



Exposé: 4-Jahres-Haus

Projekt 1170 Wien, Jörgerstraße 49/ Hernalser Hauptstraße 64



**Historischer Charme
trifft auf modernen
Komfort**

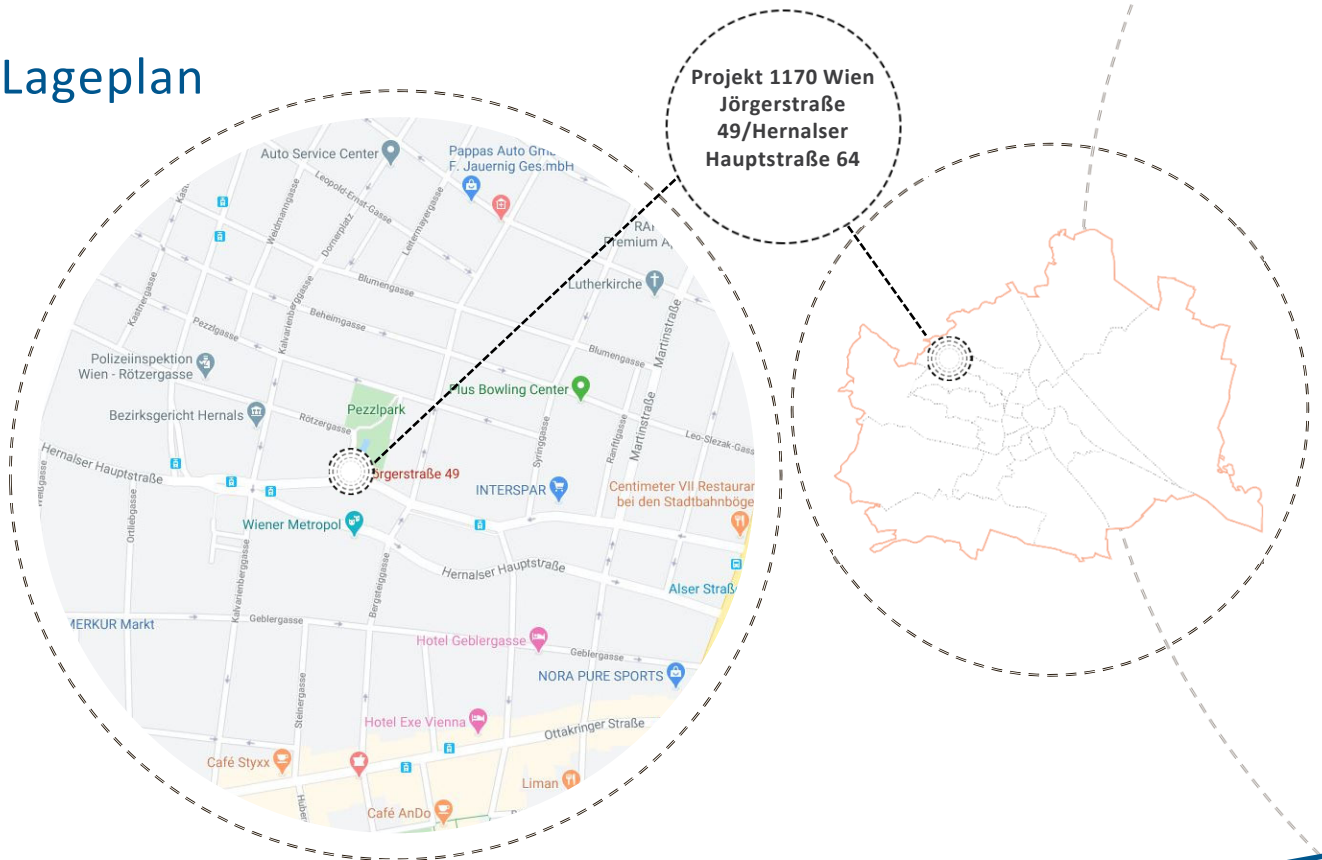
Laufzeit	30.06.2020 - 30.06.2024
Investoren-Eigenmittel-Anteil	€ 2.100.000
Fremdfinanzierungs-Anteil	€ 5.200.000
Gesamtinvestment	€ 7.300.000

Die Lage

In zentraler Lage des 17. Bezirks, in der Nähe des Elterleinplatz befindet sich diese charmante Liegenschaft mit ihren zwei Stilaltbau-Juwelen, welche durch ihre wunderschön strukturierten Fassaden und den Stiegenhäusern mit eindrucksvollen Entrée glänzen.

Die gute Infrastruktur, die Anbindung zum Zentrum und der schneller Weg ins Grüne machen den Bezirk besonders attraktiv. Neben der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, wie die Straßenbahnstationen "Palfyngasse" und "Elterleinplatz" der Linie 1, 9, 42, 43 und die U-Bahn-Station Alser Straße der Linie U6, bietet die Liegenschaft auch alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs. Ebenso befindet sich die erste vollautomatische U-Bahn Linie U5 in Planung, welche künftig die Strecke zwischen Karlsplatz, über die Station Rathaus bis zum Elterleinplatz führen wird. Es gibt jede Menge Möglichkeiten der Nahversorgung wie einen großen Interspar mit kleinem Einkaufszentrum in unmittelbarer Umgebung, sowie jede Menge andere diverse Shops. Auch Ärzte, Sporteinrichtungen, Kindergärten sowie das AKH befinden sich in fußläufiger Distanz.

Lageplan



Projekt und Potential



Die geschichtsträchtige Liegenschaft besteht aus zwei Bauteilen die durch einen Hof verbunden sind. Die zwei Fronten der Objekte sind Richtung Hernalser Hauptstrasse und Jörgerstraße orientiert – beide Gebäude liegen auf demselben Grundstück. Die stilvollen Gründerzeitzinshäuser befinden sich in einem aufstrebenden Wohnviertel des 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Objekte verfügen jeweils über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie weitere drei Obergeschosse. Die allgemeinen Flächen des Hauses sowie die bestandsfreien und freiwerdenden Wohnungen des attraktiven Gebäudes werden einer umfassenden und hochwertigen Revitalisierung unterzogen. Die Wohnungen werden modern und hochwertig ausgestattet und punkten mit Raumhöhen bis über 3,50 Meter.

Das Projekt befindetet derzeit in der vorbereitenden Planung der Projektentwicklung. Die Bestandsgebäude werden hinsichtlich der allgemeinen Hausteile saniert, bestandsfreie und frei werdende Wohnungen in der Kategorie angehoben sowie Dachgeschossausbauten durchgeführt. Die Baugenehmigung wird für Anfang 2021 erwartet, woraufhin der Startschuss für den Ausbau des Dachgeschosses erteilt werden kann. Durch diese Dachgeschossausbauten, gewinnt das Projekt an weiterem Wohnraum. Der moderne Ausbau fügt sich architektonisch perfekt an die historischen Bestandsgebäude. Die Dachgeschosswohnungen werden über Freiflächen verfügen, die einen traumhaften Ausblick über Wien versprechen.

Nach der Objektsanierung und Fertigstellung des Gesamtobjektes werden die exklusiven Wohneinheiten bis zum Ende der Investoren-Laufzeit vermietet und als Anlageobjekte bzw. Eigentumswohnungen abverkauft. Alternativ ist auch ein Gesamtverkauf des Objektes möglich.

Objekt-Daten & Investitionsrechnung

Eckdaten

Liegenschaft	Jögerstraße 49/Hernalser Hauptstraße 64, 1170 Wien
Grundbuch	KG 01402 / EZ 177
Grundstücksfläche	557 m ²
Nutzfläche nach Development (vermietbare Wohnnutzfläche inkl. vermietbarer Geschäfts- und Lagerflächen)	1.537 m ²

Investitionsrechnung

Verkaufserlös Netto angestrebt nach Bestandsfreimachung und Sanierung	€ 8.083.000
--	-------------

Investitionskosten

Gesamtinvestition	€ 7.300.000	€ 4.750 pro m ²
Objektankauf und Projektentwicklung	€ 2.700.000	€ 1.760 pro m ²
Weitere Entwicklung	€ 4.600.000	€ 2.990 pro m ²

Flächenübersicht

Gesamtnutzfläche	1.537 m ²
Nutzfläche Wohnung	1.318 m ²
Nutzfläche Geschäftsfläche	95 m ²
Nutzfläche Lager	124 m ²

Für Investor

Laufzeit	30.06.2020 – 30.06.2024
Bar-Eigenmittel	2.100.000 €
Rückkaufpreis	2.520.000 €
Rückzahlungs-Quote Investoren	120 %

Alle Angaben vom Verkäufer sind ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Sämtliche Grafikdarstellungen des Objektes exemplarisch nach Neubau. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Information bedarf der Zustimmung der CPI Marketing GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Der Energieausweis wird nachgereicht. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, immobilienanlage@cpi.co.at Stand: 20.05.2020