



EXPORO

STAND 27.09.2019



EXPORO  
FINANZIERUNG



IMMOBILIENINVESTMENT

# IN DER KNÖLLGASSE

WIEN

**KNÖLLGASSE 23/ INZERSDORFER STRASSE 123, 1100 WIEN**





DAS IMMOBILIENINVESTMENT

# IN DER KNÖLLGASSE

WIEN

## RAHMENDATEN

Feste Verzinsung  
(endfällig)

**5,0 %**  
P.A.

Minimallaufzeit bis  
(ca. 21 Monate)

**30.06.**  
2021<sup>1</sup>

Maximallaufzeit bis  
(ca. 27 Monate)

**23.12.**  
2021<sup>1</sup>

Mindestanlage-  
summe

**100 €**

Exporo Klasse<sup>2</sup>

**A**

## HIGHLIGHTS

- Nachrangige Hypothek in Höhe von 1,8 Mio. € zugunsten der Treuhänderin.<sup>3</sup>
- Erfahrener Entwickler in der Assetklasse „Wohnen“, mit dem Exporo bereits ein Projekt finanziert hat.
- Attraktive Mikrolage: guter Standort nahe am inneren Wiener Ring.
- Kein Baurisiko und keine genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen.
- Durch den Wohnungsmangel in Wien hat die Stadt selbst die Aufstockung um 3 Vollgeschosse unterstützt.
- Ein unabhängiges Verkehrswertgutachten bescheinigt den Immobilienwert in Höhe von 7,4 Mio. €.

## PROJEKTbeschreibung

- Instandhaltungsmaßnahmen einzelner Wohnungen einer Bestandsimmobilie, auf einer Grundstücksfläche von 516 m<sup>2</sup>, in Wien.
- Das Grundstück umfasst 25 Wohneinheiten, verteilt auf sieben Vollgeschosse.
- Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche mit 38,5 m<sup>2</sup>. Einige Wohnungen verfügen über Balkone und Terrassen, die sich insgesamt auf rd. 210 m<sup>2</sup> belaufen.
- 2017 wurde eine Aufstockung um 3 Vollgeschosse fertiggestellt, die durch die Stadt monetär gefördert wurde.
- Die Einheiten sollen einzeln verkauft werden.

## LAGEBeschreibung

- Die Hauptstadt Wien ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern das ökonomisch wichtigste Ballungszentrum Österreichs.
- Die Bestandsimmobilie befindet sich im nördlichen Teil des Bezirks Favoriten in Wien.
- Nähe zum Hauptbahnhof (in 3 km Entfernung), zur Ringstraße und vielen Buslinien.
- In fußläufiger Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés.
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten das rd. 600 m entfernte Erholungsgebiet Wienerberg und der rd. 500 m entfernte Wasserturm Favoriten.

<sup>1</sup> Das Investment der Exporo-Anleger wird bis mindestens 30.06.2021 voll verzinst und längstens bis zum Laufzeitende am 23.12.2021. Bei frist- und formgerechter Kündigung der Darlehensnehmerin kann sich die Laufzeit inkl. Verzinsung auf ca. 21 Monate bis zum 30.06.2021 verkürzen.

<sup>2</sup> Die Exporo Klasse misst das relative Risiko anhand wichtiger Kriterien, die bei einer Investment-Entscheidung im Immobilienbereich eine große Bedeutung haben. Trotz einer intensiven und sorgfältigen Vorprüfung durch Fachleute ist die Anlageform jedoch mit einem Risiko verbunden und kann zum Totalverlust führen. Weitere Informationen zu den Exporo Klassen finden Sie unter [www.exporo.de/investment-klasse](http://www.exporo.de/investment-klasse).

<sup>3</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB). Zugunsten des Treuhänders wird ein Pfandrecht im Nachrang in Höhe von EUR 1.800.000 bestellt. Dieses Pfandrecht besichert ein von der Projektgesellschaft zugunsten des Treuhänders abgegebenes abstraktes Schuldanerkenntnis. Das Pfandrecht ist eingetragen ausschließlich hinter einem Pfandrecht zugunsten des das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstituts in Höhe von EUR 3.000.000. Der Treuhänder hält das abstrakte Schuldanerkenntnis sowie das Pfandrecht.

## WARNHINWEIS

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

DAS IMMOBILIEN-  
INVESTMENT

# IN DER KNÖLL- GASSE

KNÖLLGASSE 23 /  
INZERSDORFER  
STRASSE 123,  
1100 WIEN

Bevor den Anlegern ein Investment vorgestellt wird, trifft Exporo anhand von festgelegten formalen Kriterien eine Auswahl, sodass nur ca. 3 – 5 % der angefragten Projekte als Investment angeboten werden.



## AUF EINEN BLICK

PROJEKTNAME	IN DER KNÖLLGASSE
VERMITTLER	EXPORO AG
INVESTITIONSFORM	DARLEHENSFORDERUNGSABKAUF
BEGINN DER VERZINSUNG	BEI EINGANG DES INVESTMENTBETRAGS
PROJEKTENTWICKLER	NADO VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH
DARLEHENSNEHMER	YUNIQ BAU & BETEILIGUNG GMBH
MITTELVERWENDUNG	SANIERUNG DES BESTANDSGEBÄUDES
GEPLANTE RÜCKFÜHRUNG	EINZELVERKAUF DER EINHEITEN



## IM ÜBERBLICK

- Die Anleger erwerben Darlehensforderungen gegenüber der Darlehensnehmerin von der Exporo Forderungshändler II GmbH mit Sitz in Hamburg.
- Die YUNIQ Bau & Beteiligung GmbH ist Tochtergesellschaft der Projektgesellschaft NADO Vermögensverwaltung GmbH.
- Die Exporo Forderungshändler II GmbH ist eine Zweckgesellschaft, die für den Ankauf und den Verkauf von Darlehensforderungen gegründet wurde. Sie ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Exporo AG.
- Nachrangige Hypothek in Höhe von 1,8 Mio. € zugunsten der Treuhänderin.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB). Zugunsten des Treuhänders wird ein Pfandrecht im Nachrang in Höhe von EUR 1.800.000 bestellt. Dieses Pfandrecht besichert ein von der Projektgesellschaft zugunsten des Treuhänders abgegebenes abstraktes Schuldanerkenntnis. Das Pfandrecht ist eingetragen ausschließlich hinter einem Pfandrecht zugunsten des das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstituts in Höhe von EUR 3.000.000. Der Treuhänder hält das abstrakte Schuldanerkenntnis sowie das Pfandrecht.

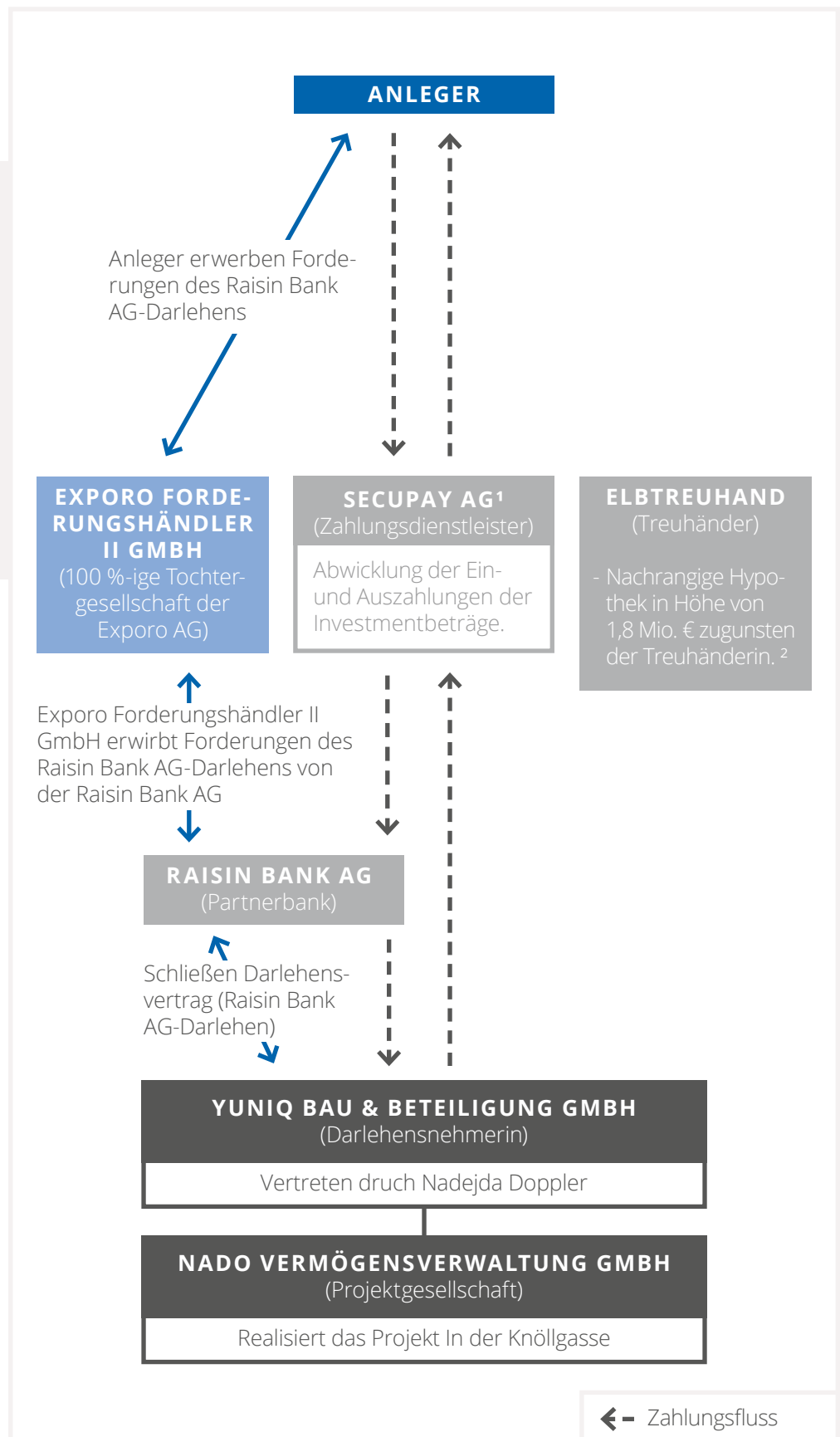
## WARNHINWEIS

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

# DIE STRUKTUR DES INVESTMENTS

Als Anleger des Projekts In der Knöllgasse erwerben Sie Darlehensforderungen der Projektgesellschaft des Immobilienprojekts In der Knöllgasse von der Exporo Forderungshändler II GmbH.

Auf dieser Seite zeigen wir Ihnen die Struktur des Investments und welche zusätzlichen Sicherheiten vorgesehen sind, die der Treuhänder zugunsten der Anleger hält.



<sup>1</sup> Die secupay AG ist ein Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstleistungsaufsichtsgesetz (ZAG) und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Grauheindorfer Str. 108, 53117 Bonn registriert (Registernummer: 126737).

<sup>2</sup> Das Investmentangebot ist trotz Einsatz dieser Sicherheiten mit erheblichen Risiken verbunden. Genauere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen, den dort aufgeführten Risikohinweisen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB). Zugunsten des Treuhänders wird ein Pfandrecht im Nachrang in Höhe von EUR 1.800.000 bestellt. Dieses Pfandrecht besichert ein von der Projektgesellschaft zugunsten des Treuhänders abgegebenes abstraktes Schuldanerkenntnis. Das Pfandrecht ist eingetragen ausschließlich hinter einem Pfandrecht zugunsten des das Projekt vorrangig finanzierenden Kreditinstituts in Höhe von EUR 3.000.000. Der Treuhänder hält das abstrakte Schuldanerkenntnis sowie das Pfandrecht.

WIEN -

# ZWISCHEN HISTORISCHEN PRACHTBAUTEN

UND MODERNER SZENEKULTUR



Die österreichische Bundeshauptstadt ist eines der neun österreichischen Bundesländer, hat knapp 1.9 Millionen Einwohner und ist mit einer Fläche von 415 km<sup>2</sup> die bevölkerungsreichste Großstadt des Landes. Zudem ist sie das ökonomisch wichtigste Ballungszentrum Österreichs. Die Bewohner profitieren von zahlreichen Grünflächen in der Innenstadt und einem einmaligen Flair. So zeichnet sich die Stadt durch ihre hohe Lebensqualität aus und wurde in den fünf Jahren zu den Top 3 der lebenswertesten Städte der Welt gewählt.

Wien zieht durch sein breitgefächertes universitäres Angebot eine große Anzahl junger Menschen an. Dies wirkt sich synergetisch auf die Ansiedlung finanzstarker Unternehmen, wie beispielsweise die Erste Bank Group, Strabag, oder OMV Group, aus. Der günstige Zugang zu den Ländern Osteuropas intensiviert die wirtschaftlichen Wechselbeziehungen über die Landesgrenzen hinaus und untermauert Wiens Stellung als wirtschaftsstärkste Region Österreichs.

Die Bestandsimmobilie befindet sich im nördlichen Teil des Bezirks Favoriten in Wien. Eine attraktive Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof (in 3 km Entfernung), zur Ringstraße und vielen Buslinien gegeben. In fußläufiger Nähe zum Grundstück befinden sich Supermärkte, Drogeriemärkte, Restaurants und Cafés. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten das rd. 600 m entfernte Erholungsgebiet Wienerberg und der rd. 500 m entfernte Wasserturm Favoriten.



## ■ WIEN (ÖSTERREICH)

Einwohner  
**1.897 MIO. (2019)**

Fläche  
**414,6 KM<sup>2</sup>**

Bevölkerungsentwicklung  
(Im Vergleich zu 2010)  
**CA. + 12 %**

BIP (pro Kopf, 2017)  
**50.000 €**

Leerstandsquote  
**4,25 %**

Foto: mRGB, Shutterstock

Quelle: www.statista.com



## DAS PROJEKT

# IN DER KNÖLLGASSE

## AM INNEREN WIENER RING

Die Nado Vermögensverwaltung GmbH ist seit 2013 Eigentümerin des Wohnhauses in der Knöllgasse 23 / Inzersdorfer Straße 123, 1100 Wien. Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit insgesamt 7 Vollgeschossen bebaut, wobei im Jahr 2017 eine Aufstockung von 3 Vollgeschossen fertiggestellt werden konnte. Die 25 Wohneinheiten verteilen sich auf eine Wohnnutzfläche von rd. 1.850 m<sup>2</sup> sowie einige Balkone und Terrassen, die sich insgesamt auf weitere rd. 210 m<sup>2</sup> belaufen. Darüber hinaus hat das Gebäude eine Ladenfläche im EG mit 38,5 m<sup>2</sup> sowie ein Lager mit einer Fläche von 260 m<sup>2</sup>. Demnach beläuft sich die Gesamtfläche auf rd. 2.270 m<sup>2</sup>. Es sollen vereinzelte Instandhaltungsmaßnahmen in den Einheiten durchgeführt werden.

Die Exporo-Anleger werden aus dem Einzelverkauf der Einheiten zurückgeführt.

## FAKTEN

### IN DER KNÖLLGASSE

PROJEKTART	MODERNISIERUNG EINER BESTANDSIMMOBILIE
NUTZUNGSART	WOHNEN
EINHEITEN (WOHNEN/ GEWERBE)	25 WE UND 1 GE
WOHNFLÄCHE	CA. 1.760 M <sup>2</sup>
GEWERBEFLÄCHE	38,5 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	516 M <sup>2</sup>
VERKEHRSWERT	7,4 MIO. €
VERKAUFSERLÖSE (GEPLANT)	CA. 8 MIO. €

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

**6.370.000 €**

GESAMT-  
INVESTITIONS-  
KOSTEN

**2,060 MIO.€**  
EIGENKAPITAL  
(Projektentwickler)

**1,310 MIO.€**  
INVESTMENTKAPITAL  
(Exporo Anleger)

**3,000 MIO.€**  
FREMDKAPITAL  
(Bank-Darlehen)

DER PROJEKTENTWICKLER

# NADO VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH

Unter dem Dach der NADO Vermögensverwaltung GmbH firmieren derzeit zwei erfolgreiche Immobiliengesellschaften: Labanweg 6 Bau & Errichtungs GmbH sowie die CASA Gebäudemanagement KG mit Fokus auf Neubau-Entwicklung, Altbausanierung und den Verkauf von Eigentum, sowie die Spezialisten für Immobilienverwaltung und Sanierung von Wohnbauten zum Zwecke der Vermietung.



Gegründet im Jahr 2008 von der Familie Doppler, ist der Betrieb auf die Sanierung von exklusiven Bauprojekten sowie die Errichtung von Neubauten in Wiens Bestlagen spezialisiert.

## REFERENZPROJEKTE DER NADO VERMÖGENSVERWALTUNG GMBH



### PEZZLGASSE

LAGE	WIEN
PROJEKTART	ALTBAU, SANIERUNG
WOHNEINHEITEN	15
GEWERBEEINHEITEN	4
WOHNFLÄCHE	1.500 M <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	2,5 MIO. €



### TAUCHNERGASSE 7

LAGE	KLOSTER-NEUBURG
PROJEKTART	SANIERUNG
WOHNEINHEITEN	27 WE
WOHNFLÄCHE	2.800 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2017
PROJEKTVOLUMEN	CA. 9,8 MIO. €



### ZIMMERLWEG 18

LAGE	WIEN
PROJEKTART	NEUBAU
WOHNEINHEITEN	2
WOHNFLÄCHE	300 M <sup>2</sup>
FERTIGSTELLUNG	2016
PROJEKTVOLUMEN	CA. 0,45 MIO. €





Bereits zurückgezahlt

**7 EICHEN**

Hamburg - 914.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**HOLZ 5¼**

Hamburg - 402.500 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**MEIN OHMOOR**

Hamburg - 755.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**OSTSEEHEILBAD ZINGST**

Zingst - 850.775 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**DROSSELGÄRTEN**

Hamburg - 1.266.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**VIS A VIS**

Potsdam - 405.853 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**BARRIO E**

Hamburg - 1.815.000 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**FELDBRUNNENSTRASSE**

Hamburg - 2.116.200 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**GLOBUS VILLA**

Leipzig - 403.750 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**KAUFHAUSHELD**

Leipzig - 1.109.850 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**FRIEDRICHSTRASSE**

Koblenz - 1.513.700 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**RIEHLUFER**

Berlin - 761.314 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**ZÜLPICHER STRASSE**

Köln - 778.949 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**AM TAUNUS**

Schwalbach - 576.405 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**STUDENTS LIVING**

Lübeck - 1.250.566 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**NEU FAHRLAND**

Potsdam - 896.499 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**KASTANIENPARK**

Dresden - 1.681.007 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**GALERIE GIFHORN**

Gifhorn - 803.992 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**RADERBERGER STRASSE**

Köln - 852.575 € investiertes Kapital



Bereits zurückgezahlt

**TUCHFABRIK**

Malchow - 867.400 € investiertes Kapital

Eine vollständige Übersicht der Exporo-Referenzen finden Sie auf:  
**WWW.EXPORO.DE/PROJEKTE**

Mehr erfahren Sie auf  
**WWW.EXPORO.DE**



**E X P O R O**

**EXPORO AG**

Am Sandtorkai 70 | D-20457 Hamburg | Tel. 040 / 210 91 73-00 | E-Mail [info@exporo.de](mailto:info@exporo.de)

**VERTRETEN DURCH DEN VORSTAND**

Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen

*Die Angaben und Zahlen in dieser Unterlage wurden nach gewissenhafter Prüfung und mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für den Eintritt der Renditeprognosen sowie für zukünftige Abweichungen durch rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Änderungen kann trotzdem nicht übernommen werden. Es wird versichert, dass keine unrichtigen Angaben gemacht wurden oder nachteilige Tatsachen verschwiegen wurden. Fotografien, Pläne und Zeichnungen sind unverbindliche Illustrationen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Anbieter geht von der Richtigkeit der Angaben aus. Der Prospekt kann für den Nachrangdarlehensgeber nur eine Informationsgrundlage über das Investitionsangebot und die Investitionsstruktur darstellen. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine derartige Anlageform fehlen, sollten daher keine Investitionsentscheidung treffen, ohne sich durch Experten beraten zu lassen.*