KFG18/7

IMMOBILIE & EINRICHTUNG
Kirchfeldgasse 18, Top 7
1120 Wien

+

FIXE MIETEINNAHMEN

=

IMMOBILIEN-VERMÖGEN

DIE FÜNF GESETZE DES GOLDES

I. Das Gold fließt mühelos jenem Mann in reicher Fülle zu, der nicht weniger als ein Zehntel seines Einkommens zur Seite legt, um sich für die Zukunft für sich und seine Familie ein Vermögen zu schaffen.

II. Gold arbeitet sorgfältig und zufriedenstellend für den klugen Besitzer, der für es eine gewinnbringende Arbeit findet. Es wird sich dann vermehren wie eine Herde auf der Weide.

III. Gold ist auf die Fürsorge des vorsichtigen Besitzers angewiesen, der es unter der Anleitung kluger, erfahrener Männer investiert.

IV. Gold zerrinnt jenem Mann zwischen den Fingern, der es in Geschäfte oder Vorhaben investiert, die ihm nicht vertraut sind oder die erfahrene Männer mißbilligen.

V. Gold ist für denjenigen verloren, der es in unrealistische Vorhaben steckt oder auf die verlockenden Empfehlungen von Betrügern und Spekulanten hereinfallt oder es aufgrund seiner eigenen Unerfahrenheit und seiner romantischen Wünsche investiert.

Auszug aus: George S. Clason, Der Reichste Mann Von Babylon

Disclaimer

Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt.
Die Pläne und Visualisierungen dienen zur Orientierung.
Die im Prospekt gezeigten Grundrisse und Pläne sind zur Maßabnahme nicht geeignet. Änderungen von Grundrissen und Aussehen sind aufgrund von statischen oder technischen Änderungen möglich. Die abgebildeten Pläne, Grafiken und Fotos sind symbolische Darstellungen – es besteht in der Bauführung kein Anspruch auf Umsetzung.
Bitte beachten Sie die rechtlichen und steuerlichen Hinweise im Prospekt. Rendite-/Wertsteigerungsangaben, die Annahmen zur Inflation, zur Immobilienwertentwicklung, zu Kosten und zur Auslastung beruhen auf Vergangenheits- und Erfahrungswerten. Sie können nicht garantiert werden, sich anders entwickeln und negative Auswirkungen auf den Erfolg und den Cashflow haben.
Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.
Für die Richtigkeit des Inhaltes wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

1. Auflage © 2022, DAREBELL Holding GmbH, Graz

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotografie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung seitens der DAREBELL Holding GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

INHALT

ÜBERBLICK 6

MIETEINNAHMEN & VERMÖGENSAUFBAU 8

DAREBELL – IHR MIETER 10

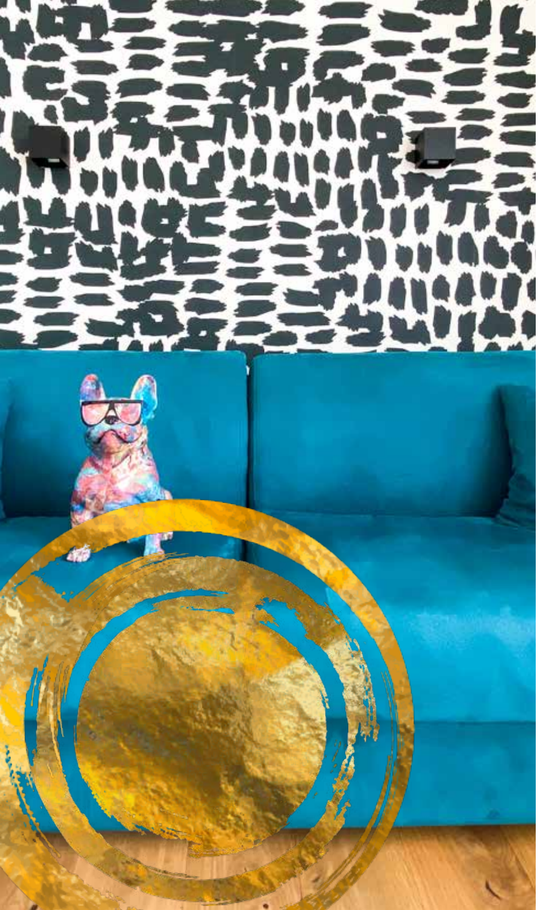
WANN SIND SIE BEI DAREBELL RICHTIG 11

LAGE, BAUWERK, GRUNDRISSE & CO:
LAGE 14
BAUWERK 17
BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG 18
ALLGEMEINFLÄCHEN 22
WOHNUNG [W] TOP 7 23
EINRICHTUNG 29

KAUFABWICKLUNG:
SCHRITTE ZUM INVESTMENT 34
ZEITPLAN, RATENPLAN & NEBENKOSTEN 35

PREISE 36

TEAM 37



ÜBERBLICK

WELCHEN VORTEIL HAT DAS INVESTMENT?

Sie bauen Immobilienvermögen auf.

WAS BRINGT IHNEN IMMOBILIENVERMÖGEN?

> Immobilienvermögen macht Sie finanziell frei,
> dient als Inflationsschutz und
> ist bestens geeignet als Altersvorsorge.

WORAUS BESTEHT DAS INVESTMENT?

Das Investment besteht aus
> dem Erwerb einer Immobilie,
> dem Erwerb der dazupassenden Möbel und
> dem Abschluss eines fixen Mietvertrags.

WAS IST DER NUTZEN EINES INVESTMENTS MIT FIXEM MIETVERTRAG?

> fixe, monatliche Mieteinnahmen
> kalkulierbare Renditen
> leichterer Zugang zu Fremdkapital
> kalkulierbare Cashflows
> hohe Sicherheit

WAS IST DAS WERTVOLLE BEI EINEM MIETVERTRAG MIT DAREBELL?

DAREBELL
> bezahlt monatlich indexierte Miete für Ihre Immobilie
> bezahlt monatlich für Ihre Möbel
> bezahlt monatlich Ihre Betriebskosten

WARUM MIETET DAREBELL IHRE IMMOBILIE?

Um als Experte für neue Wohnformen hochwertigen Wohnraum in passenden Lagen weiterzuvermieten.

WARUM IST DIE LAGE DER KIRCHFELDGASSE PASSEND?

> Sie liegt in einem ruhigen Siedlungsgebiet.
> Sie bietet eine gute öffentliche Anbindung:
50 m zur nächsten Bushaltstelle und 1,3 km zur U-Bahn (U6)
> Sie ist hervorragend mit dem Auto zu erreichen: 5 Minuten Fahrzeit zum Autobahnknoten Vösendorf

WAS ZEICHNET DAS RICHTIGE BAUWERK AUS?

> erstklassige Aufteilung von Wohn- und Geschäftsflächen
> hochwertiger Bau und hochwertige Ausstattung (Smart-Home-Technologie)
> optimale Grundrisse
> perfekte Möbel

WIE SIND WOHN- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN AUFGETEILT?

6 Apartments [G = Geschäftsfläche],
15 Wohnungen davon 2 Penthäuser [W = Wohnung],
6 Garagenplätze

WOZU EIN GEBÄUDE MIT SMART-HOME-TECHNOLOGIE?

Die richtige Technologie (wie z.B. das Bussystem) macht es möglich, dem Gebäude Intelligenz zu verleihen und sorgt für einen
> innovativen,
> vorausschauenden,
> ressourcenschonenden,
> werterhaltenden und
> kontrollierbaren Umgang mit Ihrem Eigentum.

WELCHE GRUNDRISSE GIBT ES?

> 1-Zimmer-Einheiten mit ca. 30 m²
> 2-Zimmer-Einheiten mit ca. 35-40 m²
> Penthouse (2- oder 3-Zimmer) mit ca. 56 bzw. 101 m²

Attraktive Freiflächen, große Fenster, intelligente Aufteilung.

WELCHE AUFGABEN HABEN PERFEKTE MÖBEL?

> Sie sind attraktiv für Mieter,
> bringen zusätzliche Mieteinnahmen und
> sind für die Vermietung geschaffen (leicht zu reinigen, austauschbare Einzelteile, langlebig uvm.).

WIE SIND DIE PREISE UND EINNAHMEN?

Die Nettoinvestitionssumme (Kaufpreis inkl. Nebenkosten und Einrichtung) von Top 7 mit 34,6 m² Wohnfläche (1 Zimmer) beträgt € 211.090,–. Sie erzielen damit ein passives Einkommen von € 600,–/Monat (€ 7.200,–/Jahr.).

WIE KOMMEN SIE DAZU?

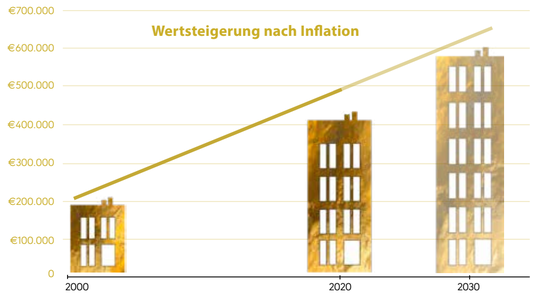
1. Kaufangebot Top 7
2. Finanzierung
3. Vertragsunterzeichnungen (Kauf- und Bauträgervertrag, Möbel- und Mietvertrag) inkl. treuhändischer Abwicklung
4. Grundbuchseintragung
5. Zahlung des Kaufpreises, Zahlung der Kaufnebenkosten, Zahlung der Möbel
6. Beantragung Steuernummer, UVA-Meldung und USt.-Rückerstattung
7. Übergabe an den Eigentümer sowie an DAREBELL für die Vermietung
8. Erhalt regelmäßiger, monatlicher Mieteinnahmen

SO FUNKTIONIERT DER VERMÖGENSAUFBAU MIT IMMOBILIEN & FIXEN MIETEINNAHMEN

BEISPIELANNAHMEN ALS GRUNDLAGE:

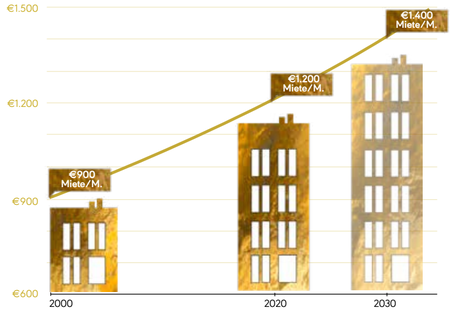
Investitionssumme:	€ 200.000,-
Fremdkapital:	€ 160.000,-
Eigenkapital:	€ 40.000,-
Zinssatz:	1,125%
Kreditlaufzeit:	20 Jahre
Grenzsteuersatz:	25%
1. Jahr:	2000
Inflation:	1,5%
⌀ Immobilienpreissteigerung inkl. Inflation in Wien:	3,2% p.a.

IMMOBILIENWERTSTEIGERUNG:



Quelle: Wertsteigerung lt. Wohnimmobilienpreisindex Wien, Österreichische Nationalbank, Stand: 7.5.2020

POSITIVE ENTWICKLUNG INFLATIONSGESCHÜTZTER MIETEINNAHMEN:



WAS IST DER NUTZEN EINES INVESTMENTS MIT FIXEM MIETVERTRAG?

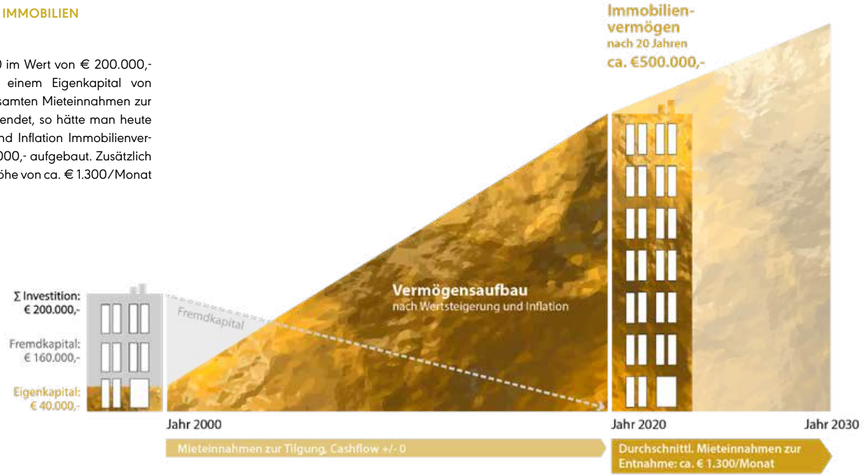
> fixe, monatliche Mieteinnahmen
> kalkulierbare Renditen
> leichterer Zugang zu Fremdkapital
> kalkulierbare Cashflows
> hohe Sicherheit

WAS IST DAS WERTVOLLE BEI EINEM MIETVERTRAG MIT DAREBELL?

DAREBELL
> bezahlt monatlich indexierte Miete für Ihre Immobilie
> bezahlt monatlich für Ihre Möbel
> bezahlt monatlich Ihre Betriebskosten

VERMÖGENSAUFBAU DURCH IMMOBILIEN HISTORISCH BETRACHTET:

Hätte man bereits im Jahr 2000 im Wert von € 200.000,- eine Immobilieninvestition mit einem Eigenkapital von € 40.000,- getätigt und die gesamten Mieteinnahmen zur Tilgung des Fremdkapitals verwendet, so hätte man heute aufgrund der Wertsteigerung und Inflation Immobilienvermögen im Wert von ca. € 500.000,- aufgebaut. Zusätzlich würden Mieteinnahmen in der Höhe von ca. € 1.300/Monat zur Verfügung stehen.



BEISPIELRECHNUNG INVESTITION IM JAHR 2000, ANGABEN IN EUR:

RISIKOHINWEIS: Die Annahmen zur Inflation, Immobilienwertentwicklung, Kosten und zur Auslastung beruhen auf Vergangenheitswerten. Sie können sich auch anders entwickeln und negative Auswirkungen auf den Erfolg und den Cashflow haben.

ERFOLGSRECHNUNG:

	2000	2020	2030
Jahr	**1.**	**21.**	**31.**
EINNAHMEN:			
Netto Miete	10.800	14.546	16.881
AUFWAND:			
- Abschreibung Gebäude (1,5%)	-1.940	-1.940	-1.940
- Abschreibung Einrichtung (7J)	-1.900	-2.411	-2.716
- Zinsen Fremdmittel Immobilie EUR	-1.800	0	0
- übrige Betriebsausgaben	-600	-808	-938
Jahresgewinn vor Steuern	4.560	9.387	11.287
-Einkommensteuer	-1.140	-2.347	-2.822
JAHRESGEWINN NACH STEUERN	3.420	7.040	8.466

GELDFLUSSRECHNUNG:

	2000	2020	2030
Jahr	**1.**	**21.**	**31.**
Einnahmen			
Netto Miete	10.800	14.546	16.881
AUSGABEN:			
- Annuität Darlehen Immobilie EUR	-8.978	0	0
- übrige Betriebsausgaben	-600	-808	-938
- Einkommensteuer	-1.140	-2.347	-2.822
CASH-FLOW NACH STEUERN P.A.	82	11.391	13.122

DAREBELL – IHR MIETER

WARUM MIETET DAREBELL IHRE WOHNUNG? WEIL DAREBELL DAMIT NEUE WOHNFORMEN MÖGLICH MACHT.

Was sind neue Wohnformen?

> Digitales Nomadentum: ortsunabhängiges Arbeiten und multilokales Leben mit der einzigen Vorraussetzung, Zugang zu digitaler Technologie zu haben
> Globaler Mietvertrag: Zugang zu allen DAREBELL-Wohnungen in allen Standorten
> Click & Rent: Wohnung sofort, online mieten
> Instant: Wohnung sofort beziehen. Alles was man an Einrichtung braucht ist da und stylisch
> Contactless: Wohnung ohne physische Berührungspunkte, ohne Makler o.Ä. mieten
> Flex-Rate-Rent: keine Langzeitbindung an Vertrag oder Ort, flexibel mieten

Als DAREBELL Investor sind Sie Teil neuer Wohnformen.

WAS UNSERE KUNDEN ÜBER UNS SAGEN...

„IMMOBILIEN WEITERDENKEND“
„INNOVATIV“
„ZUKUNFTSORIENTIERT“
„TECHNIKAFFIN“
„STATE OF THE ART“
„MODERN“
„EXPERTEN“
„JUNG UND SERIÖS“
„HIPP UND EIN BISSAL FRECH“
„UR-WERTVOLL“
„LEBENSERLEICHTERND“

ERFAHRUNG – KNOW-HOW & KOMPETENZ IN PROJEKTENTWICKLUNG, REALISIERUNG, MARKETING & VERTRIEB

2014–2015
Marketing & Vertrieb
Dr.-Karl-Renner-Straße, Gratkorn/Graz
€ 1,5 Mio. Verkaufsvolumen

2016–2018
Projektsteuerung, Marketing & Vertrieb
Dornschneidergasse, Graz
€ 4,2 Mio. Verkaufsvolumen

2018
Erste Musterwohnungen für kurzfristige Vermietung, Gratkorn/Graz

2019–2022
Projektentwicklung, Marketing & Vertrieb
Calvigasse, Wien
€ 4,5 Mio. Verkaufsvolumen

2011–2014
Real Estate Due Diligence für Investoren; Immobilienbauträger, Makler & Verwalter

2015–2016
Vertrieb
Ringsteinerweg, Hart bei Graz
€ 1,1 Mio. Verkaufsvolumen

2017–2019
Projektentwicklung, Realisierung, Marketing & Vertrieb
Kirchfeldgasse, Wien
€ 4,5 Mio. Verkaufsvolumen

SEIT 2018
Weitere Wohnungen mit kurzfristiger Vermietung werden in das Systm aufgenommen, Graz & Wien

VERMIETUNGSPLATTFORM WWW.DAREBELL.COM

WANN SIND SIE BEI DAREBELL RICHTIG?

SIE SIND BEI DAREBELL RICHTIG, WENN...

> Sie Immobilien zu Anlagezwecken für den Vermögensaufbau nutzen.
> Sie keine aktive Arbeit mit Immobilien haben wollen und somit passives Einkommen erzielen.
> Sie Rund-Um-Serivce in Anspruch nehmen wollen.
> Sie Ihr Investment planbar machen wollen.
> Sie Ihren Anlagehorizont länger als 5 Jahre sehen.
> Sie eine hohe Eigenkapitalrentabilität durch Fremdfinanzierung anstreben.
> Sie nach einem innovativen, ertragreichen und sicheren Investment suchen.

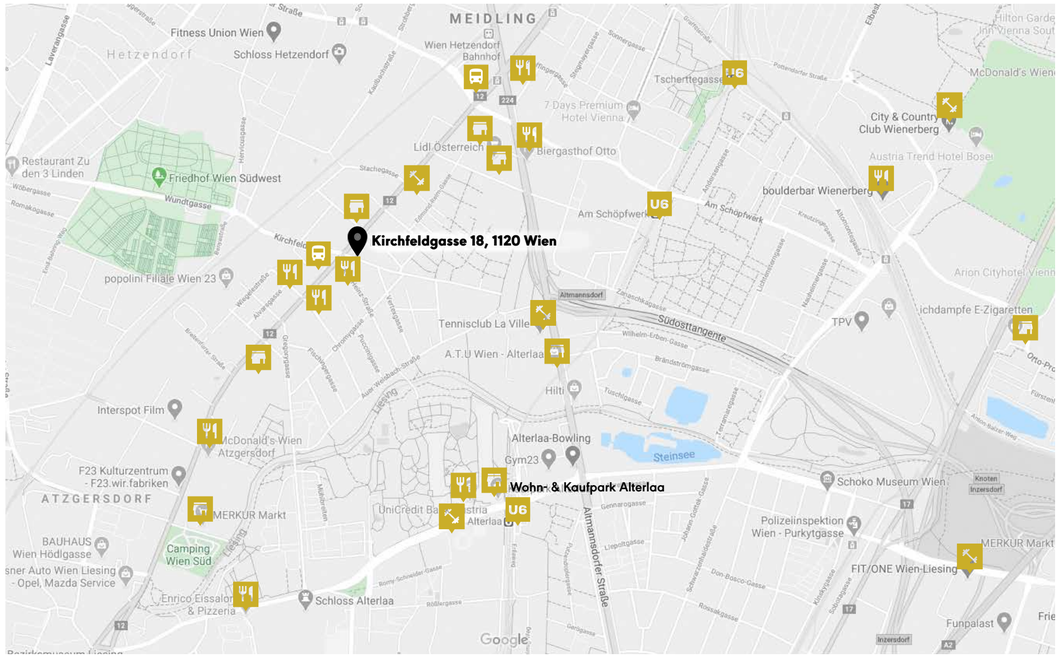
SIE SIND NICHT RICHTIG BEI DAREBELL, WENN...

> Sie selbst in der Immobilien wohnen möchten.
> Sie selbst Ihre Immobilien mitgestalten wollen.
> Sie ein „Selbermacher“ und „Um-alles-Kümmerer“ sind.
> Sie Mietausfällen eine geringe Gewichtung beimessen.
> Ihnen Gebäudetechnologie und Smart Home unwichtig sind.
> Wenn Sie sich selbst als Spekulant sehen.
> Wenn Sie keine Freude am Investieren haben.

„SIE SIND BEI DAREBELL RICHTIG, WENN SIE GELD KLUG, EINFACH UND SICHER FÜR SICH ARBEITEN LASSEN WOLLEN.“

LAGE, BAUWERK, GRUNDRISSE & CO

DIE LAGE



Lage

ÖFFIS

Bus

Haltestelle Kirchfeldgasse

50 m

Zug

BH Wien Hetzendorf

1,1 km

U-Bahn

U6 Alterlaa

1,3 km

U6 Am Schöpfwerk

1,7 km

FREIZEIT

Fitnessstudios

Nachtclub

Massagestudio

Lauf- & Radstrecken

Hundewiesen

EINKAUFEN

Kaufpark Alterlaa

Eurospar, Billa, Hofer,

Merkur, Lidl

DM, Bipa

Bäckerei

GASTRO

Pizzeria

Chinarestaurant

McDonalds

Biergasthof

Imbiss

MEHR...

Bank

Trafik

Tankstelle

Kindergarten

Friseur

Vinothek

VORTEILE DER KIRCHFELDGASSE 18, 1120 WIEN

Hier, im Südwesten Wiens, wurden zwischen alten Ortskernen ausgedehnte Wohnsiedlungen errichtet und zahlreiche Industriebetriebe angesiedelt. Mieter schätzen die ruhige Lage mit guter Infrastruktur.

Die Kirchfeldgasse ist mit dem Auto perfekt zu erreichen. In fünf Minuten gelangt man auf die A23 (Wiener Stadtautobahn) und auf die A2, dem Tor Richtung Süden (Autobahnknoten Vösendorf). Das Gebäude selbst liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse.

Zur U6 (Alterlaa) sind es 1,3 km bzw. zur U6 (Am Schöpfwerk) 1,7 km. Direkt ums Eck befindet sich die Bushaltestelle. Mit der Linie 62A gelangt man in wenigen Minuten zu den Bahnhöfen Wien Hetzendorf und Wien Meidling.
In direkter Umgebung befinden sich viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie beispielsweise der Tennisclub La Ville und das Erholungsgebiet Wienerberg. Durch die Nähe zu Liesing ist die Nachbarschaft, trotz hervorragender Verkehrsanbindung, angenehm ruhig. Entlang des naheliegenden Liesingbaches schmiegt sich eine schöne Laufstrecke.

Arbeit und Wohnen lassen sich hervorragend kombinieren. Aus den Arbeitsstätten im 23. und dem Industriezentrum Niederösterreich Süd kommen zahlreiche Expats nach Wien. Das Konzept der Immobilie Kirchfeldgasse ist eigens auf die Bedürfnisse dieser Menschen ausgerichtet.

Die Kirchfeldgasse 18 profitiert außerdem vom allgemeinen Boom, den dieser Teil von Meidling erlebt.

DAS RICHTIGE BAUWERK

WAS ZEICHNET DAS RICHTIGE BAUWERK AUS?

> erstklassige Aufteilung von Wohn- und Geschäftsflächen
> hochwertiger Bau und hochwertige Ausstattung (Smart-Home-Technologie)
> optimale Grundrisse
> perfekte Möbel

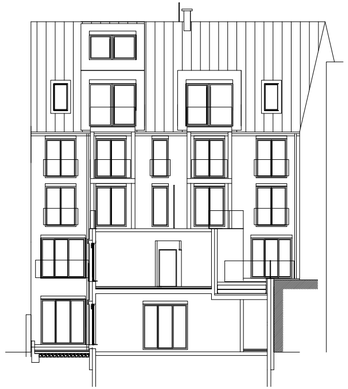
WOHNUNGSEIGENTUM & WIDMUNG

„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen." (§ 2 Abs 1 WEG)
Andere Teile des Gebäudes und der Liegenschaft, die nicht dem Wohnungseigentum zu Grunde liegen (wie z.B. bestimmte Freiflächen), dienen der allgemeinen Nutzung aller Eigentümer.
Das Wohnungseigentum ist entsprechend des Nutzungszwecks parifiziert. Im Wohnungseigentumsvertrag wird die wohnungseigentumsrechtliche Widmung festgehalten.

DIE WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHE WIDMUNG DER KIRCHFELDGASSE 18 IST WIE FOLGT AUFGETEILT:

> Geschäftsfläche [G]: **6 Apartments**
> Wohnung [W]: **13 Wohnungen, 2 Penthäuser**
> Garage [KFZ]: **6 Garagenplätze**

Das Wesen des Hauses ist es, dass die Wohnungseigentumsobjekte an Investoren verkauft und die Einheiten kurzfristig vermietet werden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft der Kirchfeldgasse 18 räumt sich gegenseitig das Recht ein, Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten (Apartments) für die Kurzzeitvermietung zu verwenden.



BAUBESCHREIBUNG

WANDAUFBAUTEN

AUSSENWÄNDE
Massivbauweise 18 cm STB mit 16 cm Vollwärmeschutz und Silikatputz, innenseitig verputzt

FEUERMAUERN
Angebaut: Massivbauweise 20 cm STB mit
10 cm Trennfugenplatte
Freistehend: Massivbauweise 20 cm STB mit
16 cm Trennfugenplatte und Silikatputz

WOHNUNGSTRENNWÄNDE
Massivbauweise 20 cm STB teilweise raumseitig mit GKF Feuerschutzplatten und C Profil aufgebaut, isoliert mit wärme- und schalldämmendem Trennwand-Klemmfilz

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Trockenbau-System 21 cm Aufbau mit GKF Feuerschutzplatten und doppeltem C Profil, isoliert mit wärme- und schalldämmendem Trennwand-Klemmfilz

INNENWÄNDE

Trockenbau-System 10 cm Aufbau mit GKF Feuerschutzplatten und C Profil, isoliert mit wärme- und schalldämmendem Trennwand-Klemmfilz

DECKEN UND DACHAUFBAU

STEILDACH 45°
Eternit Rhombusschablone, Lattung und Konterlattung dazw. Hinterlüftung, Vollschalung,
22 cm Sparren dazwischen Dämmung und Dampfbremse, Federschienen, GKF Feuerschutzplatten

EXTENSIV BEGRÜNTES DACH
20 cm Vegetationssubstrat, 18 cm Wärmedämmung, Gefällebeton, 20-25 cm STB Decke

GESCHOSSDECKE STB
Bodenbelag, Estrich, PE-Folie, Trittschalldämmung, Ausgleichsschicht, gebundene Schüttung,
20 cm STB-Decke, Spachtelung

RAUMHÖHE
270 cm – 280 cm in den Apartments;
250 cm – 509 cm in den Wohnungen

GARAGE
6 KFZ-Stellplätze 2,5 m x 5 m als Stapelparker ausgeführt als Doppel- und Einzelbühne geeignet für KFZ mit max. 2000 kg.
Höhe 150 cm – 215cm, Länge 500 cm

AUFZUGSANLAGE
Barrierefrei, ohne Triebwerksraum für
8 Personen oder 630kg, Selbstfahrer, Kabinengröße 140 cm x 110 cm

HEIZUNG UND WARMWASSER

HEIZUNG
Zentrale Heizung mittels Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Regelung der Heizungsanlage in der Wohnung mittels Raumthermostat, Wärmemengenzähler in jeder Wohnung vorhanden

WARMWASSER
Zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Gaszentralheizung
Wasserverbrauchszähler in jeder Wohnung

HEIZWÄRMEBEDARF
HWB 35,6 f GEE 0,816

VERGABEHINWEISE
Bei der angegebenen Beschreibung handelt es sich um beispielhafte Vorschläge. Den beauftragten Firmen steht es lt. Vergabegesetz frei, dem Vorschlag zu folgen bzw. eine Alternative anzubieten. Alternativen werden nur bei technischer Gleichwertigkeit vom Bauträger freigegeben.

AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

BRANDMELDEANLAGE
Einzelraumüberwachung mittels Rauchmelder in den Wohnräumen

SCHLIESSANLAGE
Elektronisches Türschloss von Nuki steuerbar über App; Mit Keypad zusätzlich steuerbar über manuelle Zahleneingabe;
Wohnungseingangsschlüssel: sperrt Hauseingangstür, Brieffach, Kellerabteil und Zugang zur Garage, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

FUSSBODENAUFBAU
Fließestrich schwimmend mit EPS Schüttung
Trittschall- und Wärmedämmung
Sanitär: zusätzliche Feuchtigkeitsabdichtung

BODENBELÄGE
Vorraum: Fliesen
Wohnraum: Parkett
Zimmer: Parkett
Abstellraum: Fliesen
Küche: Parkett
Badezimmer, WC: Fliesen

FENSTERELEMENTE, BALKON-/ TERRASSENTÜREN
Dreh- und Drehkippfenster, teilweise Fixglaselemente, Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff-Alu, dreifach Isolierverglasung
(U-Wert <=1,2 W/m²K ges. Fenster)

SANITÄR

BADEZIMMER
Waschbecken, Dusche und fallweise Badewanne, Waschmaschinen und Trockner im Keller
(in den Wohnungen sind bis auf Top 16 und 21 keine Waschmaschinenschlüsse vorhanden)

WC
Hänge-WC inkl. Flachspülkasten und Handwaschbecken

INNENTÜREN
Röhrenspantüren mit Holzzarge

ELEKTROAUSSTATTUNG
Steckdosen, Lichtauslässe – genaue Anzahl je Raum siehe Raumbuch

SONNENSCHUTZ
Außenjalousien in allen Wohnräumen und Zimmern

TV UND TELEKOMMUNIKATION
TV- und Telefonanschluss vorhanden

KELLERABTEILE
Gittertrennwände raumhoch

BLITZSCHUTZ
Blitzschutzanlage gemäß Ö-Norm

SMART-HOME-TECHNOLOGIE VERLEIHT DEM GEBÄUDE INTELLIGENZ

WOZU EIN GEBÄUDE MIT SMART-HOME-TECHNOLOGIE?

Die richtige Technologie (wie z.B. das Bussystem) macht es möglich, dem Gebäude Intelligenz zu verleihen und sorgt für einen
> innovativen,
> vorausschauenden,
> ressourcenschonenden,
> werterhaltenden und
> kontrollierbaren Umgang mit Ihrem Eigentum.

WELCHE ELEKTRO-TECHNOLOGIE STECKT IM GEBÄUDE?

(Fern-)Steuerung der gesamte Elektronik/Gebäudetechnik durch das Bussystem wie:
> Raumtemperatur
> Wasser
> Beleuchtung
> Sonnenschutz
> Lüftung
> Strom

WELCHE DIGITALE TECHNOLOGIE STECKT IM GEBÄUDE?

> SAT-TV-Anlage für den Empfang weltweiter Sender
> Highspeed Internet: Breitbandanbindung mittels hochperformanter Glasfaser-Technologie mit einem schnellen W-LAN Durchsatz; starke Firewall

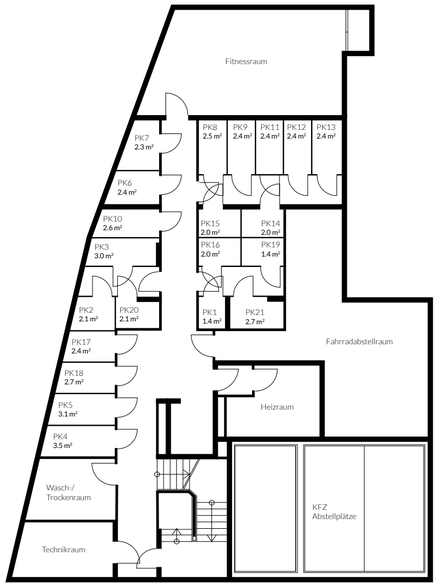
WELCHE ZUGANGS-TECHNOLOGIE STECKT IM GEBÄUDE?

Elektronisches Zugangssystem über Smart-Lock „Nuki“,
> für unabhängingen, kontaktlosen Zugang zu Gebäude und Wohneinheit
> Zugang per Smartphone-App oder Zahlencode
> öffnen und schließen per autorisiertem Fernzugriff
> sicher, kontrollierbar und automatisierbar

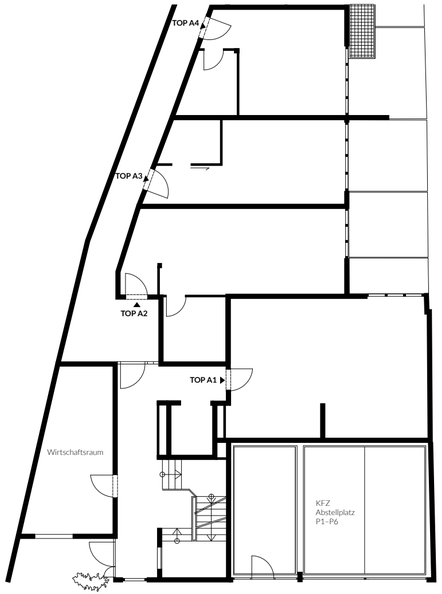
NUKI (SMART LOCK)
elektronisches Türschloss steuerbar über App; mit NUKI KEYPAD zusätzlich steuerbar über manuelle Zahleneingabe

ALLGEMEINFLÄCHEN

KELLER & WIRTSCHAFTSRÄUME

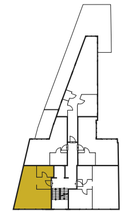


ERDGESCHOSS & PARKGARAGE



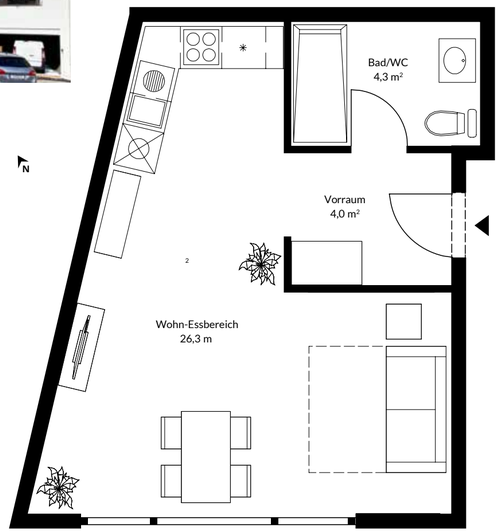
Grundriss

TOP 7



LAGE IM GESCHOSS

ETAGE: 1. OBERGESCHOSS



APARTMENT ONLINE BESICHTIGEN

Scannen Sie den Code und besichtigen Sie das Apartment virtuell mit dem 360°-Video.

KAUFPREIS
€ 190.000

NEBENKOSTEN
€ 12.090

EINRICHTUNG
€ 9.000

∑ INVESTITION
€ 211.090

EIGENKAPITAL
€ 50.000

MIETE/JAHR
€ 7.200

MIETE/MONAT
€ 600

Preise und Mieten netto

DETAILS

Wohnfläche:	34,6 m²
Zimmer:	1
Vorraum:	4,0 m²
Wohn-Essbereich:	26,3 m²
Bad/WC:	4,3 m²

EINRICHTUNGSTYP
Kreativ

Grundriss

Bilder Top 7

Bilder Top 7

EINRICHTUNG

Top 7: KREATIV

EINRICHTUNG

DAREBELL stattet aus. Von speziell entwickelten Designermöbeln über Küchenausstattung bis zu Vorhang und Bettwäsche bekommen Immobilien das Innenleben, das sie brauchen, um auch Möbelmieteinnahmen lukrieren zu können – ein innovatives Rundum-Möbel-Konzept aus einer Hand.

DIE EINRICHTUNG IST SPEZIELL FÜR DIE WOHNUNGSVERMIETUNG ENTWICKELT & ERPROBT:

> preiswerte und robuste Designermöbel
> einfach austauschbare Einzelteile (z.B. Armlehnen der Couch)
> garantierte Nachlieferung von originalen Austauschteilen
> besonders leicht zu reinigende Spezialstoffe
> multifunktionale Möbel mit ausgeklügeltem Design
> Instandhaltung organisiert von DAREBELL
> Drei Einrichtungskonzepte für unterschiedliche Mieter: Kreativ, Abenteuer, Elitär

SCHLAFSOFA
mit austauschbaren Einzelteilen

EINRICHTUNGSSTIL TOP 19:

KREATIV

Kreative Trendsetter, die sich für Extravaganz entscheiden und sich zwischen Mustern und kräftigen Farben besonders wohlfühlen, lieben diesen Einrichtungsstil. Er eignet sich besonders gut für Wohnungen ab einem Zimmer. Mit diesem Einrichtungsstil wird die Wohnung ein Atelier-Hingucker.

FARBKONZEPT

Die Farbpalette repräsentiert Abenteuer in der Natur. Die harmonierenden Erdtöne implizieren Gelassenheit und Entspannung, während das aktivierende Rot die perfekten Akzente setzt.

Symbolbilder

SCHLAFSOFA
ausgeklappt inkl. Matratze

TAPETE
Optisches Wand-Highlight

STUHL
gepolstert

MOTIVATIONSBILD
Wanddeko

ABWICKLUNG

Zeitplan, Ratenplan, Nebenkosten, Preise

WIE KOMMEN SIE ZU IHREM INVESTMENT?

1. KAUFANGEBOT TOP 7

> Investmentsimulation
> Unterzeichnung des Kaufangebots

2. FINANZIERUNG

> Nutzung des DAREBELL Expertennetzwerks (optional)
> Einholung der Finanzierungsangebote
> Kreditvertrag und unwiderrufliche Zahlungszusage bzw. Bankzahlungsgarantie

3. VERTRAGSUNTERZEICHNUNGEN

> Unterzeichnung des Kauf- und Bauträgervertrags beim Notar
> Unterzeichnung der Treuhändervollmacht für den Wohnungseigentumsvertrag
> Unterzeichnung des Mietvertrags mit DAREBELL
> Unterzeichnung der Hausverwaltungsvollmacht
> Unterzeichnung des Möbelkaufvertrags

4. GRUNDBUCHSEINTRAGUNG

> Eintragung ins Grundbuch

5. ZAHLUNGSMODALITÄTEN

> Zahlung des Kaufpreises
> Zahlung der Kaufnebenkosten
> Zahlung der Möbel

6. STEUERLICHE ABWICKLUNG

> Beantragung Steuernummer
> UVA-Meldung
> USt.-Rückerstattung

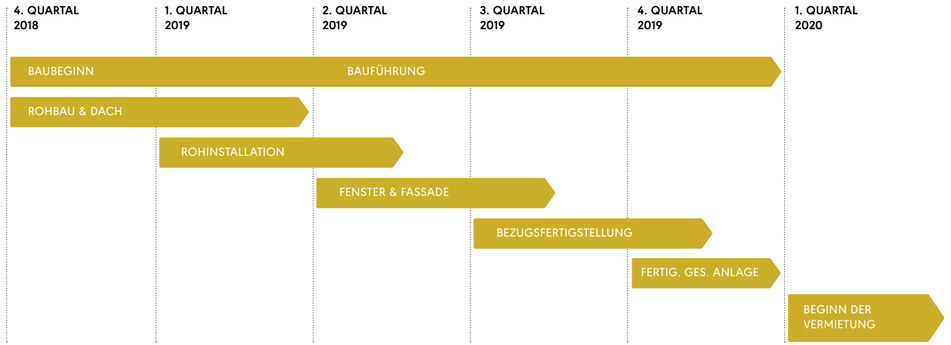
7. ÜBERGABE

> Begehung der Einheit & Übergabe an den Eigentümer
> Übergabe an DAREBELL für die Vermietung

8. REGELM. MIETEINNAHMEN

> Indexierte Mietzahlungen von DAREBELL
> Zahlung der Betriebskosten von DAREBELL
> Sukzessiver Aufbau Ihres Immobilienvermögens

ZEITPLAN



NEBENKOSTEN

Die mit der Errichtung des Kaufvertrages in grundbuchsfähiger Form und die mit der grundbücherlichen Durchführung bzw. treuhändischen Abwicklung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Käufer. Zu diesen Kosten und Gebühren zählen insbesondere 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr und die Kosten für die Vertragserrichtung sowie die bei Aufnahme eines Darlehens damit verbundenen Spesen und Gebühren.

Für die treuhändische Abwicklung fallen 1,5 % zzgl. USt., zzgl. notarieller Beglaubigungsspesen, zzgl. Barauslagen an.

ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Zahlung nach Ratenplan B gemäß § 9 Ab. 4 Z. 1 BTVG 2010

10 %	vom Kaufpreis bei Baubeginn	4. Quartal 2018
30 %	vom Kaufpreis bei Fertigstellung des Baufortschritts „Rohbau und Dach“	1. Quartal 2019
20 %	vom Kaufpreis bei Fertigstellung des Baufortschritts „Rohinstallation“	2. Quartal 2019
12 %	vom Kaufpreis bei Fertigstellung des Baufortschritts „Fassade & Fenster“	3. Quartal 2019
17 %	vom Kaufpreis bei Fertigstellung des Baufortschritts „Bezugsfertigstellung“	4. Quartal 2019
9 %	vom Kaufpreis bei Fertigstellung des Baufortschritts „Fertigstellung der Gesamtanlage“	4. Quartal 2019
2 %	vom Kaufpreis drei Jahre nach Übergabe (Bankgarantie)	3. Quartal 2022

PREISÜBERSICHT

TOP 7

GRÖSSE	KAUFPREIS	NEBENKOSTEN	EINRICHTUNG	∑ INVESTITION	EIGENKAPITAL	MIETE/JAHR	MIETE/MONAT
m² [WNFL]	[netto]	[netto]	[netto]	[netto]	[mind.]	[netto.]	[netto]
34,6	€ 190.000	€ 12.090	€ 9.000	€ 211.090	€ 50.000	€ 7.200	€ 600

Alle Preise verstehen sich netto zzgl. USt.; Annahme zum Eigenkapital ist bonitätsabhängig. Nebenkosten und ∑ Investitionskosten können aufgrund der Barauslagen variieren. Einrichtungskosten sind grobe Schätzwerte und können ebenfalls variieren. Der genaue Betrag wird im Möbelkaufvertrag vereinbart.

TEAM

BAUTRÄGER
DAREBELL Holding GmbH
Lendplatz 30
8020 Graz
ring@darebell.com

EIGENTÜMER DER IMMOBILIE
Dietmar Schmidt

GENERALPLANUNG
Laubreiter Bauingenieur Ziviltechniker GmbH
Ing. Martin Rock
m.rock@laubreiter.at

ANSPRECHPARTNER IM VERKAUF
DAREBELL Development GmbH
Mario Weissensteiner, Ing. BSc.
ring@darebell.com
+43 676 888 77 66 55
www.darebell.com/development
Termine in Graz: Lendplatz 30, 8020 Graz
Termine in Wien: im 12. oder 23. Bezirk

KAUFVERTRAGSERSTELLUNG, GRUNDBÜCHERLICHE DURCHFÜHRUNG & TREUHÄNDISCHE ABWICKLUNG
Mag. Armin Kern
Körösistraße 9/1
8010 Graz
graz@rechtamkai.at
+43 316 67 27 77 0

STEUERBERATUNG
Mag.ª Marianne Glawischnig
mg@steuerberatung-glawischnig.at

ARCHITEKTEN
DI Gabriela Pohler
DI Thomas Musial
architekt@musial.at

DAREBELL

www.darebell.com/development