

# WIEN MANNER VILLA

---

EXPOSÉ STAND MÄRZ 2020





---

# VORWORT

Die österreichische Hauptstadt Wien entwickelte sich mit dem Adelsgeschlecht der Habsburger zu einer der bedeutendsten kulturellen wie auch politischen Metropolen Europas. Mit über 1,8 Mio. Einwohnern ist Wien nicht nur eine Großstadt, sondern auch die zweitgrößte deutschsprachige Stadt nach Berlin. Die Donaustadt begeistert durch ihre prunkvollen Schlösser, weltberühmten Orchester, gepriesenen Museen und traditionellen Kaffeehäuser mit feinsten Kuchen- und Tortenkunst, welche der Stadt einen ganz besonderen Charme verleihen.

Im Nordwesten Wiens im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken liegt der 17. der 23 Stadtbezirke – Hernals. Hier befindet sich die „Manner-Villa“, welche der Wohnsitz von Carl Manner, dem ehemaligen jahrzehntelangen Vorstand der Josef Manner & Comp. AG war. Der renovierungsbedürftige, einzigartige Altbestand soll nach Abschluss von umfangreichen Sanierungs- und Umbauarbeiten sowie Ausbau des Dachgeschosses über zehn exklusive Wohneinheiten verfügen. Darüber hinaus sollen weitläufige Außen- und Gartenflächen sowie eine Tiefgarage entstehen.

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit unserem Angebot „Wien – Manner Villa“ die Möglichkeit bieten können, Ihr BERGFÜRST Portfolio erneut um eine Anlage in ein einzigartiges Projekt in der Donaumetropole Wien zu erweitern.

Über BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in ein durch eine **Hypothek und persönliche Höchstbetragsbürgschaften** besichertes Bankdarlehen an. Das Darlehen ist mit einem Festzins von **6,75 % p.a.** bei jährlicher Zinszahlung und einer **Laufzeit von 3 Jahren** ausgestattet.

Im Folgenden erfahren Sie mehr über Wien, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben – viel Spaß bei der Lektüre

wünschen Ihnen

*Peter Kleinfurter*

*Michael Kuenburg*

Villa M 17 GmbH & Co KG

# EXECUTIVE SUMMARY

## INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	6,75 % p.a.
Laufzeitende	31.03.2023
Sicherheiten	Nachrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR 5.220.000,—.  Höchstbetragsbürgschaften der Herren Peter Kleinfischer und Michael Kuenburg in Höhe von jeweils EUR 1.000.000,—.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Veräußerbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## PROJEKTDATEN (GEPLANT)

Gesamterlös	EUR 20.988.800,—
Wohn- / Nutzfläche	2.960 m <sup>2</sup>
Baubeginn	Sommer 2020
Fertigstellung	Herbst 2021
Anzahl Eigentumswohnungen	10
Anzahl Parkplätze	20



### GESETZLICHER HINWEIS

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

---

# INHALT

## 01 LAGE

Wien Makrolage.....	5
Hernals Mikrolage.....	6

## 02 DAS PROJEKT

Projektbeschreibung.....	7
Zusammensetzung des Verkaufserlöses.....	8
Grundrisse.....	9
Finanzierung.....	11
Mittelverwendung.....	11

## 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Gesellschaftsstruktur.....	12
Gesellschaftsführung.....	13

## 04 MARKT

.....	14
-------	----

## 05 INVESTMENTANGEBOT

Investmentangebot.....	15
Feste Verzinsung.....	15
Laufzeitende und -beginn.....	15
Sicherheit.....	15
Abwicklung.....	15
Zeichnung.....	15
Veräußerbarkeit der Vermögensanlage.....	16
Rückzahlung.....	16
Die BERGFÜRST AG.....	16

## 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

.....	17
-------	----

## 07 CHANCEN UND RISIKEN

.....	18
-------	----

## 08 GALERIE

.....	19
-------	----

---

# 01 LAGE

## WIEN MAKROLAGE

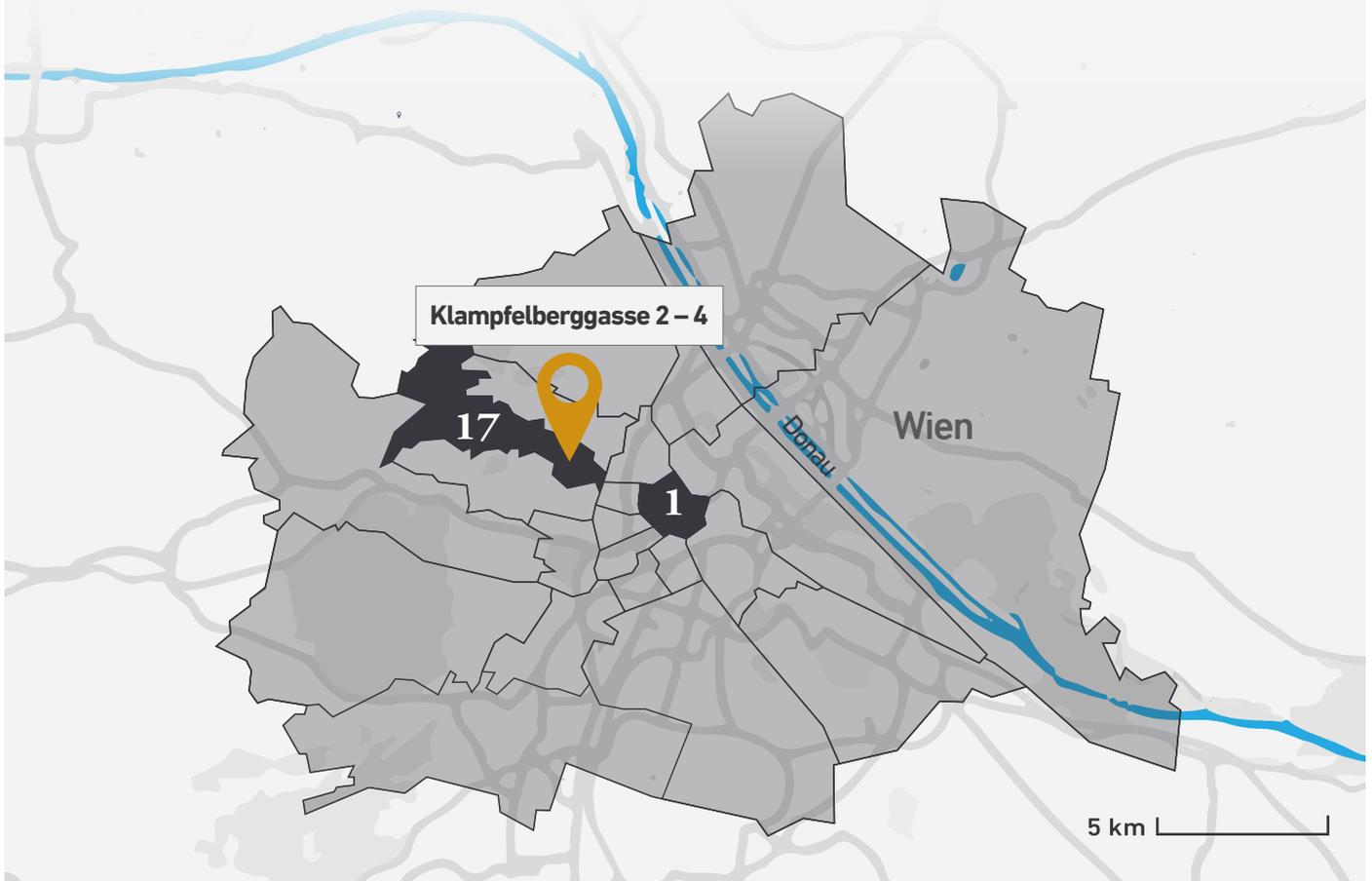
Wien ist das politische, wirtschaftliche, kulturelle und geistige Zentrum Österreichs. Die Bundeshauptstadt ist mit ihren 23 Bezirken in Bezug auf Fläche und Einwohner die größte Stadt des Landes – knapp 1/4 der Einwohner Österreichs leben in Wien.

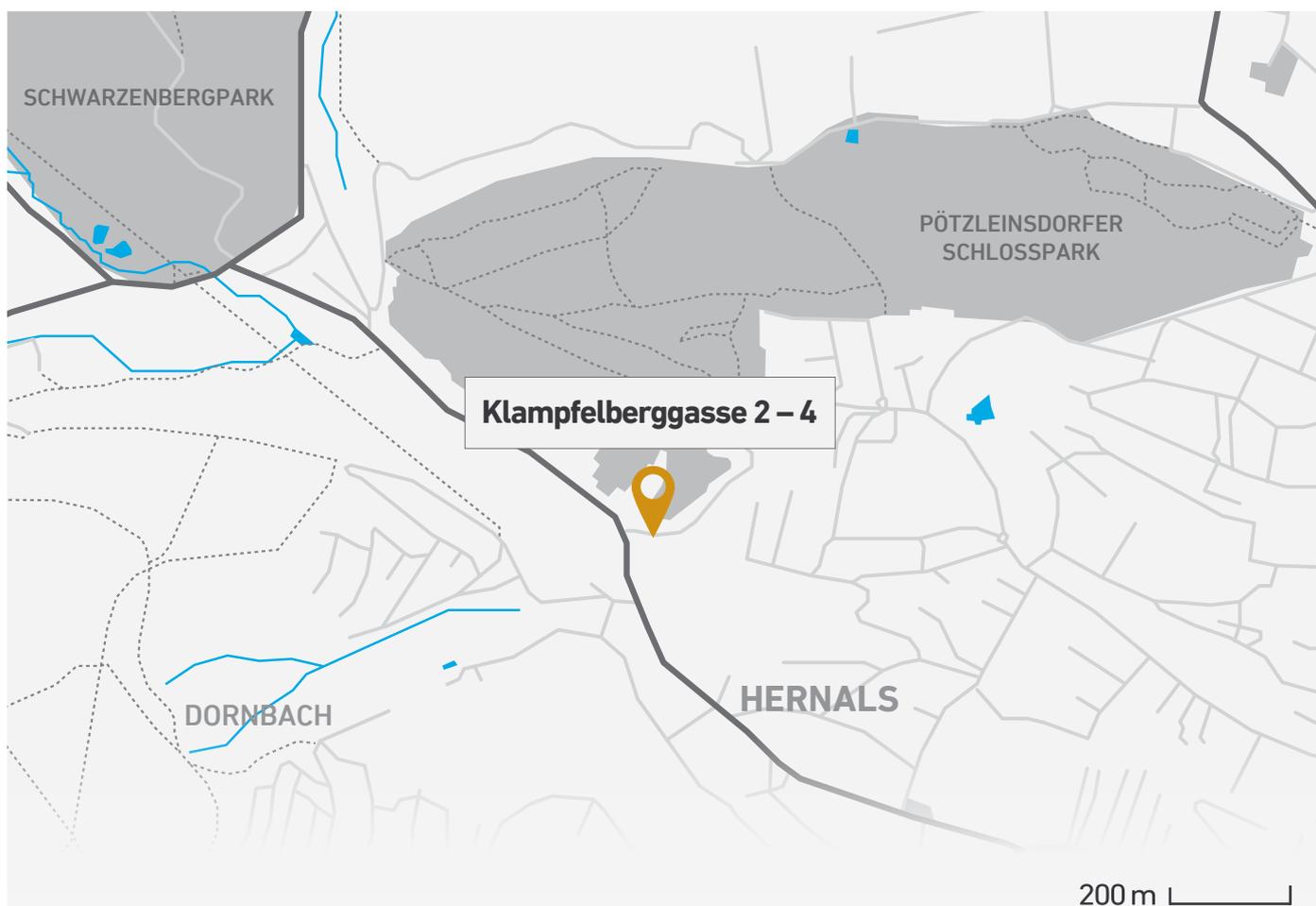
Die Stadt strahlt wie keine zweite Metropole imperiales Flair aus. Kaiserlich, herrlich nostalgisch und dennoch modern, multikulturell und weltoffen: Kein Wunder, dass Wien regelmäßig zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt wird.<sup>1</sup>

Wien liegt eingebettet in einmalig schöner Natur, dort wo sich die Alpen von den Westkarpaten trennen – im Osten des Landes und im Herzen von Europa. Durch ihre zentrale Lage in Europa ist die Donaustadt aus fast allen Teilen des Kontinents gut erreichbar und zudem ein Verkehrsknotenpunkt. Mittels Flugzeug dauert die Anreise aus Deutschland und der Schweiz rund eine Stunde. Auch mit dem Auto, dem Bus oder der Bahn ist Wien in wenigen Fahrstunden erreichbar. In der Stadt steht den Einwohnern ein dichtes Netz aus öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> <https://www.marcopolo.de/reisefuehrer-tipps/wien/index-63614.html#events>.





## HERNALS MIKROLAGE

Der 17. Bezirk – Wien Hernalds ist vieles, aber von allem nur „a bisserl“. Nicht so laut und wild wie sein Nachbarbezirk Ottakring, aber auch nicht so bürgerlich und elitär wie das ebenfalls angrenzende Währing. Hernalds ist der 17. Wiener Gemeindebezirk und zählt rund 56.300 Einwohner, aufgeteilt auf die drei Bezirksteile Hernalds, Dornbach und Neuwaldegg. Das hier vorgestellte Objekt befindet sich in dem bewaldeten Nordteil des Bezirkes Neuwaldegg.<sup>2</sup>

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Nähe zur Station der Straßenbahnlinie 43 sowie der Buslinie 43A gewährleistet.

Das Nahversorgungszentrum der Region mit Spar, Post etc. liegt unmittelbar gegenüber des Objektes und das private Gesundheits- und Therapiezentrum „Medizin in Neuwaldegg“ mit diversen Fachärzten befindet sich direkt nebenan. In rund 15 Gehminuten Entfernung liegt das Krankenhaus „Göttlicher Heiland“.

<sup>2</sup> <https://www.jobwohnen.at/wohnungen-17-bezirk-wien-heralds>.

---

# 02 DAS PROJEKT

## PROJEKT BESCHREIBUNG

Das hier vorgestellte Objekt wurde zwischen den Jahren 1910 – 1914 errichtet und durch die bekannte Unternehmerfamilie Manner um das Jahr 1920 erworben. Seit 1890 vertreibt die Josef Manner & Comp. AG die bekannten und beliebten mundgerechten Schnitten in der altrosa Verpackung. Die Produktion findet ausschließlich in Österreich statt und die Süßwaren werden mittlerweile weltweit in rund 50 Ländern vertrieben. Der letzte Erbe der Familie, Carl Manner, hat bis zu seinem Tod in der Villa gelebt. Mehr als 60 Jahre lang arbeitete er für das Familienunternehmen in Wien-Hernals. Seit seinem Tod vor einigen Jahren schlummert die Villa nun im Dornröschenschlaf.<sup>3</sup>

Auf dem 3.675 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Klampfelberggasse 2 – 4 soll die Industriellenvilla in Mischform des Heimatstils und Seccessionismus nun saniert und ausgebaut werden. Der renovierungsbedürftige Altbestand dieses einzigartigen Hauses verfügt über imposante Wohnräume, die teilweise eine Deckenhöhe von bis zu 4,25 Meter, Stuckaturen sowie Deckenmalereien aufweisen.

Gemäß vorliegender Baubewilligung sind zehn Bestandseinheiten geplant, von denen jede über Außen- und Gartenflächen verfügen wird. So werden aus den derzeitigen Souterrains durch zu erfolgende Abgrabungen zwei vollwertige Erdgeschoss-Wohneinheiten und in den darüberliegenden zwei Etagen weitere vier Wohneinheiten entstehen. Der vorhandene Rohdachboden wird zu vier Maisonettewohnungen mit Wohnflächen zwischen 147 und 190 m<sup>2</sup> umgebaut. Darüber hinaus soll vor dem Objekt eine Tiefgarage errichtet werden, in der für die Bewohner der Villa insgesamt 20 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Derzeit finden noch finale Abstimmungen mit der Behörde bezüglich der Genehmigung der Tiefgarage statt, mit Erteilung der entsprechenden Bewilligung rechnet man bis Sommer 2020. So wäre eine Fertigstellung der Tiefgarage zeitgleich mit der Fertigstellung der Wohneinheiten realistisch. Alternativ ist ebenso die Bereitstellung der 14 gesetzlich geforderten Pflichtstellplätze auf dem Nachbargrundstück mittels eines Optionsvertrages gesichert.

---

3 <https://www.derstandard.at/story/2000056164692/carl-manner-ist-tot>.



## VERKAUFSERLÖSE

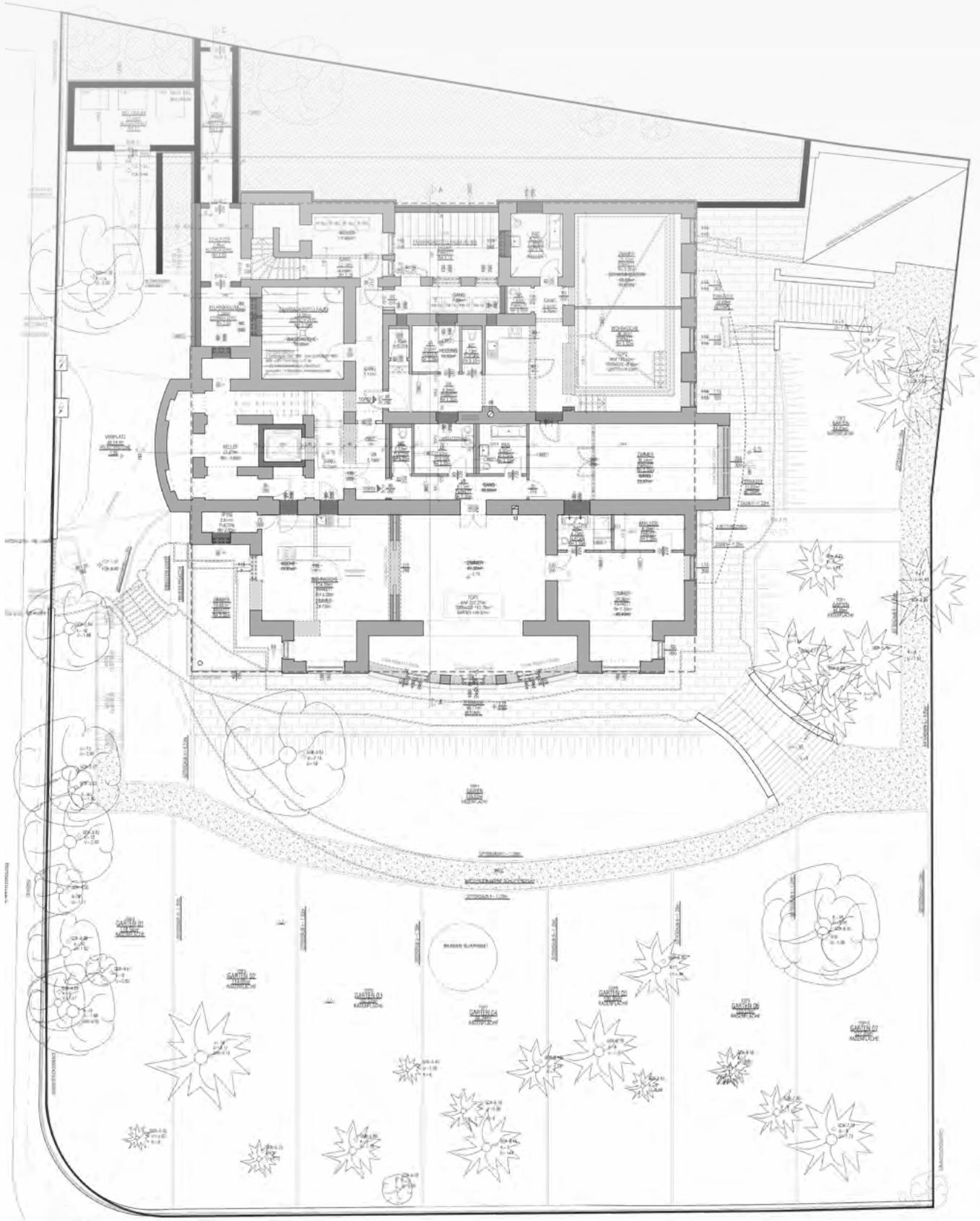
Art	Anzahl Einheiten*	(Wohn-)Fläche* m <sup>2</sup>	Ø Verkaufspreis* (EUR/m <sup>2</sup> bzw. je Einheit)	Verkaufserlös (EUR)
Gesamtwohnfläche	10	1.840	9.800,—	18.032.000,—
Sonder- nutzflächen**		1.120	2.015,—	2.256.800,—
Stellplätze	20		35.000,—	700.000,—
<b>Gesamt</b>		<b>3.395</b>		<b>20.988.800,—</b>

\*geplante Flächenangaben/ Einheiten

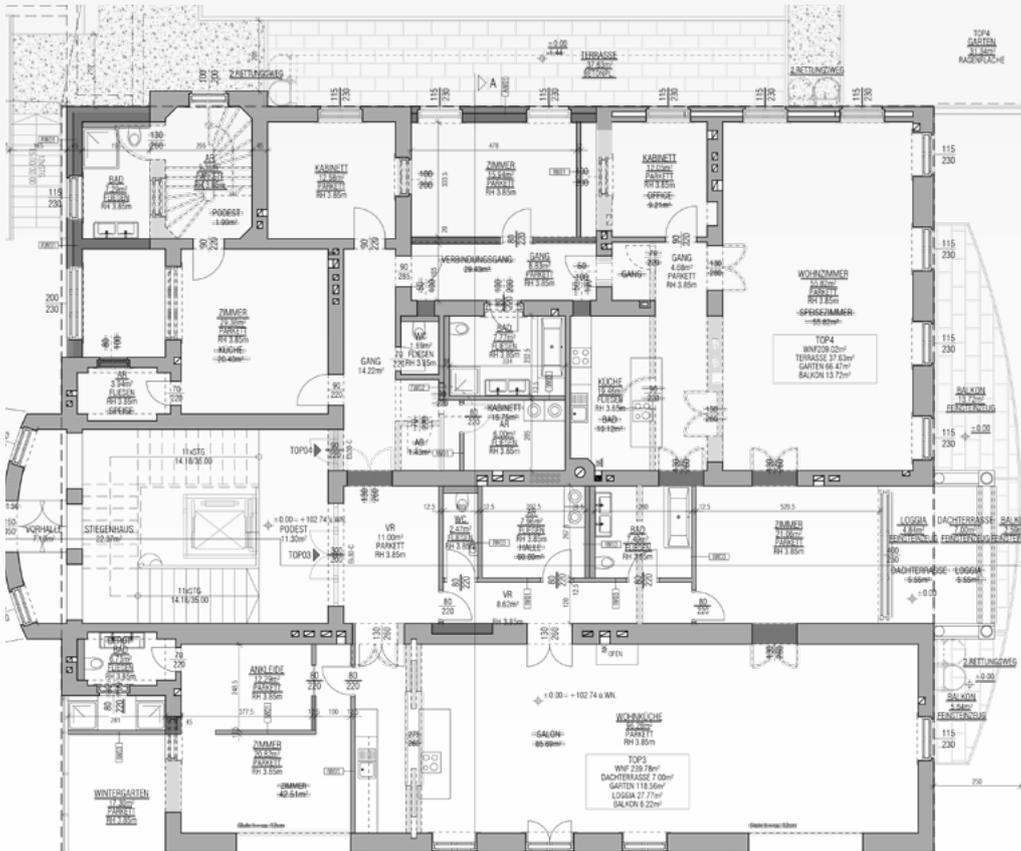
\*\* Gartenflächen, Balkone, Terrassen



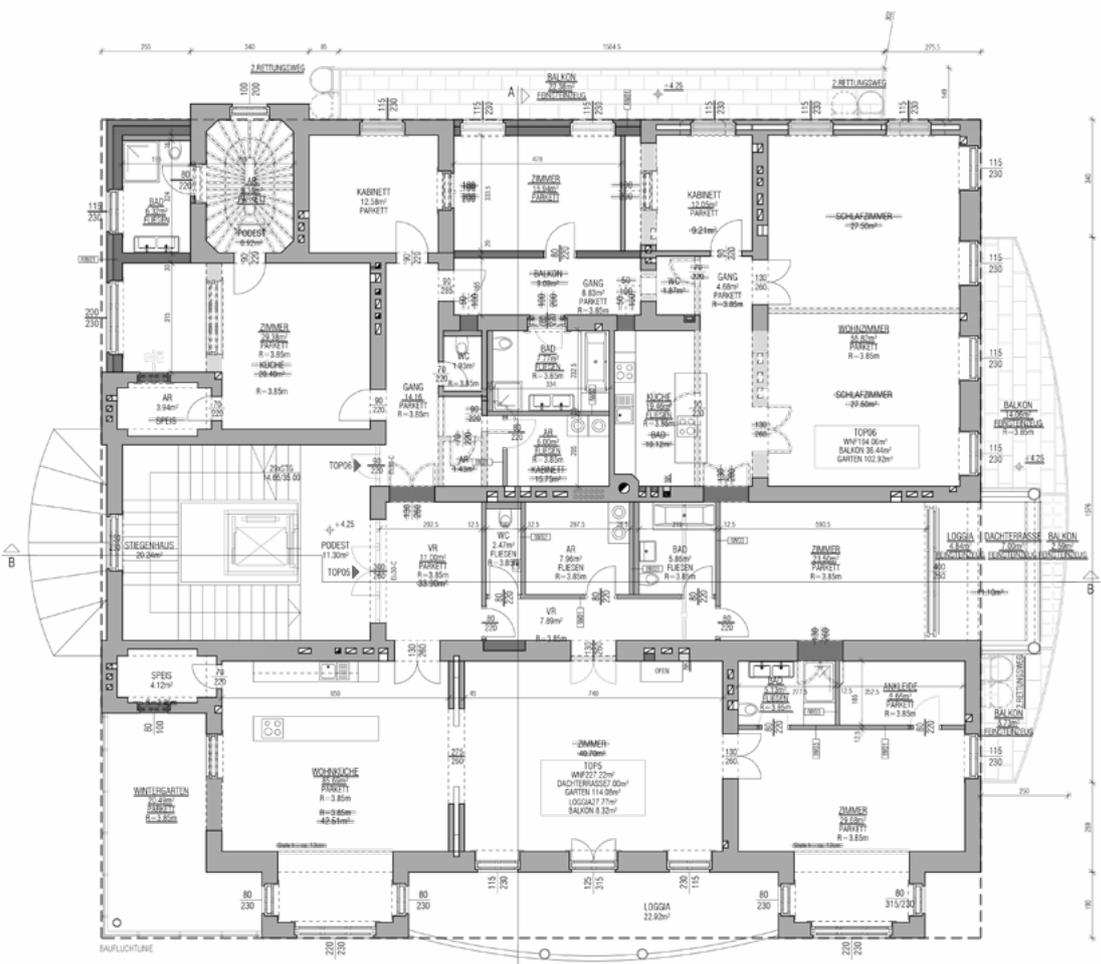
GRUNDRISS



ERDGESCHOSS



1. 06

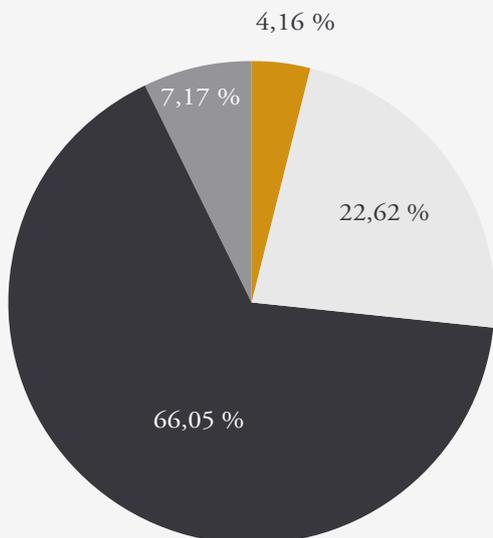


2. 06

## FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Projektes wird durch ein bereits abgeschlossenes, erstrangiges Bauträgerdarlehen eines Kreditinstitutes i.H.v. EUR 12.712.394,—, die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel i.H.v. EUR 4.350.000,—, Eigenkapital i.H.v. EUR 800.000,— sowie aus anteiligen Kaufpreiszahlen aus dem Verkauf der einzelnen Wohneinheiten nach österreichischem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) i.H.v. EUR 1.378.000,—, dargestellt. Das erstrangige

Fremdkapital wird mit 2,5 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31.03.2023. Die Verzinsung der hier angebotenen Vermögensanlage beträgt 6,75 % p.a., wobei die Zinszahlung jährlich zum 30.06. erfolgt. Mit erfolgreichem Abverkauf der einzelnen Wohneinheiten des Bauvorhabens wird zunächst die erstrangige Bauträgerfinanzierung des Kreditinstitutes und dann die hier angebotene Vermögensanlage getilgt.



	Eigenkapital	EUR	0,80 Mio.
	Emissionsvolumen	EUR	4,35 Mio.
	Kreditinstitut	EUR	12,70 Mio.
	Anteilige Kaufpreiszahlung (aus Wohnungsverkäufen gem. BTVG)	EUR	1,38 Mio.

---

Projektvolumen	EUR	19,23 Mio.
----------------	-----	------------

## MITTELVERWENDUNG

Der Ankauf des Objektes ist bereits erfolgt und aus Eigen- und Fremdmitteln finanziert. Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden zur teilweisen Mitfinanzierung des Ankaufes, des

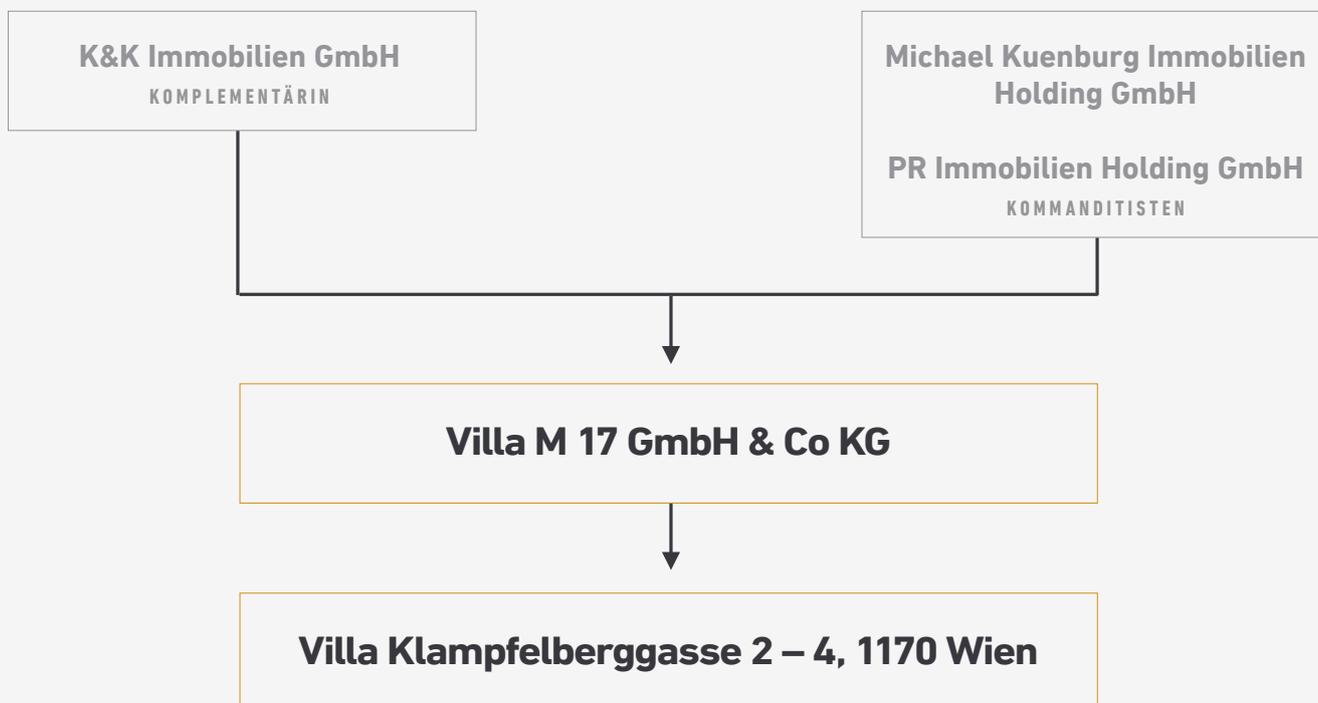
Umbaus und der Sanierung des Objektes unter der Adresse Klampfelberggasse 2 – 4 in 1170 Wien und zur Optimierung der Finanzierungsstruktur verwendet.

# 03 GESELLSCHAFTSSTRUKTUR UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

## GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Das Projekt wird von der Villa M 17 GmbH & Co. KG durchgeführt. Die Gesellschaft hat ihren Sitz unter der Adresse Thomas-Morgenstern-Platz 1 in 9871 Seeboden. Sie ist unter der Firmenbuchnummer FN 521569 in das Firmenbuch des Landesgerichts Klagenfurt eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Errichtung, Vermietung, Verpachtung und Verwertung von Immobilien.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Villa M 17 GmbH & Co. KG ist die K&K Immobilien GmbH. Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer sind die Herren Peter Kleinfercher und Michael Kuenburg. Kommanditisten sind die Michael Kuenburg Immobilien Holding GmbH und die PK Immobilien Holding GmbH.



## GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Immobilienprojekt „Wien – Manner Villa“ wird von den beiden erfahrenen Projektentwicklern Herrn Peter Kleinfërcher und Michael Kuenburg vorangetrieben. Herr Peter Kleinfërcher absolvierte sein Studium im Bauingenieurwesen an der Technischen Universität in Wien und hat im Laufe der Zeit seine Kompetenzen um die Ziviltechnikerbefugnis, die Baumeisterkonzession sowie die Immobilienreuhänderkonzession für Österreich und Deutschland erweitert.

Er war 15 Jahre bei der STRABAG als Projektmanager für Großprojekte und internationale Projektentwicklungen tätig. Zudem ist er seit 20 Jahren als internationaler Projektentwickler und Bauträger tätig und setzte allein in seiner Heimatregion Millstättersee in den letzten Jahren Wohnbauprojekte im Wert von über EUR 100 Mio. um. Er kann auf einen eigenen Immobilienvertrieb zurückgreifen.



HR. KLEINFËRCHER



HR. KUENBURG

Herr Michael Kuenburg verfügt über mehr als 40 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Projekten im Bausektor. Nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Hochschule für Welthandel in Wien übernahm er 1973 die Geschäftsführung des familieneigenen Unternehmens (Chemische Baustoffe Tricosal Austria). In den folgenden Jahren war Herr Michael Kuenburg für verschiedene Unternehmen im Bausektor tätig. Heute fungiert er vorrangig als Berater im Finanz-, Bauträger- und Versicherungswesen.



# 04 MARKT

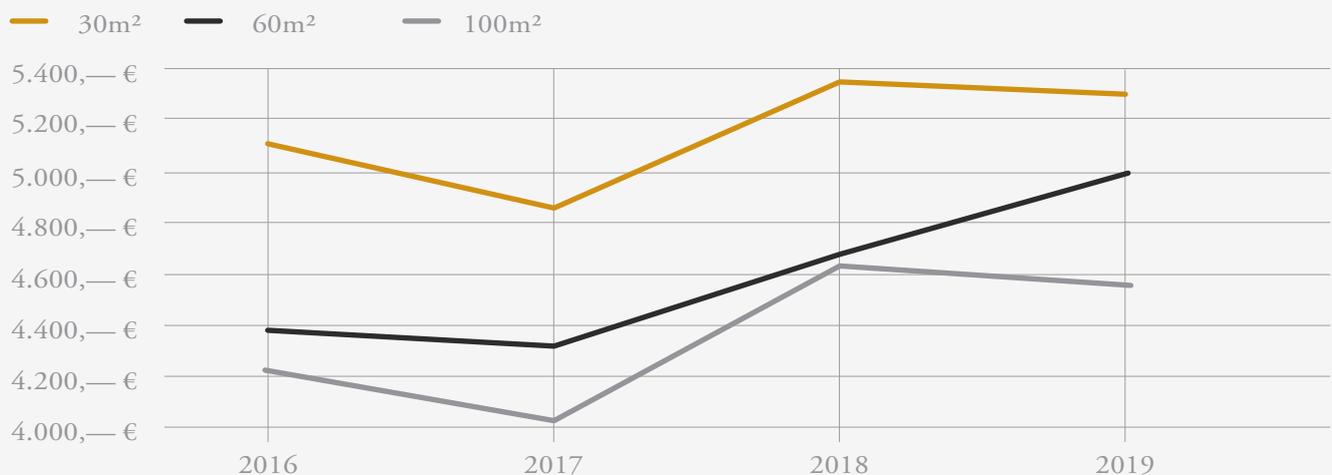
Wien sorgt mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund EUR 94 Mrd. für ein Viertel der Wirtschaftsleistung Österreichs. Der Großteil der Wirtschaftskraft Wiens stützt sich mit einem Anteil von über 85 % auf den Dienstleistungssektor und weiter gegliedert, insbesondere auf den Handel und unternehmensnahe Dienstleistungen. Prognosen zufolge soll die Wiener Wirtschaft in den nächsten Jahren um rund 1,7 % wachsen. Gelegen im Herzen des Kontinents, ist Wien heute Sitz von fast 140.000 Unternehmen – von Einzelunternehmen, über Klein- und Mittelbetriebe, bis zu global agierenden Konzernen. Durchschnittlich 8.000 neue Unternehmen werden jedes Jahr in der Hauptstadt gegründet. Auch die Wiener Bevölkerung ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Anfang 2020 lebten in Wien rund 1,9 Mio. Menschen, womit die Einwohnerzahl um rund 0,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist.

Durch Investitionen in den Bau und die Modernisierung von Immobilien wird stadtweit das Wohnungsangebot erweitert, um dem Druck auf der Nachfrageseite entgegenzuwirken. Die Wohnraumknappheit sowie

die steigenden Baukosten schlagen sich sichtbar auf die Kaufpreise nieder. Insbesondere die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> sind deutlich angestiegen. So konnte in diesem Segment im Jahr 2019 ein Preisanstieg von 6,6 % zum Vorjahr beobachtet werden.

Die untenstehende Grafik zeigt die Entwicklung der absoluten Marktdurchschnittspreise in Wien. Darin wurden sowohl Bestandsbauten als auch Neubau jeder Ausstattungs- und Lagekategorie erfasst. Das hier vorgestellte Objekt ist mit dem hohen Standard im luxuriösen Preissegment anzusiedeln. Die Verkaufspreise von entsprechenden Vergleichsobjekten sind derzeit zwischen EUR 8.900,— bis 9.500,— pro m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche zu finden.

Im Bezirk Hernals, in dem sich das hier vorgestellte Objekt befindet, fanden im Jahr 2017 bis Ende Dezember 539 grundbuchlich besicherte Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 129 Mio. statt.<sup>4</sup>



Darstellung auf Grundlage von: <https://www.wohnungsboerse.net/AT/Immobilienpreise/immobilien-Wien-16688.pdf>.

<sup>4</sup> RZ\_BUWOGHEHL-Wohnungsmarktbericht-2018\_DE Web.pdf.

# 05 INVESTMENTANGEBOT

## INVESTMENTANGEBOT

Es werden Ansprüche auf die Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der Villa M 17 GmbH & Co. KG i.H.v. EUR 4.350.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.03.2023. Dieses wird durch eine Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR 5.220.000,— nach dem erstrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert. Des Weiteren werden Höchstbetragsbürgschaften in Höhe von insgesamt EUR 2.000.000,— begeben – jeweils hälftig von den geschäftsführenden Gesellschaftern Herr Peter Kleinfurfer und Herr Michael Kuenburg.

## FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 6,75 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind jährlich zum 30.06. eines jeden Jahres und zum Laufzeitende zahlbar.

## LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.03.2023. Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers. Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31.03.2021 möglich.

## SICHERHEIT

Zur Sicherung der Darlehensforderungen wird mittels Treuhänder eine Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR 5.220.000,— im Rang nach der vorrangigen Hypotheken in Höhe von EUR 19.725.000,— des erstrangig in Höhe von nominal EUR 12.712.394,— finanzierenden Kreditinstitutes auf dem Objekt in der Klampfelberggasse 2 – 4, 1170 Wien bestellt und eingetragen.

Des Weiteren übernehmen die geschäftsführenden Gesellschafter Herr Peter Kleinfurfer und Herr Michael Kuenburg Höchstbetragsbürgschaften in Höhe von jeweils EUR 1.000.000,— zur Sicherung der Ansprüche aus dem der hier angebotenen Vermögensanlage zugrundeliegenden Darlehen.

## ABWICKLUNG

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

## ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 4.350.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,—.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt bis zu zwölf Monate.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird die von dem Anleger gezeichnete Vermögensanlage in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

### **VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE**

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen wird es dem Anleger möglich sein, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage über das Inseratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

### **RÜCKZAHLUNG**

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.03.2021 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss

durch die Emittentin mindestens 30 Tage vorher angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.03.2023.

### **DIE BERGFÜRST AG**

BERGFÜRST ist eine der führenden deutschen Online-Plattformen für digitale Immobilien-Investments und setzt auf die Symbiose zwischen innovativer Technologie und nachhaltigen Sachwerten. Anleger profitieren vom exklusiven Zugang zu einer modernen Asset-Klasse mit attraktiven Zinsen bei gleichzeitiger Sicherheit eines klassischen Bankdarlehens.

Immobilien Gesellschaften bietet BERGFÜRST einen standardisierten Zugang zu Mezzanine-Kapital für ihre Projektentwicklungen oder auch für die Refinanzierung ihrer Bestandsobjekte.

Die 2019 mit der Commerzbank-Tochter Commerz Real eingegangene strategische Partnerschaft ist ein weiterer Beleg für die Zukunftsfähigkeit und Innovationskraft des Berliner Unternehmens.

BERGFÜRST gibt es seit 2011 und wurde von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E\*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ) gegründet.

# 06 ECKDATEN DER PROJEKTFINANZIERUNG

## KONDITIONEN

Volumen	EUR 4.350.000,—
Laufzeitende	31.03.2023
Verzinsung	6,75 % p.a

## PROJEKTKALKULATION

Bau- und Herstellungskosten	EUR 16.500.000,—
Finanzierungskosten Kreditinstitut und BERGFÜRST ( <i>kumuliert über die Projektlaufzeit</i> )	EUR 2.728.000,—
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>EUR 19.228.000,—</b>

## PROJEKTGEWINN

geplanter Verkaufserlöse	EUR 20.988.800,—
Gesamtinvestitionskosten	EUR 19.228.000,—
<b>Überschuss</b>	<b>EUR 1.760.800,—</b>

# 07 CHANCEN UND RISIKEN

## CHANCEN

- Die Vermögensanlage ist durch eine Hypothek und Bürgschaften besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrunde liegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Festverzinsung von 6,75 % p.a. (jährlich zahlbar).
- Das Objekt befindet sich in guter Lage mit hohem Entwicklungspotential.
- Die Projektentwickler verfügen über weitreichende Erfahrung im Bereich Wohnbau und Dachgeschossausbauten.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.

## RISIKEN

- Die Kosten des Bauvorhabens können durch unvorhergesehene Ereignisse, wie beispielsweise die Insolvenz von Bauunternehmen, höher ausfallen als bisher geplant.
- Der Verkauf der Wohnungen kann stagnieren, bis hin zu dem Fall, dass keine weiteren Wohnungen mehr verkauft werden. Dies kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährden.
- Der Immobilienmarkt kann sich während der Laufzeit dieser Vermögensanlage negativ entwickeln.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.
- Da das Pfandrecht nachrangig hinter dem Pfandrecht des vorrangig finanzierenden Kreditinstituts bestellt wird und dieses im Falle der Vollstreckung aus dem Pfandrecht daher zuerst befriedigt wird, besteht das Risiko, dass der Erlös aus einer Zwangsversteigerung zur Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs der Anleger nur zum Teil oder gar nicht ausreicht.
- Da das vorrangig finanzierende Kreditinstitut zuerst zu bedienen ist, kann der verbleibende Verkaufserlös gegebenenfalls nicht ausreichend für die Rückführung der Forderungen aus dieser Vermögensanlage sein.

# 08 GALERIE



## **Impressum**

Emittentin: Villa M 17 GmbH & Co. KG  
Thomas-Morgenstern-Platz 1  
9871 Seeboden  
Österreich  
office@kk-real.com  
+43 664 46 49 029  
Geschäftsführer: Peter Kleinfurter und  
Michael Kuenburg

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zur Vermögensanlage, zum Projekt oder zur Emittentin ist allein die vorgenannte Emittentin verantwortlich.