolio um ein exklusives Neubaugenossenschaftsprojekt in dieser attraktiven Stadt zu erweitern.

Unser Objekt befindet sich in Döbling, dem 19. Bezirk Wiens, im Nordwesten der Stadt. Der Bezirk gilt als einer der Nobelbezirke der österreichischen Hauptstadt und zeichnet sich neben der hohen Anzahl an Stadtvillen auch durch die kurzen Wege ins Grüne aus.

Bei unserem Projekt wird ein Mehrfamilienhaus mit sieben exklusiven Eigentumswohnungen, inklusive großzügigem Gemeinschaftsgarten und Swimmingpool, in unmittelbarer Nähe zum Raimund-Zoder-Park errichtet.

Mit BERGFÜRST als Premiumanbieter für Immobilien-Crowdfunding legen Sie Ihr Geld in ein durch eine Hypothek und selbstschuldnerische Bürgschaft gesichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von 6,75 % p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung und einer Laufzeit von rund zwei Jahren ausgestattet. Im Folgenden erfahren Sie mehr über Wien, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre!

¹ <https://www.theguardian.com/australia-news/2018/aug/14/vienna-named-worlds-most-liveable-city-as-melbourne-loses-crown>.

EXECUTIVE SUMMARY

Investmentangebot

Jährliche Verzinsung	6,75 % p.a.
Laufzeitende	30.09.2020
Sicherheiten	Eintragung einer Hypothek in Darlehenshöhe im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut. Selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehenshöhe der geschäftsführenden Gesellschafterin.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Plattform BERGFÜRST

Projektdaten (geplant)

Gesamterlös	EUR 8.512.000,—
Baubeginn	November 2018
Fertigstellung	Frühjahr 2020
Wohnnutzfläche	750 m ²
Balkon- und Terrassenflächen	302 m ²
Gartenfläche	560 m ²
Anzahl Eigentumswohnungen	7
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	13

Gesetzlicher Hinweis

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

INHALT

01 LAGE	
Wien Makrolage	4
Döbling Mikrolage	6
02 DAS PROJEKT	
Projektbeschreibung.....	7
Verkaufserlöse	9
Planungsansicht	9
Finanzierung	10
Mittelverwendung	10
03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMEN	
Gesellschaftsstruktur.....	11
Unternehmerteam	12
04 MARKT	
Markt.....	13
05 INVESTMENTANGEBOT	
Investmentangebot.....	15
Feste Verzinsung	15
Laufzeitende und -beginn.....	15
Sicherheit	15
Abwicklung	15
Zeichnung	15
Handel	16
Rückzahlung	16
Die BERGFÜRST AG	16
06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG	
Eckdaten der Projektfinanzierung	17
07 CHANCEN UND RISIKEN	
Chancen und Risiken.....	18

01 LAGE

Wien Makrolage

Österreichs Bundeshauptstadt Wien ist mit knapp 1,9 Mio. Einwohnern die größte und ökonomisch wichtigste Stadt der Alpenrepublik. Die Großstadt an der Donau liegt zwischen dem Wiener Becken und den nordöstlichen Ausläufern der Alpen. Wien zeichnet sich im Vergleich zu anderen Großstädten durch überdurchschnittlich viele Grünflächen im Stadtgebiet aus. Dies sorgt für einen einmaligen Flair und kurze Wege ins Grüne. Somit bietet Wien sowohl Naturliebhabern als auch Städtern einen hohen Wohlfühlfaktor.

Zum wiederholten Male wurde die Stadt in der Mercer-Studie und dieses Jahr erstmals auch im Ranking der *Economist*-Zeitschrift als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet.² Dies ist einerseits auf die hohe Lebensqualität und andererseits auf die Sicherheit – Wien gilt als eine der sichersten Städte Europas – zurückzuführen. Auch in Sachen Gesundheitssystem, Bildung und Infrastruktur liegt Wien gleichauf mit anderen Vorzeige-Städten wie Melbourne (Australien) oder Calgary (Kanada). Nicht zuletzt ist Wien auch das kulturelle und geistige Zentrum Österreichs und mit rund 195.000 Studenten die größte Universitätsstadt im deutschsprachigen Raum.³ Dies wirkt sich synergistisch auf die Ansiedlung von Unternehmen aus. 2017 siedelten sich allein 191 internationale Betriebe in Wien an – mehr als in den acht weiteren Bun-

desländern Österreichs zusammen. Zudem wurden im selben Jahr 9.035 Unternehmen neu gegründet,



Stadtpanorama vom Stephansdom

wodurch Wien auch Gründerhauptstadt Österreichs ist.⁴ Zu den größten Arbeitgebern der Hauptstadt gehören unter anderem die Erste Group Bank AG, Strabag und die OMV Group. Durch den günstigen Zugang zu den Ländern Osteuropas werden die wirtschaftlichen Wechselbeziehungen über die Landesgrenzen hinaus intensiviert und Wiens Stellung als wirtschaftsstärkste Stadt Österreichs untermauert.

Wie der Walzer und die Wiener Kaffeehäuser hat in Wien auch die Vielfalt Tradition. Die bewegte Historie spiegelt sich besonders in der architektonischen Vielfalt der Stadt wider. Im Stadtbild harmonieren Bauwerke aus Barock, Gotik und Jugendstil mit modernen

2 <https://www.theguardian.com/australia-news/2018/aug/14/vienna-named-worlds-most-liveable-city-as-melbourne-loses-crown>.

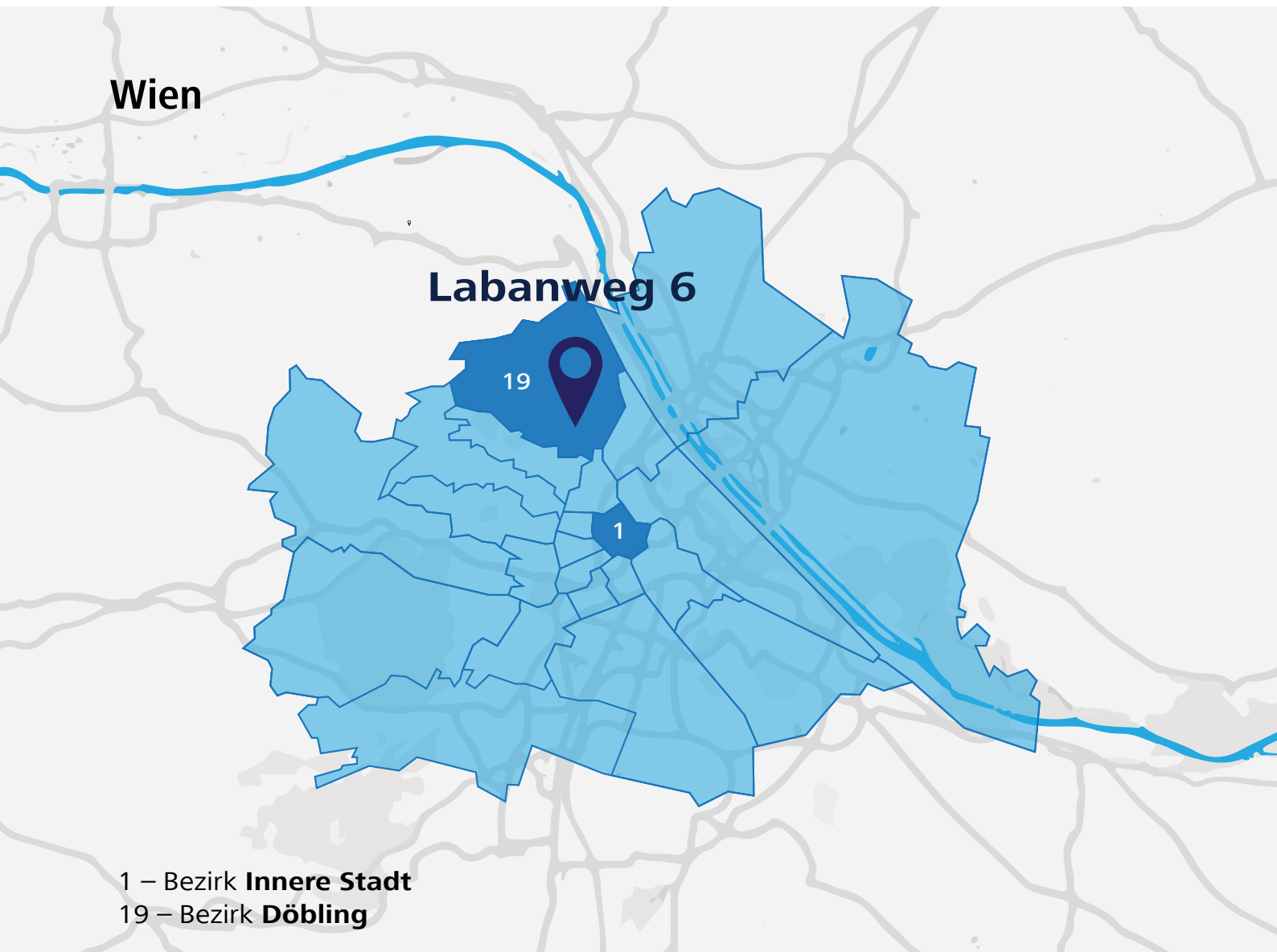
3 <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2018.pdf>.

4 <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2018.pdf>.

Designs namhafter Architekten. Zu den bekanntesten Bauten der Stadt gehören neben den Schlössern Schönbrunn und Belvedere auch die Hofburg und der Stephansdom. Besonders beliebt bei Bewohnern und Besuchern sind zudem der Prater mit seinem Vergnügungspark, der Naschmarkt, die international renommierte Staatsoper und das Burgtheater. Weitere Attraktionen, wie das Kunsthistorische Museum

und das MuseumsQuartier, runden das Angebot ab und ziehen Jahr für Jahr Millionen Touristen an. Im vergangenen Jahr 2017 wurden in Wien rund 15,5 Mio. Übernachtungen registriert, von denen mehr als 7 Mio. von ausländischen Besuchern gebucht wurden.⁵ Dies ist ein neuer Rekord für die Stadt, der die Wirtschaft und das Ansehen Wiens weiter beflügelt.

5 <http://www.vienna.at/tourismus-bilanz-2017-wien-verzeichnete-rekordhoch/5642035>.



Döbling Mikrolage

Unser Objekt befindet sich im Labanweg 6 im 19. Wiener Stadtbezirk Döbling, der sich im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes befindet. Im Osten grenzt der Bezirk an die Donau, welche die Grenze zwischen Döbling und dem Bezirk Floridsdorf bildet. Mit seinen luxuriösen Wienerwaldvillen gehört der

In unmittelbarer Nähe zu unserem Objekt befindet sich der Raimund-Zoder-Park. Weitere Naherholungsgebiete in dem Bezirk ermöglichen ein ruhiges Ambiente abseits des Großstadtalltags. Döbling ist mit einem Grünraumanteil von 51,8 % auf Rang fünf der besonders grünen Wiener Gemeindebezirke, wobei rund 14,9 %

der Bezirksfläche landwirtschaftlich genutzt werden. Der Weinbau in den einzelnen Gemeinden wie Grinzing, Nussdorf und Sievering spielt dabei eine besondere Rolle.

Weiterhin zeichnet sich der Stadtbezirk durch einen relativ großen Anteil am Wienerwald und die Nähe zu den Wiener Hausbergen aus, die sich an der Grenze zu Niederösterreich und den Nachbarbezirken befinden. Das Wahrzeichen Döblings ist der Kahlenberg mit einer Höhe von 484 Metern und der benachbarte Leopoldsberg mit 427 Metern Höhe. Die zahlreichen Aussichtsplattformen

geben dabei einen einzigartigen Blick auf Wien frei. Am Kahlenberg findet sich zudem inmitten des Wienerwaldes der größte Erlebnisseilpark Ostösterreichs. Weitere Sehenswürdigkeiten und Attraktionen im Bezirk Döbling sind die Zacherlfabrik, die heiligenstädter Kirche St. Jakob und das Museum Beethoven Eroicahaus, in dem der weltberühmte Komponist die Sommermonate des Jahres 1803 verbrachte und an seiner dritten Symphonie *Eroica* arbeitete.

Bezirk neben Währing und Hietzing zu den Nobelbezirken Wiens. Allein in Döbling und Währing stehen mehr als die Hälfte der Wiener Villen.⁶ Aufgrund von Gemeindebauten wie dem Karl-Marx-Hof und genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur der rund 73.000 Einwohner des Bezirks allerdings insgesamt ausgewogen.

Dank einer guten verkehrstechnischen Anbindung lässt sich das rund 5 km entfernte Stadtzentrum Wiens je nach Wahl zwischen privaten oder öffentlichen Verkehrsmitteln in 15-25 Minuten erreichen. Der Labanweg befindet sich in Oberdöbling, der südlichsten und damit zentrumsnächsten Gemeinde Döblings. Von dort aus kann man bequem mit dem Bus Richtung Innenstadt fahren.



⁶ <http://blog.otto.at/index.php/erster-villenreport-fuer-waehring-und-doebling/>.

02 DAS PROJEKT

Projektbeschreibung

Im Labanweg 6 des 19. Wiener Bezirks Döbling ist die Errichtung eines exklusiven Neubaus mit sieben Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen geplant. Ein besonderes Feature der Luxus-Immobilie ist der nach Süd-West ausgerichtete, romantische und großzügige Gemeinschaftsgarten, in dem ein Edelstahl-Swimmingpool mit einer Bahnlänge von 10 Metern und einer verschiebbaren Halle entstehen wird. Die zukünftigen Bewohner haben so die Möglichkeit auch in den kälteren Jahreszeiten ein ungetrübtes Badevergnügen zu genießen.

Auf dem 1.120 m² großen Grundstück wird im Rahmen des Neubauprojekts eine Wohnfläche von insgesamt 750 m² und eine Gartenfläche von 560 m² entstehen. Die geplante Immobilie hat vier Etagen, wobei die einzelnen Wohneinheiten in der Größe zwischen 83 m² und 132 m² variieren. Die Dachgeschosswohnung wird mit zwei großzügigen Dachterrassen ausgestattet sein, alle weiteren Einheiten werden ebenfalls über Balkon- bzw. Terrassenflächen verfügen. Die Gesamtfläche der Balkons und Terrassen des Wohnhauses beläuft sich auf rund 302 m².

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt, in dem auf hochwertige Wärmedämmung zusammen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gesetzt wird. Über

das gesamte Grundstück werden 6 Tiefensonden in das Erdreich gebohrt. Die aus der Erdwärme gewonnene Energie wird von 2 Wärmepumpen – je nach Jahreszeit und Bedarf – entweder zur Kühlung oder für das Heizen der Wohnungen aufbereitet. Die Temperierung erfolgt in der Heizsaison durch eine Fußbodenheizung. In den warmen Monaten kommt die Deckenkühlung zur Anwendung, die für ein angenehm zugfreies Raumklima sorgt. Auch der Pool wird durch 2 Tiefensonden im Sommer gekühlt und im Winter beheizt. Durch Hybridsolarpanelen auf dem Dach wird genug Energie für die Allgemeinflächen produziert. Die zukünftigen Wohnungseigentümer bestimmen mit Hilfe modernster Gebäudetechnik inklusive Smartphone-App, welche Funktionen im eigenen Haus genutzt werden und können somit den Energieverbrauch aktiv steuern. Durch die schlichte, hochwertige Bauweise wird das äußere Erscheinungsbild des Neubaus elegant und zeitgemäß. Die Wohnungen werden dank der großen Fensterflächen lichtdurchflutet sein und die verglasten Balkone einen Blick in den weitläufigen Garten ermöglichen.

Gerne verweisen wir an dieser Stelle auch auf die Internetseite www.parkside1190.com, unter der weitere Informationen zum Projekt, der Lage und den einzelnen Wohneinheiten (*Tops*) zu finden sind.





Verkaufserlöse

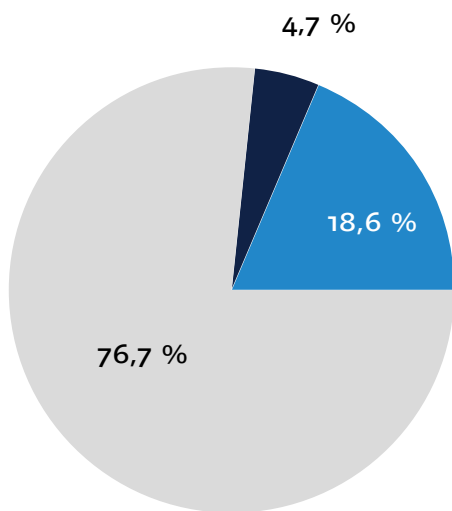
Art	Anzahl Einheiten*	Wohnnutzfläche* (m ²)	Gemittelte Verkaufsfläche (m ²)*	Ø Verkaufspreis (EUR/m ² bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Wohneinheiten (Eigentumswohnungen)	7	750	1.069	7.598,—	8.122.000,—
Tiefgaragenstellplätze	13	—	—	30.000,—	390.000,—
Gesamt	20	750	1.069	—	8.512.000,—




*geplante Flächenangaben / Einheiten

Planungsansicht



Vorderseite des Hauses



	Eigenkapital	EUR	250.000,—
	Mezzanine-Kapital	EUR	1.000.000,—
	Kreditinstitut	EUR	4.120.000,—
GEPLANTE GESAMTPROJEKTKOSTEN		EUR	5.370.000,—

Finanzierung

Das Projekt wird vorrangig von einem österreichischen Kreditinstitut mit einem Gesamtdarlehen i.H.v. bis zu EUR 4.120.000,— finanziert. Der Zinssatz beträgt mindestens 2,5 % p.a. und orientiert sich an der Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR. Dieses Bankdarlehen wird sukzessive mit erfolgreichem Abverkauf der einzelnen Wohneinheiten getilgt.

Zusätzlich ist geplant, ein Mezzanine-Darlehen über BERGFÜRST i.H.v. EUR 1.000.000,— aufzunehmen. Dieses Darlehen wird im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut mit einer Hypothek besichert. Die Tilgung erfolgt aus den Verkaufserlösen der einzelnen Einheiten nach Bedienung des vorrangigen Kreditinstitutes.

Für das Projekt wurden bereits Investitionen aus Eigen- und Fremdmitteln i.H.v. rund EUR 2 Mio. getätigt. Die Kosten sind vor allem für Ankauf, Planung, Baugenehmigung und Vertrieb des Objektes angefallen.

Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Mittel werden zur Mitfinanzierung des Neubaus der exklusiven Wohnungen im Labanweg 6 in Wien und zur Optimierung der Finanzierungsstruktur der Labanweg 6 Bau & Entwicklungs GmbH verwendet.

03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMEN

Gesellschaftsstruktur

Das Projekt wird geplant und durchgeführt von der im Jahr 2016 gegründeten Labanweg 6 Bau & Entwicklungs GmbH, die im Ährengrubenweg 54 in Wien ansässig und im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmennummer FN 451577 g eingetragen ist. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist der Erwerb und der Verkauf von Grundstücken und Zinshäusern (insbesondere der Liegenschaft Labanweg 6), die Planung, der Bau und die Sanierung von Liegenschaften, die Vermögensverwaltung sowie die Vornahme aller Geschäfte und Maßnahmen, die zur

Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig und nützlich sind, ausgenommen Bankgeschäfte.

Unmittelbare Gesellschafterin ist die NADO Vermögensverwaltung GmbH mit einem Geschäftsanteil von 100 %. Mittelbare Gesellschafterin und Geschäftsführerin der Gesellschaft ist Frau Nadejda Doppler. Ihr unterliegt die Hauptverantwortlichkeit für die Projektplanung, Steuerung und Umsetzung.



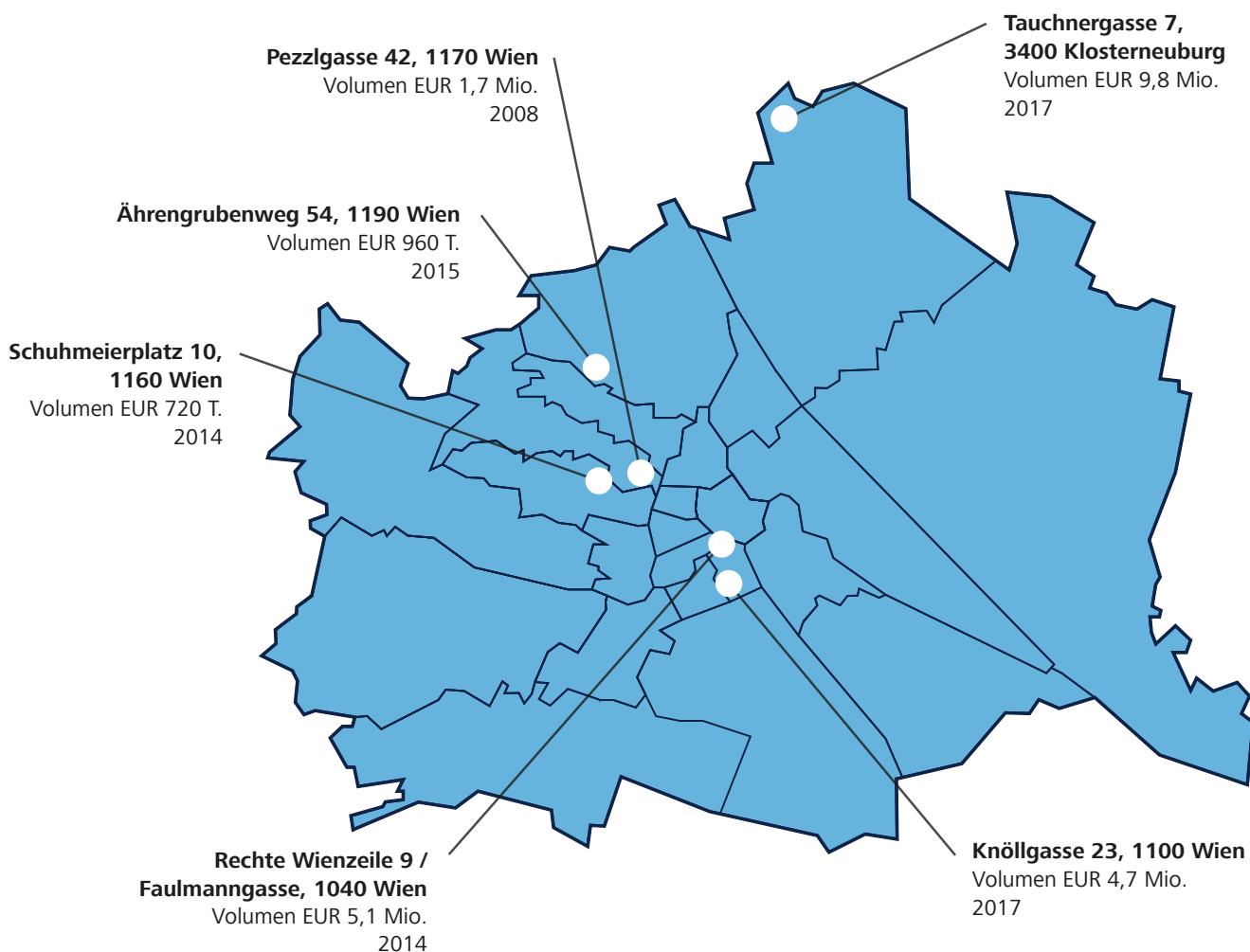
Unternehmerteam

Im Jahr 2008 gründete die Familie Doppler die NADO Vermögensverwaltung GmbH. Frau Nadejda Doppler ist die geschäftsführende Gesellschafterin und hält 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Ihr Ehemann, Herr Michael Doppler, hat fast 40 Jahre Erfahrung in der Baubranche und ist für die Entwicklung, Bauüberwachung und den Vertrieb der Immobilien zuständig. Durch ein großes Netzwerk an Architekten, Fachbetriebe für Bautätigkeiten, einer Hausverwaltung sowie Versicherungen, konnten Herr und Frau Doppler stets die Wünsche ihrer Kunden abdecken.

Die Geschäftsphilosophie besteht im Kern aus individuell angepasster Planung von Grundriss und Design jeder Immobilie bis zur vollständigen Realisierung des Vorhabens.

Seit 2008 konnte die Familie Doppler 15 Bauprojekte im Raum Wien erfolgreich umsetzen und in der Summe 205 Wohn- und Geschäftseinheiten als neu errichtete oder revitalisierte Objekte schaffen. Dabei wird stets auf moderne und innovative Konzepte auf höchstem Niveau gesetzt.

AUSZUG AUS REFERENZEN



04 MARKT

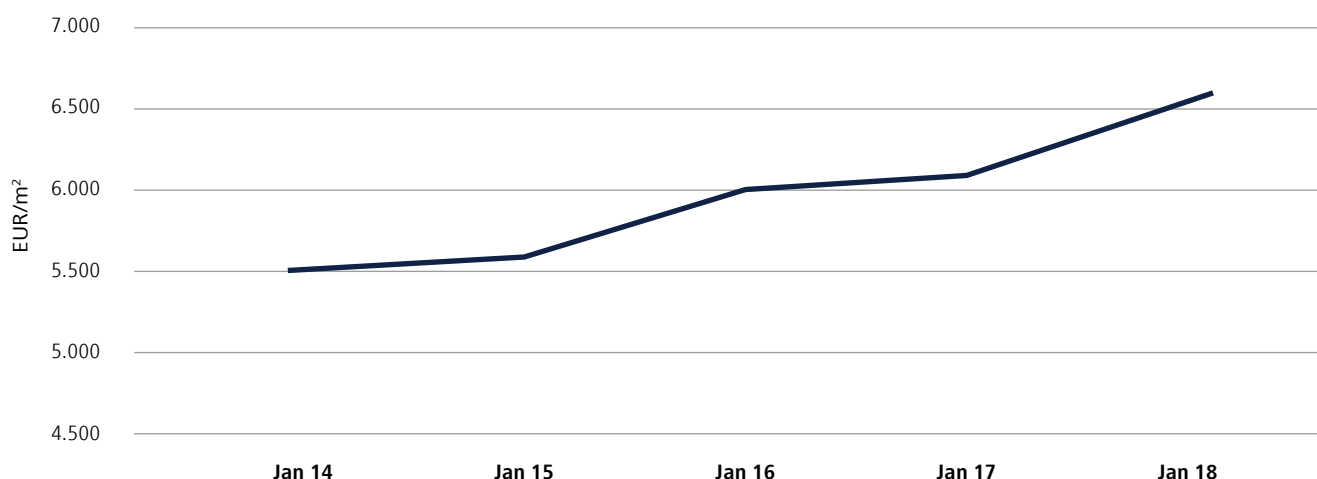
Die österreichische Hauptstadt gilt seit Jahren als *Boomtown*. Dieser Trend setzt sich auch in einer aktuellen Prognose aus dem Jahr 2018 fort. Das anhaltende Wachstum und die steigenden Konsumausgaben wirken sich auch positiv auf die Immobilienwirtschaft aus. Stadtweit wird das Wohnungsangebot dank einer Reihe von Großprojekten fortlaufend erweitert, um den Nachfrageüberhang weiter zu verringern, der im Jahr 2017 bei rund 7.000 Wohnungen lag. Dementsprechend ist auch die Bautätigkeit anhaltend hoch: In diesem Jahr wird mit 8.500 neuen Wohneinheiten gerechnet – 18 % mehr als noch im letzten Jahr.⁷

Im Jahr 2017 flossen rund EUR 3,9 Milliarden in den (Neu-)Bau und die Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen. Dies entspricht einem Rekordwert im Bereich Immobilieninvestitionen für Wien. Neubauten finden sich dabei überwiegend in den äußeren Bezirken wieder, da die Bausubstanz in den innerstädtischen Regionen hauptsächlich aus Altbauten besteht. Dadurch ist der Neubau von Eigentumswohnungen im Stadtzentrum auf den Ausbau von Dachgeschosswohnungen und vereinzelt auf Neu-

bauhäuser beschränkt. Außerdem hat Wien einen hohen Mietanteil in Bezug auf Wohnraum. Während die Mieterquote im österreichischen Durchschnitt bei 55 % liegt, mieten in Wien 78 % der Einwohner. Das Kaufangebot in der Hauptstadt fällt bei einem Eigentumsanteil von ca. 22 % demnach verhältnismäßig knapp aus.⁸

Insgesamt ist Wohneigentum in Wien innerhalb eines Jahres um rund 4 % teurer geworden, wobei die Unterschiede zwischen den Bezirken tendenziell größer werden. Die derzeitige Preisspanne für den Kauf von Wohnungen liegt zwischen rund EUR 3.600,— pro m² im 10. Bezirk (Favoriten) und rund EUR 14.700,— pro m² im 1. Bezirk (Innere Stadt).⁹ Auch in diesem Jahr wird ein deutlicher Preisanstieg für Eigentumswohnungen erwartet, insbesondere in Top-Lagen und in der Gegend innerhalb des Gürtels, also der inneren Stadt. Demnach wird für die Bezirke Hietzing, Währing und Döbling ein Preisanstieg um 6,7 % prognostiziert. In weniger zentralen Lagen und am Wiener Stadtrand wird ein Preisanstieg von 3,4 % erwartet.¹⁰

KAUFPREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN IN DÖBLING



Darstellung auf Grundlage von: <https://derstandard.at/Immopreise/Preisentwicklung/Wien/Wien-19-Doebling/Wohnung/Eigentum>.

⁸ <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/eigentumswohnung-in-wien-kaufen-was-gilt-es-zu-wissen.html>.

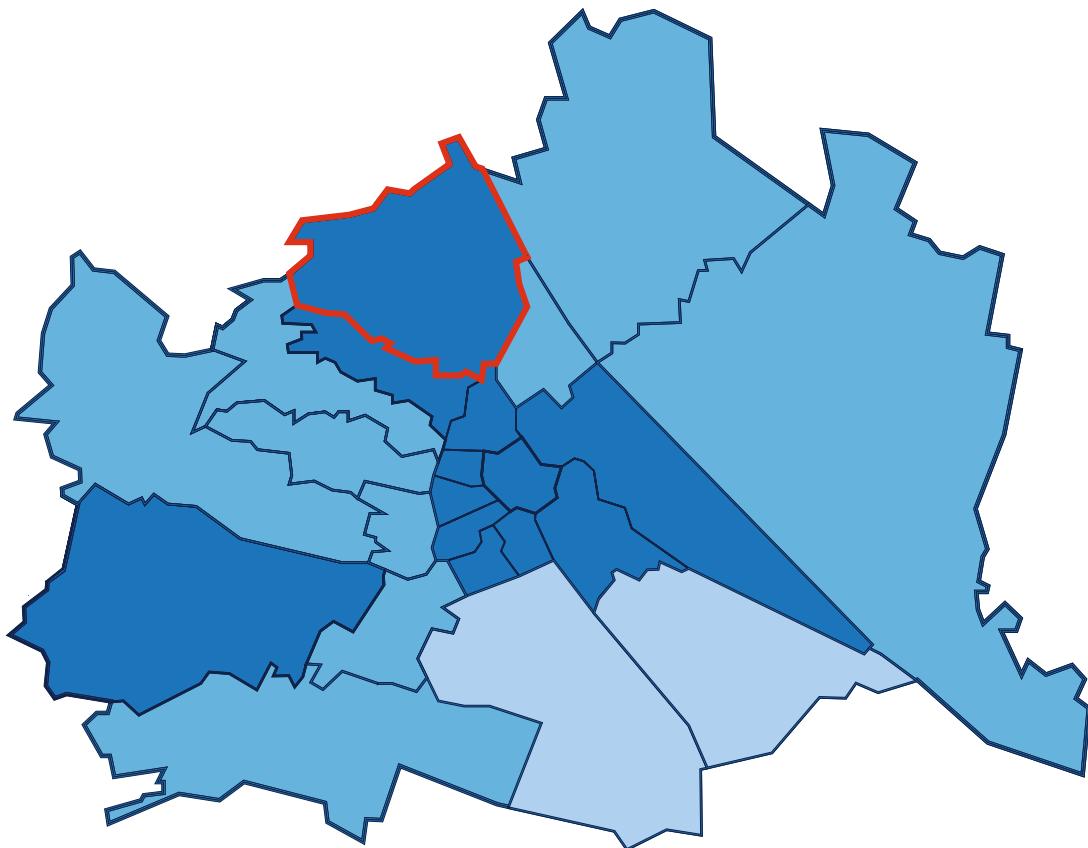
⁹ <https://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Eigentum>

¹⁰ https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/938910_Wenig-Angebot-hohe-Nachfrage.html.

Auch im Luxus-Immobiliensegment stieg die Nachfrage und folglich auch das Preisniveau kontinuierlich an. Seit 2009 ist das Preisniveau jährlich um durchschnittlich 7,1 % gestiegen.¹¹ Für viele Menschen sind Villen bzw. freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit großzügigem Garten nicht nur eine attraktive Kapitalanlage.

Vielmehr steigern diese die Lebensqualität. Die Wohnqualität in Wien ist ein wichtiger Faktor für die wiederholte Auszeichnung Wiens als lebenswerteste Stadt weltweit.¹² Da wundert es nicht, dass die Wiener City zu den begehrtesten Standorten für Luxus-Wohnungen in Europa gehört.¹³

WOHNUNGEN EIGENTUM (Durchschnittspreise per m² in EUR)



□ ≤ EUR 3.000 □ EUR 3.001 – EUR 4.000 □ EUR 4.001 – EUR 5.000 □ > EUR 5.000

Quelle: <https://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Eigentum>.

11 <http://blog.otto.at/index.php/erster-villenreport-fuer-waehring-und-doebling/>.
 12 <https://www.mercer.de/newsroom/quality-of-living-2018.html>
 13 <https://www.falstaff.de/nd/luxus-immobilien-in-wien/>.

05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot

Es werden Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Labanweg 6 Bau & Entwicklungs GmbH i.H.v. bis zu EUR 1.000.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform www.bergfuerst.com zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 30.09.2020. Dieses wird durch eine Hypothek im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehenshöhe der mittelbaren Gesellschafterin und Geschäftsführerin Frau Nadejda Doppler besichert.

Feste Verzinsung

Das Darlehen wird mit 6,75 % p.a. fest verzinst.

Die Zinsen sind halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres und zum Laufzeitende zahlbar.

Laufzeitende und -Beginn

Das Laufzeitende des Darlehens ist der 30.09.2020. Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist und Zahlungseingang.

Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist ab dem 30.09.2019 möglich.

Sicherheit

Zugunsten des Treuhänders der Anleger der Vermögensanlage wird eine Hypothek in Darlehenshöhe im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstituts auf dem Objekt Labanweg 6, in 1190 Wien, Österreich bestellt und eingetragen. Des Weiteren übernimmt

die mittelbare Gesellschafterin und Geschäftsführerin Frau Nadejda Doppler eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehenshöhe zugunsten der Gläubiger dieser Vermögensanlage.

Abwicklung

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen der einzelnen Anleger wird das eingezahlte Kapital für den jeweiligen Anleger verzinst.

Zeichnung

Es können Darlehensbeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 1.000.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Darlehensgeber beträgt eur 10,—.

Die Zeichnung des Darlehens ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem Darlehen gezeichnet werden können, beträgt 60 Tage.

Der Angebotszeitraum kann verlängert werden.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird das von dem Anleger gezeichnete Darlehen in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

Handel

Nach Beendigung des Angebotszeitraumes ist es dem Anleger möglich, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz zu handeln.

Rückzahlung

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Anleger der Emittentin ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, das Darlehen erstmalig ab dem 30.09.2019 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung des Darlehens erfolgt spätestens zum 30.09.2020.

Die BERGFÜRST AG

BERGFÜRST vermittelt Immobiliendarlehen für Projektentwickler sowie Immobilien-Bestandshalter und bietet den Initiatoren auf diese Weise einen standardisierten und komfortablen Zugang zu Mezzaninekapital. So übernimmt die Plattform dabei auch die komplette Anlegerverwaltung inklusive Supportanfragen. Das Investment-Angebot richtet sich an kleinere Institutionelle- und Privatinvestoren, die als Darlehensgeber von attraktiven Konditionen profitieren können. Zudem gibt es einen Handelsplatz, auf dem die Darlehen gehandelt werden können. Gegründet wurde die BERGFÜRST AG im Jahr 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E*Trade Bank AG) und Dennis Bemmann (Gründer von studiVZ).

06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

Konditionen

Volumen	EUR 1.000.000,—
Laufzeitende	30.09.2020
Verzinsung	6,75 % p.a.

Projektkalkulation

Kaufpreis Grundstück (inkl. Nebenkosten)	EUR 1.660.000,—
Projektplanung und -vorbereitung	EUR 250.000,—
Baukosten (inkl. Reserve)	EUR 3.060.000,—
Vertriebskosten	EUR 15.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST (kumuliert über die gesamte Laufzeit)	EUR 385.000,—
Gesamtkosten	EUR 5.370.000,—

PROJEKTGEWINN

geplanter Verkaufserlös	EUR 8.512.000,—
Projektkosten	EUR 5.370.000,—
Überschuss	EUR 3.142.000,—

07 CHANCEN UND RISIKEN

Chancen

- Hypothek im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut zur Besicherung des Darlehens.
- Dieses Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Zusätzliche Besicherung durch selbstschuldnerische Bürgschaft in Darlehenshöhe der geschäftsführenden Gesellschafterin der Objektgesellschaft.
- Festverzinsung von 6,75 % p.a. (halbjährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in einer sehr guten Lage im 19. Bezirk in Wien.
- Die Projektinitiatoren verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und haben schon mehrere Projekte in Wien erfolgreich realisiert.
- Das Darlehen ist auf der Plattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage handelbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

Risiken

- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Verkauf der Wohnungen kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Die Fertigstellung des Baus könnte sich verzögern. Die Verzögerung könnte zu höheren Kosten führen.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.