

BG 20 - Wohnen in Margareten Bräuhausgasse 20, 1050 Wien



PROJEKT - BUSINESSPLAN

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauträger – Unternehmensvorstellung.....	- 3 -
2.	Projektbeschreibung und Übersicht.....	- 4 -
3.	Projektumfang und Angebot	- 6 -
4.	Terminplan – Projektumsetzung.....	- 9 -
5.	Investitionsvolumen	- 10 -
6.	Projektfinanzierung	- 10 -
7.	Erfolgsrechnung – Projekterträge	- 11 -
8.	Mittelverwendung der Crowdfinanzierung.....	- 11 -
9.	Strategische Ausrichtung der Sveta Group GmbH.....	- 11 -

1. Unternehmensvorstellung

Die Sveta Group ist ein familiengeführtes Unternehmen in dritter Generation. Mit unserer soliden Konzernstruktur überzeugen wir unsere Partner und Investoren eine wirtschaftliche Stabilität zu garantieren. So war es unserer Unternehmensgruppe möglich mit stand 2021 ein Immobilienportfolio iHv. € 350 Mio. aufzubauen. Mit kleinen Schritten hat die Sveta Gruppe ein hochprofessionell- und ambitioniertes Team in jeglicher Abteilung um in jeder Situation fachgerecht handeln zu können.

Das Erfolgskonzept der Sveta Group - Durch unsere Hand geschehen sowohl Akquise, Ankauf, Entwicklung, Bau als auch die Verwertung. Wenn dieses Konzept durchgeführt wird, ist es am einfachsten den Überblick zu bewahren, da sich der komplette Projekt-Prozess im eigenen Haus abspielt.

Seit 2020 ist mit den neuen Gesellschaftern und Geschäftsführern frischer Wind in die Sveta Group GmbH eingekehrt, welcher sich seit zwei Jahren als sehr erfolgreich darstellt, da sich seit 2020 das Immobilienportfolio verdoppelt hat und sich auch viele Gewerbeimmobilien wie z.B.: Einkaufszentren im Portfolio wieder finden.

Den neuen Geschäftsführern ist es nicht abzuerkennen, dass sie die Firma ambitioniert führen, da es Ihnen von der Pike auf gelernt wurde und diese, das Knowledge und die Praxiserfahrung mitnehmen, welche von hohem Wert ist.

2. Projektbeschreibung und Projektstandort



In einer ruhigen Seitengasse der Margaretenstraße beginnt die Revitalisierung eines prachtvollen Eck-Zinshaus, welches direkt beim Scheupark angrenzt. Trotz der eher ruhigen Lage profitiert der Projektstandort mit ausgezeichneter Infrastruktur, da die U-Bahn fußläufig zu erreichen ist (4 Gehminuten) und das Zentrum Wiens ist innerhalb von 15 Minuten zu erreichen.

Auf der Dachterrasse wird sich ein wunderschöner Blick über Wien ergebenlassen.

Wie aus den Visualisierungen ersichtlich legen wir Wert auf die moderne Bauweise um unseren Kunden ein angenehmes Wohngefühl zu geben.



4. Projektumfang und Angebot

Das Projekt besteht aus 15 Wohneinheiten ab 46 Quadratmeter bis 150 Quadratmeter.

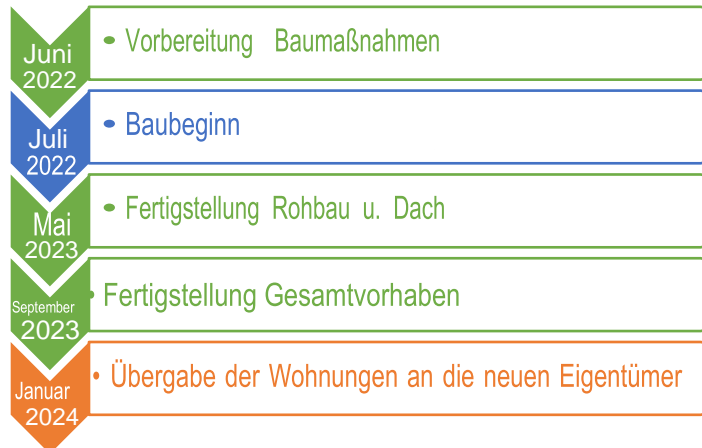
Diese sind auf 5 Geschossen aufgeteilt.

Erdgeschoss:	Wohnnutzfläche	Freiflächen
No° 1	46,01	
No° 2	68,25	
No° 3	48,75	
1. Obergeschoss		
No° 4	69,20	Ja
No° 5	70,40	Ja
No° 6	50,50	Ja
2. Obergeschoss		
No° 7	69,65	Ja
No° 8	70,35	Ja
No° 9	50,42	Ja
3. Obergeschoss		
No° 10	70,02	Ja
No° 11	70,29	Ja
No°12	50,51	Ja
Dachgeschoss		
No° 13	77,24	Ja
No° 14	86,12	Ja
No° 15	150,44	Ja



5. Terminplan – Projektumsetzung

Die Planung ist abgeschlossen und der Baubescheid liegt vor.
Somit kann das Bauvorhaben wie hier beschrieben und dargestellt umgesetzt werden. Der Baubeginn wird für Q3 2022 avisiert.



8. Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen beträgt in Summe ca. EUR 7.045.520,- inkl. Zinsen. Davon wurden bereits rund EUR 650.000,- im Jahr 2021 als Anlageinvestition für Phase 1 aufgebracht.

9. Projektfinanzierung

Daher die Sveta Group selbstständig finanziert, orientiert sich die Finanzierungsstruktur an den klassischen Lösungen für Bauträger. Dabei ergänzen wir auf unserem Wege die klassische Finanzierung mit alternativen Finanzierungsmethoden, dem heutigen Zeitgeist entsprechend und aufgrund unserer positiven Erfahrungen mit Crowd-Investing Aktivitäten. Unsere Projektfinanzierung setzt sich demnach wie folgt zusammen:

1. Finanzierung klassisch	(Bankfinanzierung)	EUR	5.780.000,-
2. Finanzierung alternativ	(Crowd Invest)	EUR	550.000,-
3. Eigenmittel		EUR	650.000,-
<u>4. Eigenmittel</u>	<u>(Gesellschafter-Darlehen)</u>	<u>EUR</u>	<u>150.000,-</u>
Gesamtaufwand/Mittelverfügbarkeit		EUR	7.130.000,-

10. Erfolgsrechnung – Projekterträge

Alle Einheiten werden ausschließlich im Verkaufswege vermarktet. Die Verkaufspreise werden in der Ausbaustufe belagsfertig nach Lage und Größe der Wohneinheiten mit einem Quadratmeterverkaufspreis iHv. EUR 7.000,- (Durchschnitt) verkauft. Dieser ist für die sehr gute Lageder Immobilie äußerst attraktiv.

Die Baukosten des hochwertige ausgestatteten Projektes in Gesamtfertigstellung betragen im Mittelwert ca. EUR 2.225,- /m² Wohnfläche. Die Gesamtinvestitionen welche zudem alle weiteren relevanten Kostenträger wie Nebenkosten und Grundstücksbeschaffungskosten beinhalten, belaufen sich dabei auf ca. EUR 6.800,-/m² Wohnfläche. Dem gegenüber stehen durchschnittliche Verkaufspreise von ca. EUR 7.970,-/m².

Ein Projektergebnis in Höhe von rund 19% der Verkaufserlöse wird erwartet.

11. Mittelverwendung der Crowdfinanzierung

Das Nachrangdarlehen in Höhe von EUR 550.000,-, werden für die Finanzierung der Projekterrichtungskosten herangezogen.

12. Strategische Ausrichtung der Sveta Group GmbH

Die Sveta Group hat sich bisher auf die Umsetzung des Geschäftsmodells in der Hauptstadt Österreichs konzentriert. Aufgrund des großen Erfolges des Vertriebskonzeptes konzentriert sich der Konzern in der Region Wien, jedoch wird auch über die Landesgrenzen hinaus realisiert. So sind weitere Projekte in Vorbereitung.

Referenzen:

Castellezgasse

Krummbaumgasse



Taborstraße



Wallensteinstraße

