

Eigenheimtraum

Doppelhäuser in Gablitz



PROJEKT – BUSINESSPLAN „DEIN Gablitz“

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----|---|
| 1. | Bauträger – Unternehmensvorstellung |
| 2. | Projektbeschreibung und Übersicht..... |
| 3. | Lage „DEIN Gablitz“ |
| 4. | Projektumfang und Angebot..... |
| 5. | Terminplan – Projektumsetzung..... |
| 6. | Marketing- und Vertriebskonzept |
| 7. | Investitionsvolumen |
| 8. | Projektfinanzierung..... |
| 9. | Erfolgsrechnung – Projekterträge..... |
| 10. | Mittelverwendung der Crowdfinanzierung..... |
| 11. | Strategische Ausrichtung der DEIN Gruppe..... |
| 12. | Weitere Renderings..... |

1. Bauträger – Unternehmensvorstellung

Die D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH mit Sitz in 1230 Wien, wurde Ende 2005 mit dem Ziel gegründet, hochwertige Immobilien zu planen und als familiär geführtes Bauträgerunternehmen umzusetzen.

WIE WIR DENKEN, SO BAUEN WIR.

Wir von D.E.I.N. Haus mit Grund wissen, dass Wohnen nicht zwischen Wänden endet, denn Sie werden sehen, dass wir für unsere KundInnen gerne ganzen Einsatz zeigen. Da eine unserer Stärken die Grundrissplanung ist, haben wir uns auf diese spezialisiert. Wichtig sind für uns Aspekte wie: die praktikable Wohnraumteilung, Lichteinfall im Wohnbereich sowie im Außenbereich sowie die leistbare Ausstattung (je nach Wunsch natürlich auch Upgrades)

Unser Betrieb ist familiär geführt, woraus sich auch der Firmenname ableiten lässt: Daniel, Erich, Isa und Nadine (D.E.I.N.) durch unsere generationsübergreifende Erfahrung im Bereich der Wohnraumentwicklung bilden wir ein stabiles Team.

Die 40 jährige Erfahrung unserer Familie als Firmengründer (Gesellschafter) ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich bei unserer Familie um die Gründerfamilie der Fertighausfirma ELK handelt.

Unser Ziel ist es, dass traditionelle Fertighaus weiterzuentwickeln und am Markt als ernstzunehmender Konkurrent zu traditionellen Bauweisen zu festigen, unter Berücksichtigung einer attraktiven Preisgestaltung.

Weiters bieten wir alles aus einer Hand wie beispielsweise: ansprechende Architektur und hochwertige Immobilienlösungen, überdurchschnittlichen Service (durch die direkte Abwicklung durch den Geschäftsführer) sowie hohe Flexibilität bei individuellen Bedürfnissen der KundInnen.

Für uns ist jedes Projekt eine Herzensangelegenheit und wird konzeptioniert als wäre es unser Eigenheim.

Ein inzwischen mehrfach bewährtes Erfolgsrezept, welches uns motiviert weitere Immobilienprojekte zu realisieren sowie stets die Ansprüche an der eigenen Leistung zu erhöhen.

2. Projektbeschreibung und Übersicht



In einer äußerst ruhigen aber dennoch Stadtnahen Lage in Gablitz entstehen vier Doppelhäuser, welche an Architektur und Grundrissen nicht übertroffen werden können.

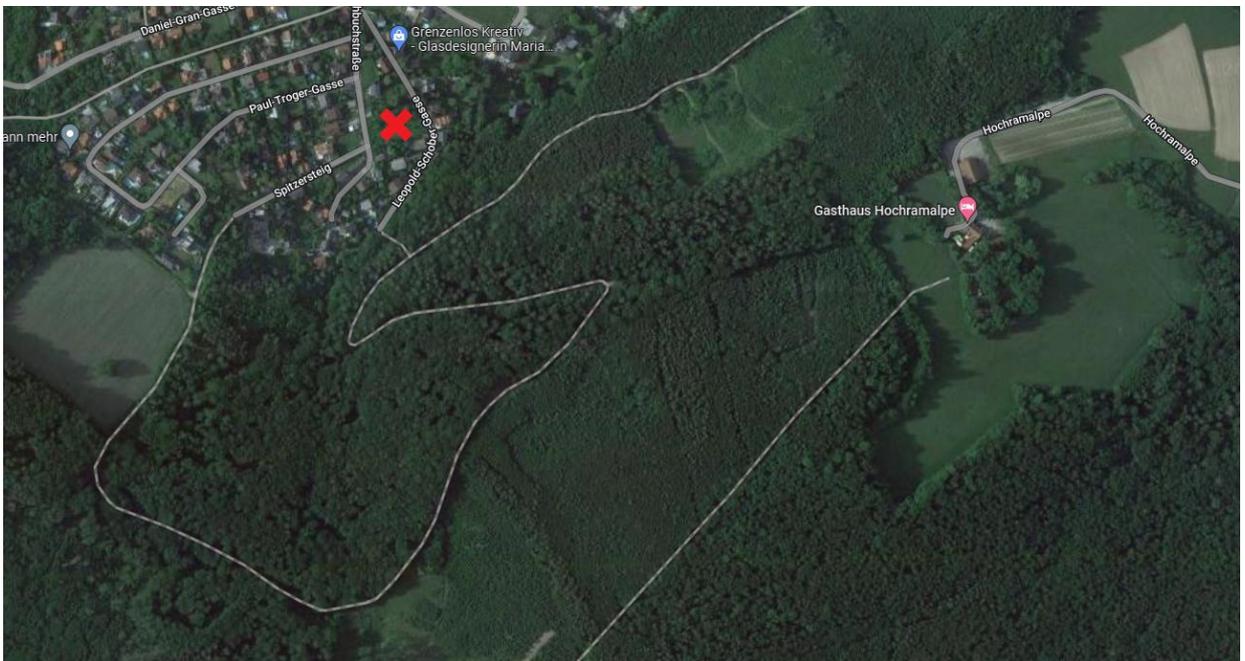
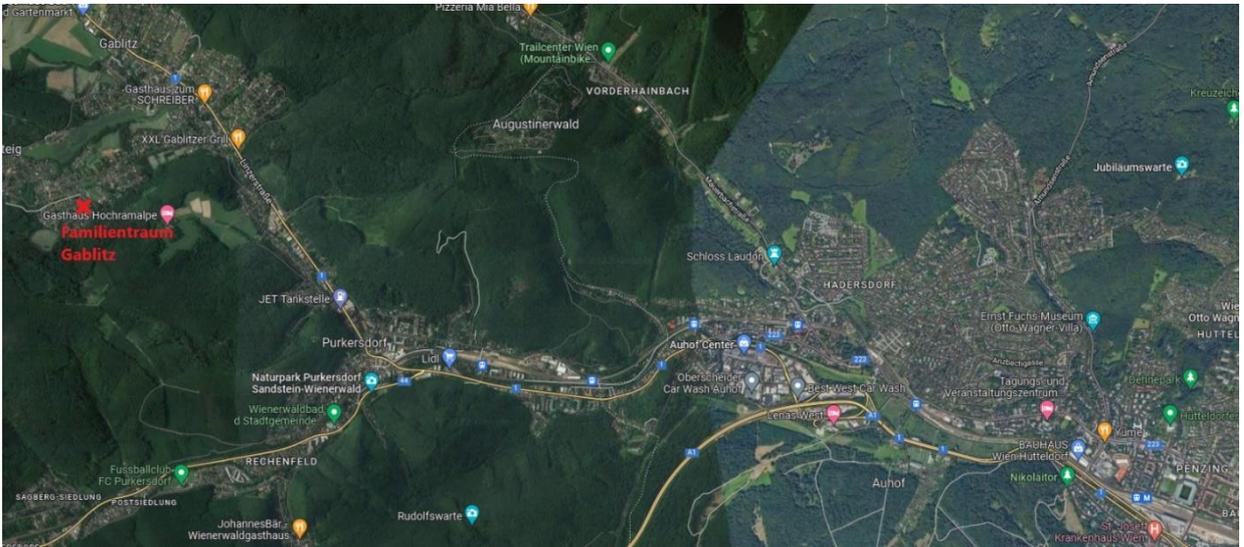
Nach Hause zu kommen und sich wohlfühlen, wird den neuen Eigentümern auf Ihren großzügigen Terrassen und privaten Gärten im Erdgeschoss, leichtfallen. Hier finden sie Ruhe und Entspannung bei einem traumhaften Ausblick um neue Energie für den Alltag zu schöpfen.

Die Objekte werden in der Grundausstattung belagsfertig verkauft. Die gesamte Abwicklung von der Planung bis zur Schlüsselübergabe wird durch einen zentralen Ansprechpartner durchgeführt

3. Lage

Die Häuser werden in attraktiver Ruhelage, in einer Sackgasse am Berg, inklusive Weitblick errichtet. In nur 200 m Entfernung, befindet sich die Busstation, welcher direkt zum Bahnhof Hütteldorf fährt. Das Auhofcenter ist ebenfalls mit dem Bus bequem zu erreichen.

Für die Natur-Sportler unter den KundInnen, befindet sich in unmittelbarer Nähe Wälder, welche zu Radfahren, Laufen sowie Wandern einladen.



4. Projektumfang und Angebot

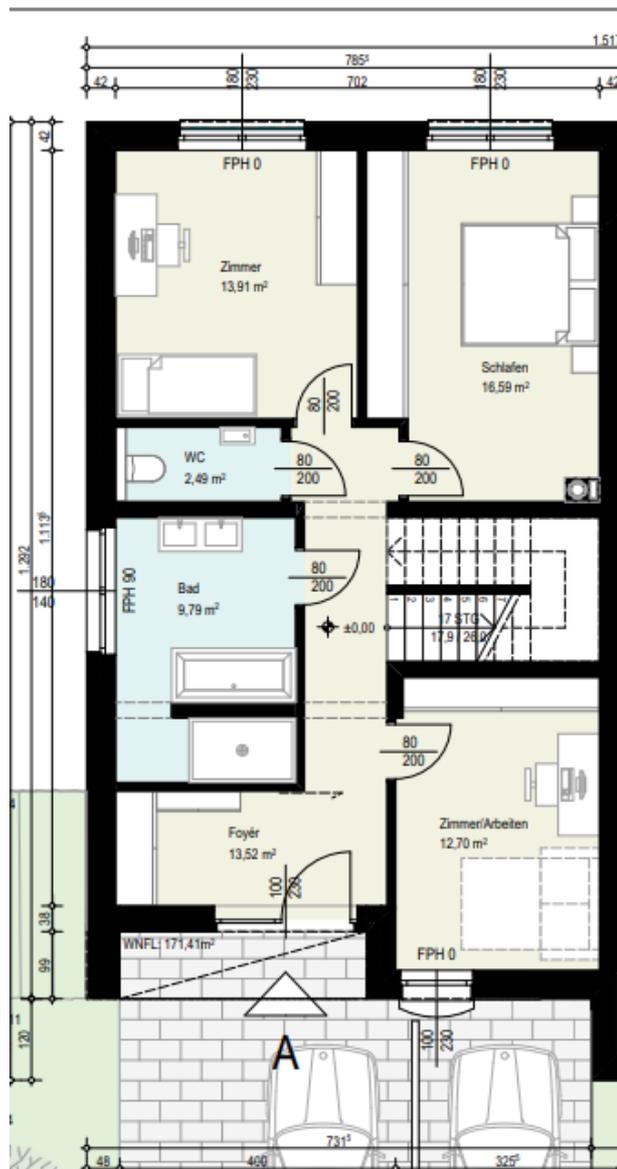
Das Projekt besteht aus 8 Wohneinheiten mit variablen Grundrissmöglichkeiten verteilt auf drei Ebenen und wird auf einer unbebauten Liegenschaft realisiert. Die 8 Häuser sind flexibel geplant und verfügen über Eigengärten. Vier Einheiten (Haus A-D) sind nach Ost-Süd und weitere 4 Einheiten (Haus E-H) nach Süd-West ausgerichtet.

| Haus | Wohnfläche | Ebenen | Terrasse/Balkon | Grundstück | Dachterrassen | Stellplätze |
|------|-----------------------|--------|-----------------|------------|---------------|-------------|
| A-D | 171,41 | 3 | 18,97 | 351-370 | 21,25 | 2 |
| E-H | 122,78 + 37,24 Keller | 3 | 18,89 | 351-376 | 9,08 | 2 |

Grundrisse:

Haus A-D

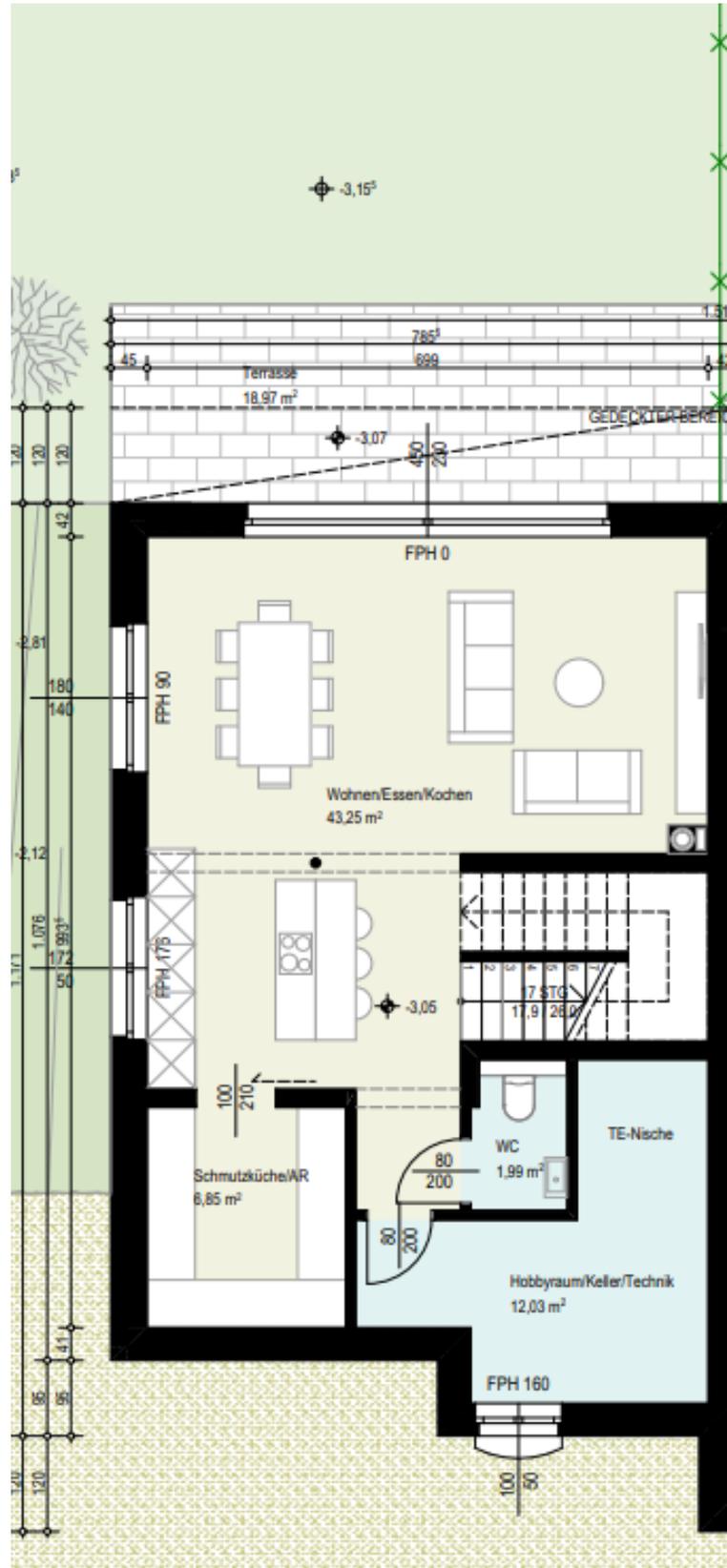
Erdgeschoss:



Grundrisse:

Haus A-D

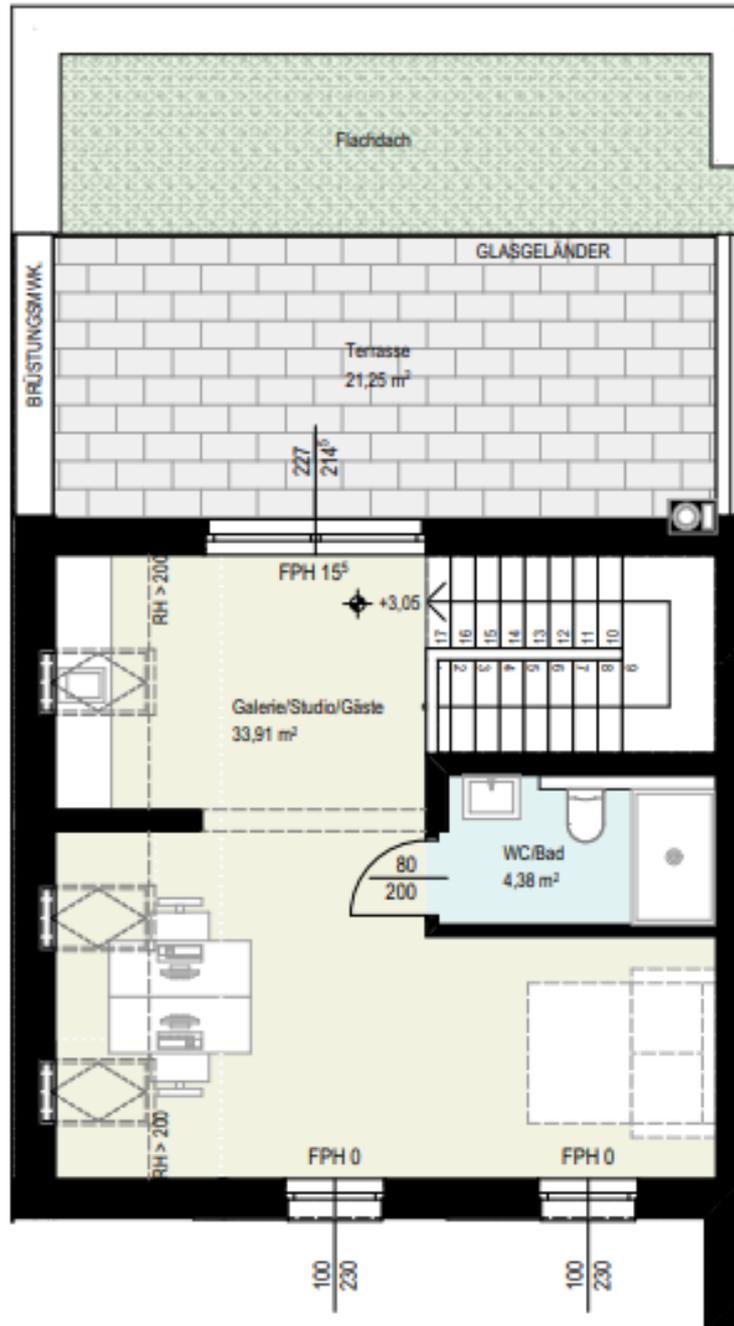
Gartengeschoss:



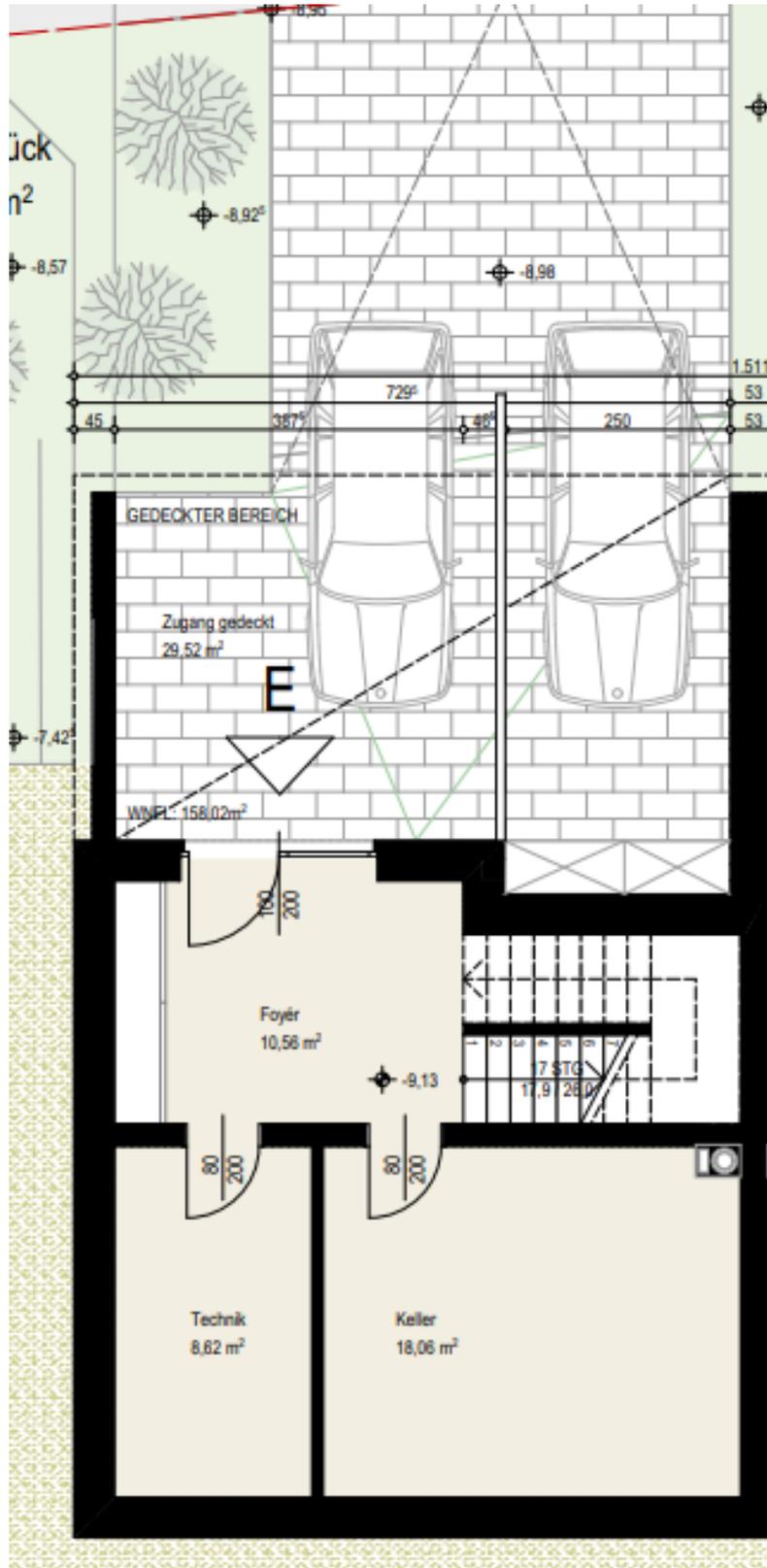
Grundrisse:

Haus A-D

Obergeschoss:



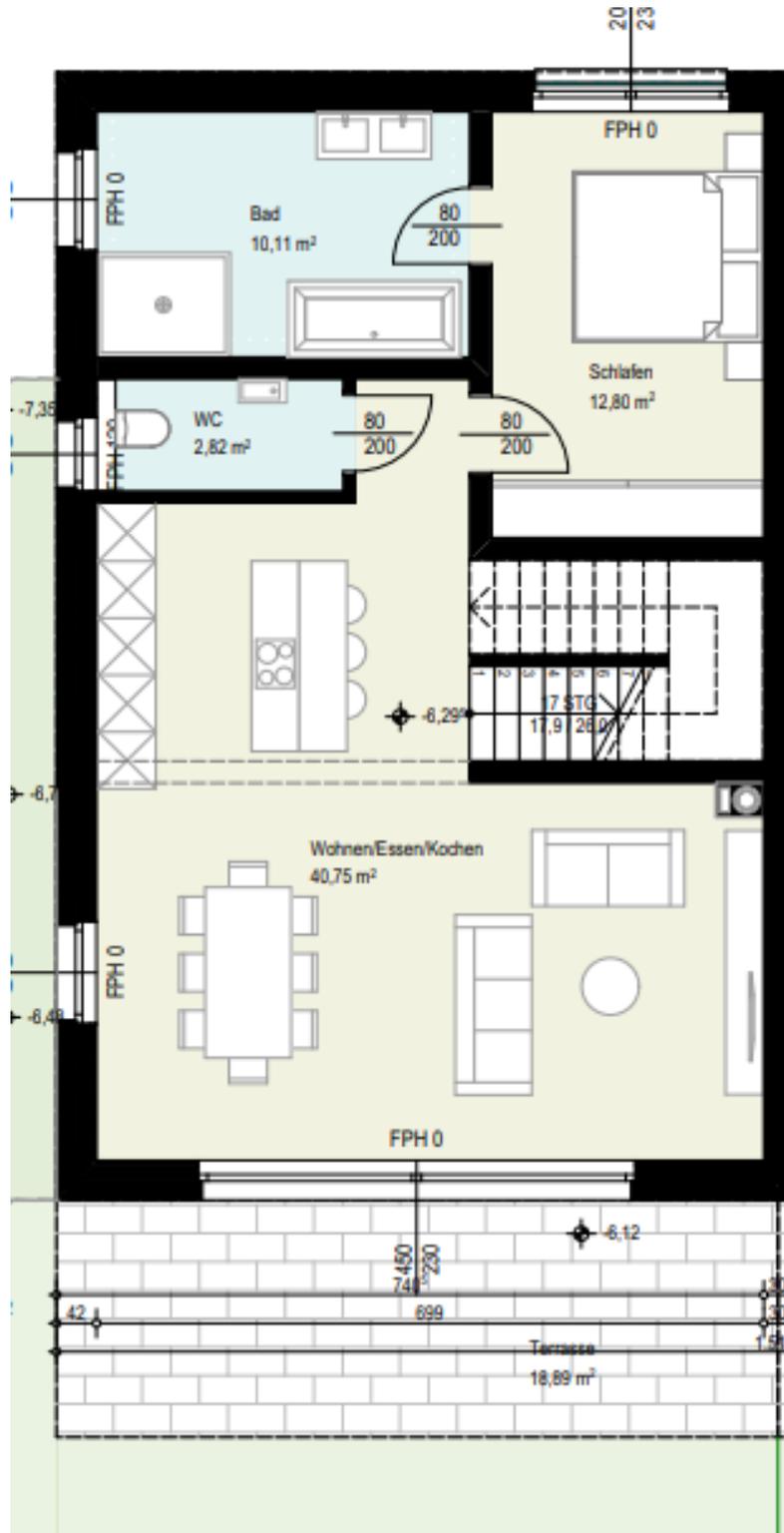
Grundrisse:
Haus E-F
Erdgeschoss:



Grundrisse:

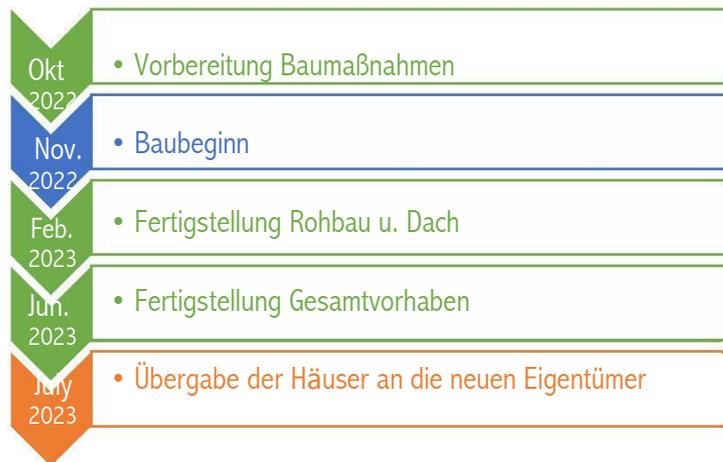
Haus E-F

Gartengeschoss:



5. Terminplan – Projektumsetzung

Die Studie wurde mit dem Bauamt vorbesprochen und beantragt, die Planungsvorbereitungen sind abgeschlossen. Der geplante Startschuss ist im 4. Quartal dieses Jahres geplant, und sollte im 3. Quartal 2023 fertiggestellt sein. Der Verkauf beginnt im August 2022. Durch die große Anfrage gehen wir von einem schnellen Abverkauf aus.



6. Marketing- und Vertriebskonzept

Die D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH und die Modecenterstrasse 22 Projekt GmbH & Co KG bieten durchdachte Wohnkonzepte, die die Ansprüche Ihrer Bewohner nicht nur Heute erfüllen, sondern auch in Zukunft. Dabei legen wir größten Wert auf anspruchsvolle Architektur, stimmige Energiekonzepte und beziehen stets neueste technische Entwicklungen und Trends in unserer Planung und Ausführung mit ein. Unsere Kunden können sich dabei zurücklehnen und genießen die Entstehung Ihres Lebens(t)raums.

Wir machen es zu unserer Aufgabe jedes Projekt und jedes Eigenheim so zu betrachten, als wäre es unser eigenes und stehen dabei für höchste Qualitätsansprüche, Zuverlässigkeit und Nachhaltigkeit ein.

Aufbauend auf Erfahrung, einer sorgfältigen Auslese unserer Lieferanten sowie ausführende Unternehmen, und dem ambitionierten Einsatz des Teams, setzen wir unsere Projekte erfolgreich um. Wir nehmen uns Zeit für umfangreiches Kundenmanagement und Beratungen, damit am Ende individuelle Träume unserer Käufer Realität werden.

7. Investitionsvolumen

Das Investitionsvolumen beträgt in Summe ca. EUR 5.200.000,-. Davon wurden bereits rund EUR 196.000,- im Jahr 2022 aus Eigenkapital für den Liegenschaftsankauf und die grundbücherliche Einverleibung aufgebracht. Die Verträge mit den Lieferanten und ausführenden Unternehmen sind gänzlich zu Fixpreisen abgeschlossen und es werden keine Budgetüberschreitungen erwartet.

Das erfahrene Team der Dein Haus mit Grund wird auch dieses Projekt in gewohnter Weise und bewährter Qualität umsetzen.

8. Projektfinanzierung

Nachdem alle 8 Einheiten für den Verkauf vorgesehen sind, 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. Unser Projektfinanzierung setzt sich demnach wie folgt zusammen:

| | | |
|---|-----|-------------|
| 1. Finanzierung Grund (Bankfinanzierung) | EUR | 1.000.000,- |
| 2. Finanzierung Bau (Bankfinanzierung) | EUR | 3.500.000,- |
| 2. Finanzierung alternativ (Crowd Invest) | EUR | 300.000,- |
| 3. Eigenmittel | EUR | 196.000,- |
| 4. Eigenmittel Bau | EUR | 200.000,- |
| Gesamtaufwand | EUR | 5.196.000,- |

9. Erfolgsrechnung – Projekterträge

Alle Einheiten werden ausschließlich im Verkaufswege vermarktet. Die Verkaufspreise beginnen in der Ausbaustufe belagsfertig nach Lage und Größe der Wohneinheiten ab EUR 794.000,- und sind für die sehr gute Lage der Immobilie äußerst attraktiv.

Die Baukosten des hochwertig ausgestatteten Projektes in Gesamtfertigstellung betragen ca. EUR 2.824,-/m² Wohnfläche. Die Gesamtinvestitionen welche zudem alle weiteren relevanten Kostenträger wie Nebenkosten und Grundstücksbeschaffungskosten beinhalten, belaufen sich dabei auf ca. EUR 3.925,-/m² Wohnfläche. Dem gegenüber stehen durchschnittliche Verkaufspreise von ca. EUR 4.870,-/m².

Ein Projektergebnis in Höhe von rund 24,0% der Verkaufserlöse wird erwartet. Übliche Sonder- und Zusatzwünsche der künftigen Käufer sind hierbei zu Teilen berücksichtigt, wengleich hier aus den Erfahrungen der letzten Projekte vorsichtig prognostiziert ein Aufwertungsfaktor von zumindest 0,50% erwartet werden kann.

10. Mittelverwendung der Crowdfinanzierung

Die Nachrangdarlehen in Höhe von EUR 300.000,-, werden für die Finanzierung der Projekterrichtungskosten herangezogen.

11. Strategische Ausrichtung der Dein Haus mit Grund GmbH

Die Dein Gruppe hat sich bisher auf die Umsetzung von Bauträgermaßnahmen in Wien und Umgebung konzentriert. Aufgrund des großen Erfolges in der Vergangenheit, werden nun weitere Folgeprojekte in der Region umgesetzt:

| BL | PLZ | Ort | Immobilientype | Status | Einheiten |
|------|------|------------------|---------------------------|--------------------|-----------|
| NÖ | 3443 | Sieghartskirchen | Doppelhäuser | Verkauft | 29 |
| NÖ | 3420 | Kritzendorf | Doppel- Einfamilienhäuser | in Bauvorbereitung | 9 |
| Wien | 1230 | Wien Mauer | Einfamilienhäuser | Verkauft | 2 |
| NÖ | 3400 | Klosterneuburg | Doppelhäuser | Ankauf | 6 |

Der Ankauf weiterer Liegenschaften, vorrangig in Raum Wien, wird fortlaufend geprüft.

Die Fixkostenstruktur der DEIN Gruppe bleibt dabei auch in Zukunft schlank, und durch eine konservative Entnahmepolitik ist die Unternehmensausrichtung auf weiteren Eigenkapitalaufbau fokussiert.

12. Projekt Renderings







