



# Wohnbauprojekt „KOMPASS“ Hirtenberg

## Projekt – Business Plan

10 Wohneinheiten · ca. 690 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche · Eigengärten / Balkone  
Grüne Außenflächen wie ein Gemeinschaftsgarten vorhanden ·  
12 PKW-Stellplätze im Eigentum · 3 PKW-Stellplätze unter Miete · Kellerabteile ·  
Sehr gute Wohngegend mit TOP-Infrastruktur und direkter Autobahnanbindung





## Inhaltverzeichnis

1	Unternehmensvorstellung & Track Record .....	3
2	Projektbeschreibung Wohnbauprojekt KOMPASS.....	5
3	Zusammenfassung – Eckdaten & Ausstattung.....	6
4	Lage, Markt- und Standortanalyse .....	6
5	Lage & Flächenwidmung (Bauland-Kerngebiet) .....	8
6	Eindrücke & Visualisierungen.....	9
7	Terminplan – Projektumsetzung .....	11
8	Verwertung.....	12
9	Beispiele – TOP 6 & TOP 3.....	12
10	Gesamtinvestitionsvolumen (GIK).....	13
11	Projektfinanzierung.....	14
12	Erfolgsrechnung.....	14
13	Mittelverwendung der Crowdfinanzierung .....	15





## 1 Unternehmensvorstellung & Track Record

Bodenständiges Unternehmertum, schlanke Betriebsstrukturen sowie eine nachhaltig beständige Unternehmenskultur stellen die Grundpfeiler der Philosophie der beiden Gesellschafter der LS 62 Projektentwicklung GmbH dar, welche die Geschäftsanteile zu gleichen Teilen halten.

Der Background der Gesellschafter definiert sich durch entgegengesetzte berufliche Laufbahnen, welche die Synergien erkannt, gebündelt und im gemeinsamen Unternehmen in Einklang gebracht haben. So teilen und ergänzen sich zugleich die Aufgabenbereiche der Gesellschafter einerseits in den Bereichen des gesamten Immobilienentwicklungsgeschäfts, sowie andererseits in den Bereichen Unternehmensberatung, Marketing und Vertrieb, aber generell im Wirtschaftsingenieurwesen.

Die beiden Gesellschafter greifen dabei auf jahrelange Erfahrung der jeweiligen Branchenbereiche zurück und verfügen neben der entsprechenden Erfahrung über zusätzliche weitreichende Befähigungen, welche ihnen eine ganzheitliche Projektumsetzung aus eigener Hand und im eigenen Hause gestattet - von der Projektidee weg, über die Projektentwicklung, bis hin zur Fertigstellung der Immobilien.

In der Unternehmensgeschichte der Pospichal Immobilieninvest GmbH und in den Unternehmungen davor wurde bereits eine stattliche Anzahl an Immobilienprojekten erfolgreich realisiert und abgeschlossen. Das Umsetzungsportfolio erstreckte sich dabei von Doppel- und Reihenhäusern bis hin zu diversen Wohnungen.

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





## **Auszug – Referenzprojekte:**

- Projektpartnerschaft Entwicklung Seepark Waldstraße in Mistelbach (43 Seeresidenzen/Wohnungen)
  - Projektpartnerschaft Projekt Martinstraße Klosterneuburg (6 Wohneinheiten)
  - Ankauf, Konzeptionierung & Entwicklung Kurze Gasse Leopoldsdorf (5 Reihenhäuser)
  - Ankauf der Felix Dahnstraße 64, 1190 Wien (4 Wohneinheiten) / Erstbezug
  - Ankauf Dachgeschoss Mandlgasse, 1120 Wien
  - Revitalisierung von 27 Wohneinheiten in Wasenbruck
  - Ankauf von 2 Wohneinheiten in Oberwaltersdorf
  - Ankauf und Ausbau von 5 DG Wohnungen in Gellertgasse, 1100 Wien
  - Ankauf von Bestandswohnungen in der Eisvogelgasse 1060, Wien
  - Ankauf und Abverkauf von 25 Wohneinheiten in Mannersdorf (NÖ)
  - Konsulententätigkeit bei der Transaktion einer großen Liegenschaft samt Konzeptionierung für eine Wohnhausanlage mit 26 Häusern in Guntramsdorf (NÖ)
  - Projektpartnerschaft: Ankauf Liegenschaft, Konzeptionierung & Entwicklung von 4 Doppelhäusern (8 Wohneinheiten) in Oberwaltersdorf (NÖ), Trumauer Straße 43, derzeit in der Finalisierungsphase, Crowdfunding über DAGOBERT erfolgreich kampagnisiert, frühzeitig abbezahlt (EUR 770.000)
  - Projektpartnerschaft: Ankauf Liegenschaft, Konzeptionierung & Entwicklung von 2 Doppelhäusern (4 Wohneinheiten) in Tribuswinkel (NÖ), Bründlgasse 15, derzeit in der Finalisierungsphase.
  - Projektpartnerschaft: Ankauf Liegenschaft, Konzeptionierung & Entwicklung von 1 Doppelhaus (2 Wohneinheiten) in Wien-Penzing Sofienalpe, derzeit in der Vermarktungsphase.
  - Projektpartnerschaft: Ankauf Liegenschaft, Konzeptionierung & Entwicklung von 2 Doppelhäusern (4 Wohneinheiten) in Purkersdorf Lichteiche, derzeit in der Vermarktungsphase.
- 



## 2 Projektbeschreibung Wohnbauprojekt KOMPASS

Die Projektgesellschaft schafft auf der Liegenschaft Leobersdorfer Straße 62 in 2552 Hirtenberg über ein Sanierungsprojekt der dortigen beiden Bestandsgebäude mit dem Wohnbauprojekt KOMPASS funktionalen und modernen Wohnraum in sehr attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ein Kompass ist „alt“ und bewährt, verschafft Klarheit und Richtung. So wie auch bei diesem Wohnbauprojekt: bewährter Bestand wird modernisiert und schafft Klarheit in Richtung modernen Wohnen.

Die Gebäude verfügen über **zehn Wohneinheiten** in unterschiedlichen Größen mit attraktiver Ausstattung auf zwei Ebenen, welche in Summe knapp **690 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** ergeben.

Dieses Objekt verfügt über einen **großzügigen Gemeinschaftsgarten**, die Wohneinheiten überwiegend über **Balkone** und **Eigengärten**. Eine entsprechend moderne Infrastruktur des Objekts wurde bei der Planung selbstverständlich berücksichtigt.

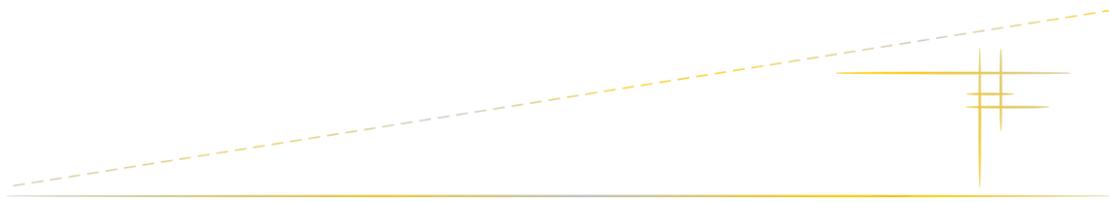
Im Zuge des Umbaus werden im Keller **funktionale Kellerabteile**, sowie **zwölf PKW-Stellplätze auf Eigengrund** geschaffen. Direkt vor der Liegenschaft befinden sich **drei weitere PKW-Stellplätze zur Anmietung**.

Als **Heizsystem** wird für die Wohnungen ein modernes, umweltfreundliches und effizientes **Luftwärmepumpen-System samt thermischer Solarunterstützung** eingesetzt, kostengünstige Betriebskosten sind damit ein Vorteil für die zukünftigen Bewohner.

### Geplante Flächenaufstellung Wohnbauprojekt Hirtenberg

Erdgeschoss					Gesamt EG	
	TOP 1	TOP 2	TOP 5	TOP 6	TOP 7	
WNFI	63 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	
Garten	42 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	
						336 m <sup>2</sup> WNFI
						252 m <sup>2</sup> NFI

Obergeschoss					Gesamt OG	
	TOP 3	TOP 4	TOP 8	TOP 9	TOP 10	
WNFI	63 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	
Balkon	11 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>		5 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
						356 m <sup>2</sup> WNFI
						46 m <sup>2</sup> NFI



### 3 Zusammenfassung – Eckdaten & Ausstattung

Grundstücksfläche: 1.151m<sup>2</sup> · Wohneinheiten: 10 · Wohnnutzfläche gesamt: ca. 690m<sup>2</sup> · Gewichtete Nutzfläche gesamt: ca. 730m<sup>2</sup> · Kellerabteile · KFZ-Stellplätze: 12 · Nutzungsart: Wohnen oder Anlageobjekt · Heizung: Luftwärmepumpensystem + thermische Solaranlage · Lagebewertung: gut · Lärmpegel: Ruhelage · Bauart: Altbau, saniert · Bauweise: Massiv, Ziegel · Fenster: Kunststofffenster · Ausblick: Dorfblick · Stellplatzart: Parkplatz · teilweise Eigengärten und Balkone · Extras: Nutzung des Gemeinschaftsgrüns

#### Vorteile auf einem Blick:

- ✓ Wohnen in guter, grüner Lage
- ✓ Erholungsgebiet vor der Haustüre
- ✓ Ortcharakter mit Charme
- ✓ Optimale Verkehrsanbindung
- ✓ Stadtnähe
- ✓ Hervorragende Lage für Pendler
- ✓ Sehr gute Infrastruktur
- ✓ Freizeitangebote
- ✓ Kulinarische Vielfalt regionaler Betriebe
- ✓ Familienfreundlich

### 4 Lage, Markt- und Standortanalyse

Die **Marktgemeinde Hirtenberg** umfasst knapp 2.600 Einwohner und wird als **klassische Wohngemeinde** bezeichnet. Die Gemeinde liegt im Bezirk Baden und befindet sich am Talausgang des Triestingtals. Hirtenberg verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, zu den **Bildungseinrichtungen** direkt im Ort zählen unter anderem **zwei Kindergärten** bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie eine **Volksschule**.

In den umliegenden – gut erreichbaren - Gemeinden befinden sich weitere Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschulen, Gymnasien, Hochschulen und





sonstige Weiterbildungseinrichtungen. Des Weiteren befinden sich ein Allgemeinmediziner, zwei Zahnärzte und ein Facharzt im Ort.

Auch die unmittelbar angrenzenden Gemeinden verfügen über weitere Allgemeinmediziner und Spezialfachärzte.

Aufgrund seiner **optimalen Verkehrsanbindung** und einer **stetig steigenden Lebensqualität** zählt **Hirtenberg** zu einer **wachsenden und immer beliebter werdenden Wohngegend**.

Ein **Pluspunkt für Autofahrer** ist sicherlich die nahegelegene **Auf- und Abfahrt der Südautobahn**. Die etwa 30 km entfernte Wiener Stadtgrenze ist in knapp 20 Minuten erreichbar, die Wiener Innenstadt in ca. 40 Minuten. Nach Baden sind es knappe 11 km, das entspricht einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten. Aber auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt mit ihrem guten Angebot. Der nahegelegene – zu Fuß erreichbare – Bahnhof Hirtenberg bietet viele Möglichkeiten. So erreicht man in nur 38 Minuten die Stadt Baden, sowie in einer Stunde Wien. Auch der Bahnhof Leobersdorf ist nicht weit entfernt.

Neben ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und lokalem Handel/Wirtschaft, bietet Hirtenberg auch eine große Auswahl hinsichtlich Nahversorgung. **Sowohl mit dem Auto, als auch zu Fuß sind mehrere Supermärkte gut erreichbar.**

Ein **großes Spektrum an Freizeitangeboten** findet man ebenso in der Marktgemeinde. In nur wenigen Minuten erreicht man das Erlebnisfreibad Leobersdorf, sowie den Beachvolleyball-, Minigolf- und Bocciaplatz.

Ein Schmuckstück für alle Sport- und Naturverbundenen sind die vielen Wander- und Radwege. Ob „Hoher Lindkogel“, „Pfarrkogel“ oder „Sooßer Lindkogel“, hier findet man Auszeit und Erholung im oft stressigen Alltag. Auch Pferdeliebhaber finden in der Umgebung ihren Ort für Entspannung.

**Letztlich wird mit diesem Projekt Wohnraum in sehr gutem Preis-/Leistungsverhältnis in einem Wohnort geschaffen, der zum Wohnen einlädt.**



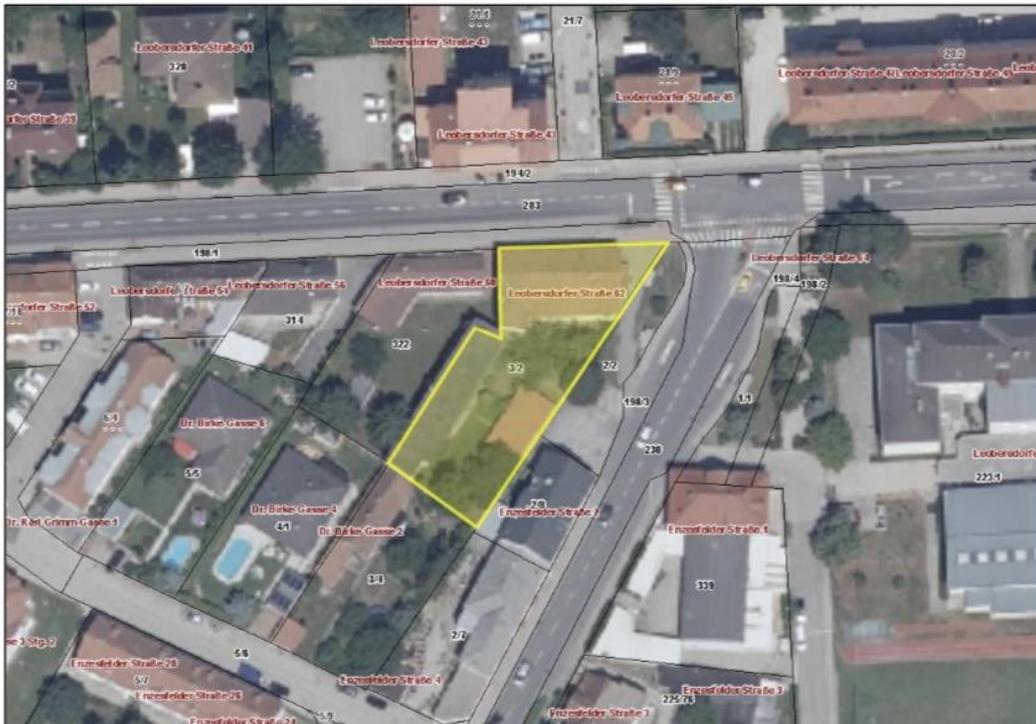


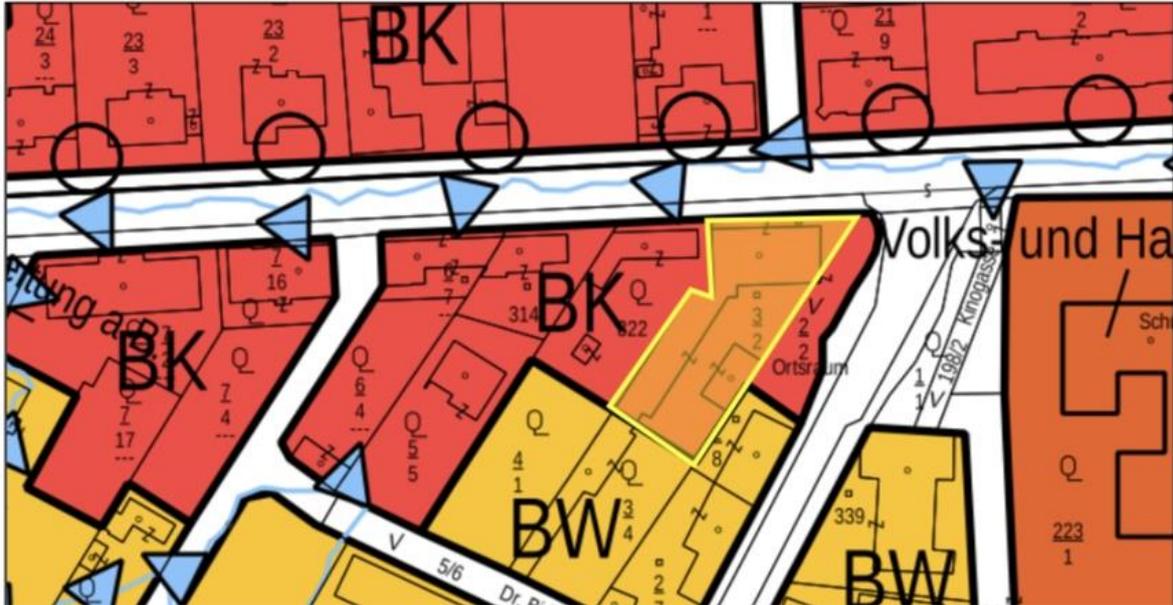
### Standortqualitätsmatrix:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeindezentrum					
Infrastruktur					
Parken auf öffentlichem Grund					
Parken auf Eigengrund					
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr					
Anbindung an den Individualverkehr					
Wohnlage					

Quelle: Verkehrswertgutachten RGS Realbewertung Mag. Gerald Stocker vom 24. April 2022

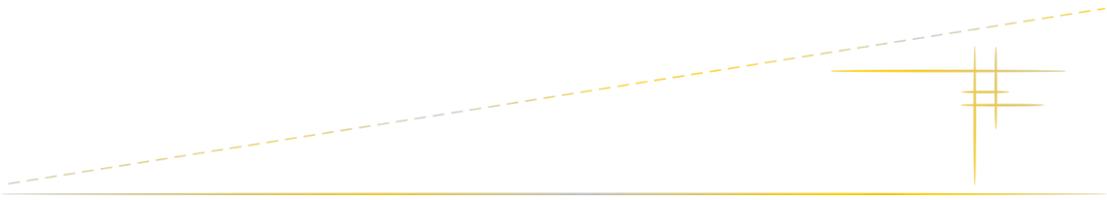
## 5 Lage & Flächenwidmung (Bauland-Kerngebiet)





6 Eindrücke & Visualisierungen





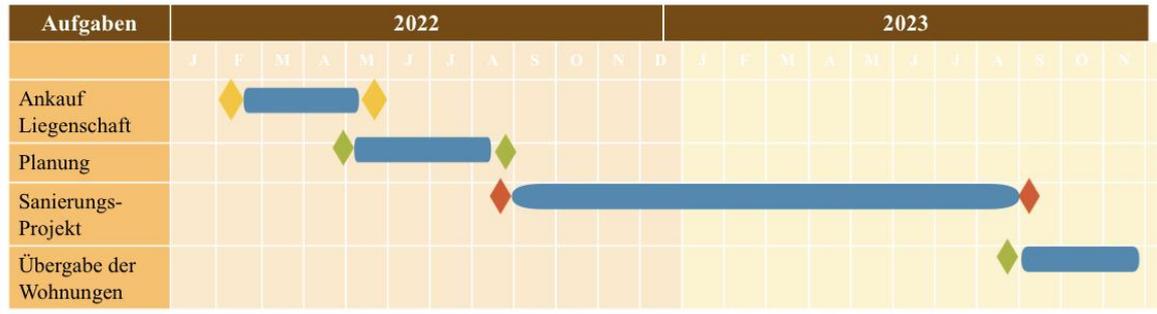


## 7 Terminplan – Projektumsetzung

Das Projekt ist mit der Marktgemeinde Hirtenberg abgeklärt, es muss durch die bereits vorhandene Widmung „Bauland-Kerngebiet“ und als reines Sanierungsprojekt nichts an der Widmung verändert werden.

Die Planung ist abgeschlossen, mit einer Baubewilligung rechnen wir in maximal zwei Monaten.

Während des laufenden Bewilligungsverfahrens kann sofort mit ersten Abbruch- und „Entkernungs“-Arbeiten gestartet werden, mit der Finalisierung dieses Wohnbauprojekts rechnen wir mit Q4 2022.



## 8 Verwertung

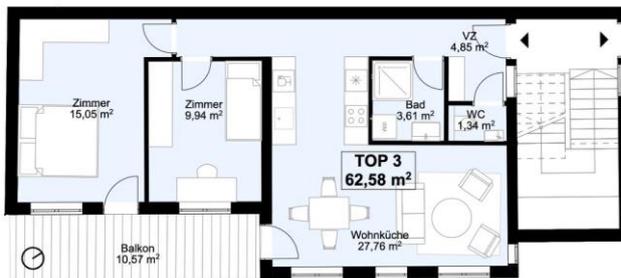
Aktuell gehen wir aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der „Speckgürtelregion Baden“ und der Attraktivität der Lage unseres Projektes von einer zügigen Verwertung des Projektes aus.

Die Wohneinheiten werden bereits während der Sanierungsphase über einen regional verwurzelten Makler zum Verkauf angeboten.

## 9 Beispiele – TOP 6 & TOP 3



INFORMATION	
TOP 6	
WOHNKÜCHE:	40,01 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1:	19,46 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2:	13,58 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3:	m <sup>2</sup>
VORZIMMER:	4,37 m <sup>2</sup>
BAD:	4,94 m <sup>2</sup>
WC:	1,30 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	83,67 m <sup>2</sup>
GARTEN:	73,2 m <sup>2</sup>
PROJEKTENTWICKLER	
<b>LS 62</b>	
PROJEKTENTWICKLUNG GmbH	
Grundwiesenstraße 49B	
2414 Traiskirchen	
PROJEKT	
<b>HIRT</b>	
Leobersdorfer Straße 62	
A-3552 EZ 191	
KG 04312 Hirtenberg	
LAGEPLAN	
LAGE IM GEBÄUDE	
ERDGESCHOSS	
STRABENTRAKT	
PLANUNG	
<b>ATELER GORJANY</b>	
Streichergasse 4/2	
1030 Wien	
office@gorjany.at	
GEZ.	PLANART
VZ	Einwoh.
MAßSTAB	PLANMATERIAL
1:100	Büro (B), Büro (F)
09/10/16	PAK
19.07.22	HIRT 220707 (2).dgn



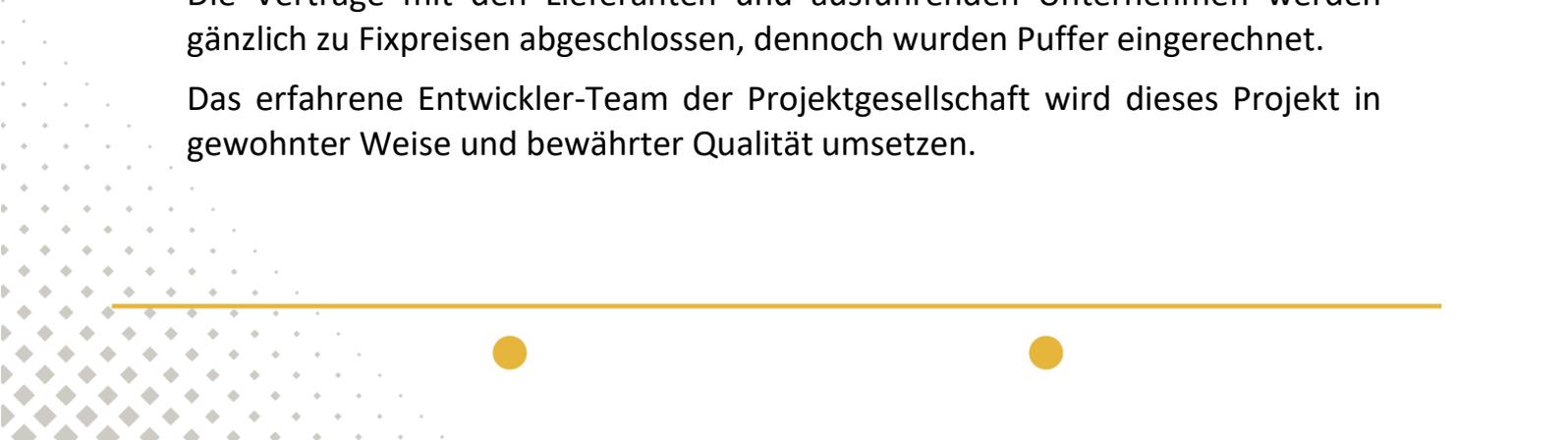
INFORMATION	
TOP 3	
WOHNKÜCHE:	27,76 m²
ZIMMER 1:	9,94 m²
ZIMMER 2:	15,05 m²
VORZIMMER:	4,85 m²
BAD:	3,61 m²
WC:	1,34 m²
WOHNFLÄCHE:	62,58 m²
BALKON:	10,57 m²
PROJEKTENTWICKLER	
<b>LS 62</b>	
PROJEKTENTWICKLUNG GmbH Grundwiesenstraße 49B 2414 Traiskirchen	
PROJEKT	
<b>HIRT</b>	
Leobersdorfer Straße 62 A-2552 EZ 191 KG 04312 Hirtenberg	
LAGEPLAN	
LAGE IM GEBÄUDE	
OBERGESCHOSS HOFTRAKT	
PLANUNG	
<b>ATELIER GORJANY</b>	
Streicher gasse 4/2 1030 Wien office@gorjany.at	
002	14.06.2017
VM	Entwurf
04.07.18	14.06.2017
1.108	Body 00, Story 1/1
06.104	FILE
13.07.22	HIRT 220107 (2).pm

## 10 Gesamtinvestitionsvolumen (GIK)

Die Gesamtinvestkosten (GIK) betragen in Summe ca. EUR 2.065.000,-. Davon fallen plankonform rund EUR 980.000,- für den Liegenschaftsankauf und die grundbücherliche Einverleibung an. Die verbleibenden EUR 1.085.000,- (Baukosten, Baunebenkosten, Baukostenpuffer, Gewährleistungsrückstellung Bau, Projektbegleitung durch die Projektgesellschaft, Finanzierungskosten) werden bis Herbst 2023 für die Fertigstellung aufgebracht.

Die Verträge mit den Lieferanten und ausführenden Unternehmen werden gänzlich zu Fixpreisen abgeschlossen, dennoch wurden Puffer eingerechnet.

Das erfahrene Entwickler-Team der Projektgesellschaft wird dieses Projekt in gewohnter Weise und bewährter Qualität umsetzen.



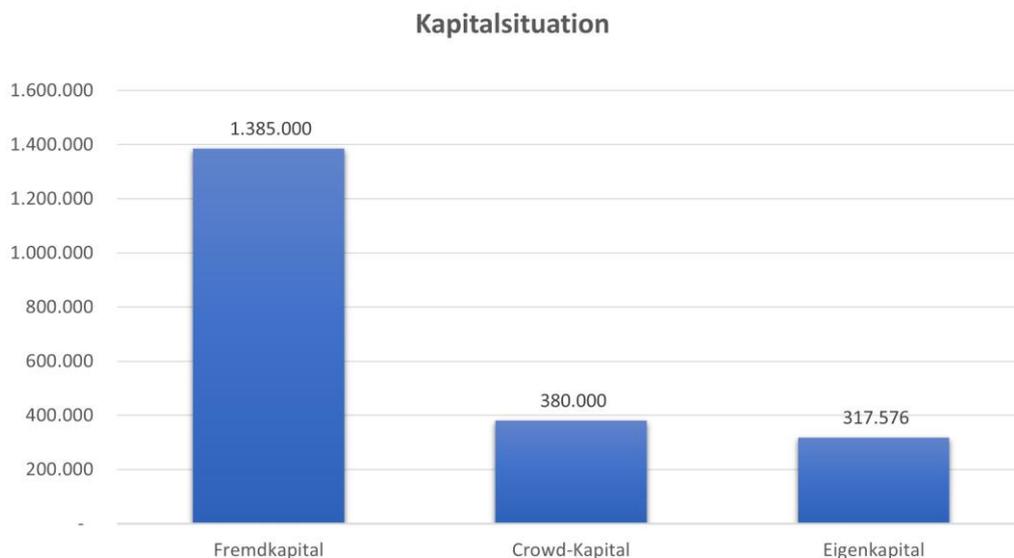
## 11 Projektfinanzierung

Nachdem alle Wohnungen 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.

Unsere Projektfinanzierung setzt sich demnach wie folgt zusammen:

- Finanzierung klassisch (Bankfinanzierung) EUR 1.385.000
- Finanzierung alternativ (RECrowdinvesting) EUR 380.000
- Eigenmittel ca. EUR 320.000

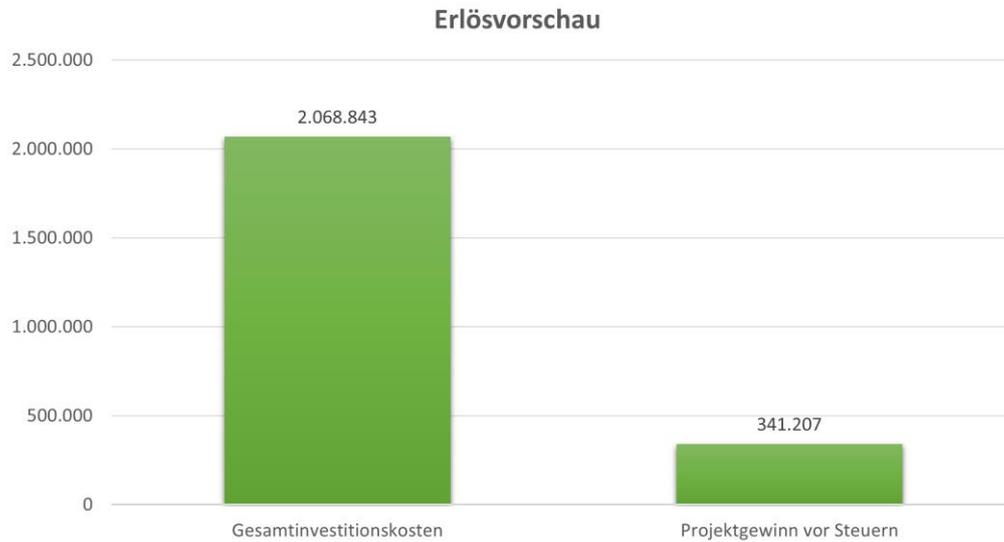


## 12 Erfolgsrechnung

Alle Wohnungen werden ausschließlich im Verkaufswege abverkauft.

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich dabei auf ca. EUR 3.000,-/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Verkaufspreis samt Stellplätzen beträgt ca. EUR 3.500,- /m<sup>2</sup>.

Ein **Projektgewinn** in Höhe von ca. EUR 350.000 bedeuten **rund 17 % Profit On Cost**.



### 13 Mittelverwendung der Crowdfinanzierung

Das gesamte Mezzanindarlehen in Höhe von EUR 380.000,- wird für die Finanzierung der Projekterrichtungskosten herangezogen.

