

Mehr als nur Veranlagung.

Vorwort und Inhaltsverzeichnis.

***Bauherrenmodelle
bieten unseren Kunden
wertgesicherte
Veranlagung ihres
Vermögens, langfristiges
Zusatzeskommen
und private Vorsorge.***

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ganz nach dem Motto „alles aus einer Hand“ hat die Familie Rustler seit 1935 verschiedenste Unternehmen rund um die Immobilie gegründet und diese bis zum heutigen Tage ausgebaut. Ziel war und ist es, mit einem homogenen Team umfassende Dienstleistungen für die betreuten Liegenschaften anbieten zu können.

Die Pefam Immobilien GmbH ist das Expertenteam der Rustler Gruppe für Immobilienveranlagungen mit dem Fokus auf Bauherrenmodelle. Ziel ist es, lukrative wertgesicherte Anlageformen mit hohen Ertragschancen zu schaffen und diese nach Fertigstellung für unsere Kunden langfristig und ganzheitlich in der Rustler Gruppe weiter zu betreuen.

Die Bauherrenmodelle bieten unseren Kunden wertgesicherte Veranlagung ihres Vermögens, langfristiges Zusatzeskommen und private Vorsorge abgesichert durch grundbücherlich eingetragene Eigentumsanteile an einer vollständig sanierten innerstädtischen Immobilie.

Gemeinsam mit unseren Anlegern schaffen wir den zusätzlich in Wien dringend benötigten hochqualitativen Wohnraum zu leistbaren Mietzinsen und tragen auch zur Revitalisierung des Stadtbildes bei.

Diese Broschüre soll Ihnen einen Überblick über die Rustler Gruppe und das Expertenteam Pefam Immobilien GmbH geben und Ihnen die Möglichkeit bieten erste Informationen über Bauherrenmodelle zu erhalten. Nachstehend finden Sie auch einen Überblick und investorenspezifische Informationen zu unserem neuesten Bauherrenmodell, dem Projekt Kudlichgasse 46, 1100 Wien.

Ihr
Markus Brandstätter
Geschäftsführer der Pefam Immobilien GmbH

Inhalt.

- Seiten 4 & 5 > Wien.
Die Stadt mit riesigem Potential.
- Seiten 6 & 7 > Eigentum an Immobilien.
Wertbeständigkeit ist Trumpf.
- Seiten 8 & 9 > Das Bauherrenmodell.
Ein Investment mit Sinn.
- Seiten 10 & 11 > Unser neuestes Projekt.
Kudlichgasse 46, 1100 Wien.
- Seiten 12 & 13 > Ich will investieren.
Das sind meine Möglichkeiten.
- Seiten 14 & 15 > Profis am Werk.
Auszug aus unseren Referenzen.
- Seiten 16 & 17 > Die Spezialisten
der Rustler Gruppe.
- Seiten 18 & 19 > So erreichen Sie uns.
Rechtliche Hinweise.

Die Pefam

Immobilien GmbH

ist das Expertenteam der

Rustler Gruppe für

Immobilienveranlagungen.

Wien - Die Stadt mit riesigem Potential.

***Der Bedarf an geeignetem
Wohnraum wird aufgrund
der 300.000 neuen Ein-
wohner bis 2030 auch für
die kommenden Jahre und
Jahrzehnte als stetig
steigend prognostiziert.***

Nachhaltige Ertragsaussichten.

Wien ist seit jeher eine der Metropolen Europas. Wien, die Stadt mit Kultur, die Stadt mit großer Vergangenheit, die Stadt mit historischen Bauten, die Stadt an der Donau, eine Lebensader Europas.

Aufgrund der guten Wohn- und Arbeitsbedingungen und der ausgezeichneten Infrastruktur zog und zieht es immer mehr Menschen nach Wien, um hier zu arbeiten oder um hier zu leben. Diese Umstände wurden durch die Europäische Union, in deren Herzen Wien liegt, verstärkt. Die seit Jahrzehnten gegebene, stetige positive wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung Wiens führte nicht nur dazu, dass die Bundeshauptstadt Österreichs seit Jahren ein beliebtes Zugangsgebiet ist, sondern auch, dass Wien eine der lebenswertesten Städte der Welt geworden ist.

Der Bedarf an geeignetem qualitativen Wohnraum war daher nicht nur in den letzten Jahren hoch, sondern wird auch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte – prognostiziert sind 300.000 neue Einwohner bis 2030 - als stetig steigend vorausgesagt. Eine Möglichkeit der Befriedigung des Wohnungsbedarfes ist die Sanierung des bestehenden hervorragenden Altbaubestandes und dessen Anhebung vom Substandardniveau auf ein zeitgemäßes, effizientes und energetisch nachhaltiges Niveau.

Dadurch ergeben sich für Anleger aufgrund des Bauherrenmodells wertgesicherte Investitionsmöglichkeiten in Immobilien mit hohen – und vor allem finanziell nachhaltigen – Ertragsaussichten.

Wien - Die Stadt mit riesigem Potential.



Wien ist mit über 1,7 Millionen Einwohnern die siebtgrößte Stadt der Europäischen Union.



Bereits zum dritten Mal in Folge wurde Wien im Jahr 2011 von Mercer zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt.

Eigentum an Immobilien. Wertbeständigkeit ist Trumpf.

Wertschöpfung verbunden mit Ertrag und Sicherheit.

Niedriges Zinsniveau und hohe Ungewissheit über Zukunftsentwicklung der Kapitalmärkte kennzeichnen die Zeit in der wir leben. Geldanlagen – in welcher Form auch immer – werden inflationsbedingt von Wertverlust begleitet.

Eigentum an Immobilien zeichnet sich seit jeher durch Wertbeständigkeit aus und ist in agilen und starken Wirtschaftsräumen stets mit Wertsteigerungspotential verbunden.

Ein Immobilieninvestment kann auf verschiedenste Arten erfolgen, die jeweils auf die individuelle Situation und die Zielvorstellungen des Anlegers zugeschnitten sind.

Wohnungseigentum, ob herkömmlich zur Selbstnutzung oder als Vorsorgewohnung mit Vermietungscharakter, ist eine der traditionellsten Formen. Indirekten Immobilieninvestitionen in Form einer Unternehmens- oder Gesellschaftsbeteiligung fehlt die grundbücherliche Sicherstellung des Anlegers, denn Eigentümer der Immobilie ist die jeweilige Projektgesellschaft.

Bauherrenmodelle sind die zeitgemäße und innovative Form von Immobilienbeteiligungen. Diese Modelle verbinden die Vorteile der traditionellen, direkten Formen der Immobilienveranlagung über einen grundbücherlichen Eigentumserwerb mit den hohen Anforderungen, die Investoren an eine förderungstechnisch, wirtschaftlich und steuerlich optimale Struktur einer Veranlagung stellen. Es werden für jeden einzelnen Investor überschaubare Rahmenbedingungen geschaffen, die bei anderen Immobilieninvestments nicht möglich sind. Dies zeichnet die Bauherrenmodelle der Pefam Immobilien GmbH aus.

Bauherrenmodelle
*sind die zeitgemäße und
innovative Form von
Immobilienbeteiligungen.*



*Geldanlagen werden
inflationsbedingt von Wert-
verlust begleitet.*



*Investitionen in
Immobilien zeichnen sich
seit jeher durch
Wertbeständigkeit aus.*



*Bauherrenmodelle
bieten dem Anleger
zusätzliche Sicherheit durch
die Eintragung ins
Grundbuch.*

Das Bauherrenmodell. Ein Investment mit Sinn.

**Langfristig gesicherte
Zusatzekünfte werden
durch Mieteinnahmen als
arbeitsfreies Zusatzein-
kommen generiert.**

Allgemeine Voraussetzungen.

Investoren bietet das Bauherrenmodell eine Form der grundbücherlich besicherten Immobilienbeteiligung, der die Revitalisierung und der Ausbau eines Wohnhauses zugrunde liegt. Die dazu nötigen Aufwendungen (Herstellungskosten) unterliegen den Vorschriften des Wohnungsanierungs-, des Mietrechts- und/oder des Denkmalschutzgesetzes, sodass auf Grund der Rechtslage der Anleger eine beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre – anstatt der üblichen 67 Jahre – durchführen kann. Die Anteilseigentümer, die die bestehende Altbausubstanz gemeinsam erwerben, schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft mit den Zielen zusammen, das Gebäude gemeinschaftlich zu sanieren bzw. auszubauen und anschließend langfristig zur Gewinnerzielung an Dritte zu vermieten. Eine Eigennutzung ist bei einem Bauherrenmodell nicht zulässig.

Die Phasen des Bauherrenmodells.

Planung

Es werden die relevanten baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Aspekte abgeklärt und die vorbereitenden Gespräche mit Behörden, Förderstellen und Finanzierungspartnern geführt.

Die Errichtungsphase

Die Zeit der Umsetzung des Bauherrenmodells ist die sogenannte Errichtungsphase. Dabei wird auf die genaue Einhaltung der Planungs- und Bauvorgaben geachtet, um die Liegenschaft in der konzipierten Form zu erstellen. Die Errichtungsphase ist nicht nur durch das projektinterne Controlling, sondern auch von begleitenden Kontrollen der Behörden und der Förderungsstelle geprägt, die auf die Einhaltung der Förderrichtlinien achten.

Die Vermietungsphase

Kurz vor Fertigstellung der Liegenschaft wird mit der Vermietung der erstellten Wohnungen begonnen. Mit der Vermietung beginnt die sogenannte Ertragsphase, die Immobilie wird in die normale Hausverwaltung übernommen. Die enge Zusammenarbeit mit den Förderstellen und Behörden wird bis zu Benutzungsbewilligung und Abschluss des Förderungsverfahrens weitergeführt.

Die Vorteile des Bauherrenmodells.

- Die Grundbucheintragung bringt persönliche Sicherheit
- Der Mietenpool minimiert das individuelle Mietzinsausfallsrisiko
- Die Bau- und Baunebenkosten werden beschleunigt auf 15 Jahre (anstatt auf 67 Jahre) abgeschrieben
- Die Unternehmereigenschaft der Miteigentümergeinschaft berechtigt zum Vorsteuerabzug
- Öffentliche Förderung durch Annuitätenzuschuss und begünstigte Darlehenszinsen
- Individuelle Gestaltung der Finanzierung für jeden einzelnen Investor
- Permanente Information durch das „Rustler-System“ bringt dem einzelnen Investor Transparenz
- Professionelle Immobilienbewirtschaftung sichert den größtmöglichen Mietertrag

Die Risiken des Bauherrenmodells.

- Die normalen immobiliespezifischen Risiken wie z.B.: das Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko, das Leerstands- und Vermietungsrisiko, ...
- Zeitliche Risiken wie z.B. die Dauer der Behörden-, Förderungs- und Bewilligungsverfahren sowie die Baudauer
- Risiken der Änderung der Markt-, Verordnungs- und/oder der Gesetzeslage
- Risiken aus den Werkverträgen sowie Risiken durch behördliche Auflagen, Boden- und Deckenrisiko
- Risiken aus der Finanzierung wie z.B. aus Zinsanpassungen
- Risiken aus der Förderung wie z.B. besondere Forderungen bei der Planung, Änderungen der Förderungsarten, Förderungsrichtlinien und der Dauer bis zu einer Zusicherung
- Bei Förderungsentfall entfällt auch die Möglichkeit der begünstigten 1/15 AfA

***Inflationsabsicherung
des Investments ist durch
die Indexierung der
Mieten gewährleistet.***

Unser neuestes Projekt: Kudlichgasse 46, 1100 Wien.

Status quo und Zukunft.

Das um die Wende zum 20. Jahrhundert errichtete Zinshaus liegt an der Kreuzung der Kudlichgasse mit der Gellertgasse in Wien-Favoriten. Favoriten ist der 10. Wiener Gemeindebezirk und mit circa 177.000 Einwohnern, dies sind rund 10 % der Wiener Gesamtbevölkerung, der einwohnerstärkste Bezirk Wiens. Favoriten ist aber auch der sich am dynamischsten entwickelnde Bezirk. So entsteht am Gelände des ehemaligen Südbahnhofs bis 2015 ein neuer Stadtteil mit Büros, Schulen, Wohnungen und Erholungsgebieten für bis zu 35.000 Menschen. Nicht nur diese derzeit neueste Infrastrukturmaßnahme, eine der größten in der gesamten Stadt Wien, sondern auch die ausgedehnten Erholungsgebiete am Laaerberg und am Wienerberg sowie zahlreiche Park- und Wiesenanlagen, so wie der unmittelbar vor dem Haus gelegene Puchsbauerpark, gewährleisten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die in zentraler Wohnlage gelegene Liegenschaft Kudlichgasse 46 vereint ausgezeichnete Infrastruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Das aus der Gründerzeit stammende Eckgebäude verfügt neben dem Erdgeschoss über drei Obergeschosse und einen nicht ausgebauten Dachboden und ist voll unterkellert. Die Bestandsliegenschaft wird umfassend substanzschonend saniert, alle freien Wohnungen auf den Standard der Kategorie A angehoben und das Dachgeschoß auf zwei Ebenen ausgebaut.

Es entstehen hochwertig ausgebaute und bezugsfertige Wohnungen, die sich durch ihren Standard und Ausstattung für die langfristige Vermietung eignen.

Die Sanierung umfasst unter anderem:

- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen
- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Böden
- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Fenster
- der Einbau eines Liftes vom Keller bis ins Dachgeschoß



**Das Gebäude Kudlichgasse 46
vor der Sanierung.**

**Bestandsnutzfläche:
885 m²**

- die Herstellung eines den modernsten Anforderungen entsprechenden Energiestandards, nicht nur im Bereich des Dachausbaus
- die Schaffung von vermietbaren und funktionalen Wohnungsgrundrissen
- die Errichtung von Balkonen und Terrassen
- die Zuordnung von geräumigen Kellerabteilen zu jeder Wohnung

Die vermietbare Nutzfläche beträgt derzeit 885 m². Rund 46 Prozent der Nutzflächen sind bestandsfrei. Nach Ausbau und Aufstockung wird die Liegenschaft über eine vermietbare Nett Nutzfläche von rund 1.323 m² sowie über rund 137 m² Terrassen und Balkonflächen verfügen. Die Gesamtfläche - unter Berücksichtigung der Balkone, Terrassen und allgemeinen Liegenschaftsflächen wie Fahrradraum, Müllraum, Parteienkeller und Erschließungsflächen beträgt somit rund 1.791 m². Das entspricht einem Entwicklungspotential bei den Wohnnutzflächen von rund 50 Prozent.

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft ist durch die unmittelbare Nähe zum belebten Verkehrsknotenpunkt Reumannplatz als optimal zu bezeichnen. In wenigen Gehminuten erreicht man den Reumannplatz und die Favoritenstraße mit dem Columbus Einkaufcenter. Die Fußgängerzone der Favoritenstraße ist nicht nur eine der längsten Einkaufsstraßen Österreichs, sondern auch durch die U-Bahn, die Straßenbahnen und die Autobusse der Wiener Linien hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die direkte Nähe zur Laaer-Berg-Straße ermöglicht die rasche Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes Monte Laa und die unmittelbare Anbindung an die Wiener Südausfahrt. Zahlreiche Gastronomie- und Nahversorgungsbetriebe, Parks, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe runden das Gesamtangebot dieser gesuchten Wohngegend ab.

Das Objekt entspricht voll den Anforderungen, um die Zusage von Förderungsmitteln des Landes Wien erwirken zu können. Positive Vorabstimmungen mit dem Stadterneuerungsfonds wurden durchgeführt, sodass nach Vorlage der Finanzierungszusicherung mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Der Umbau ist für das Frühjahr 2014 projektiert, sodass eine Baufertigstellung und die Vollvermietung voraussichtlich ab Anfang 2016 zu erwarten sind.



**Das Gebäude Kudlichgasse 46
nach der Sanierung.**

Bestandsnutzfläche Neu:

1.323 m² zuzüglich

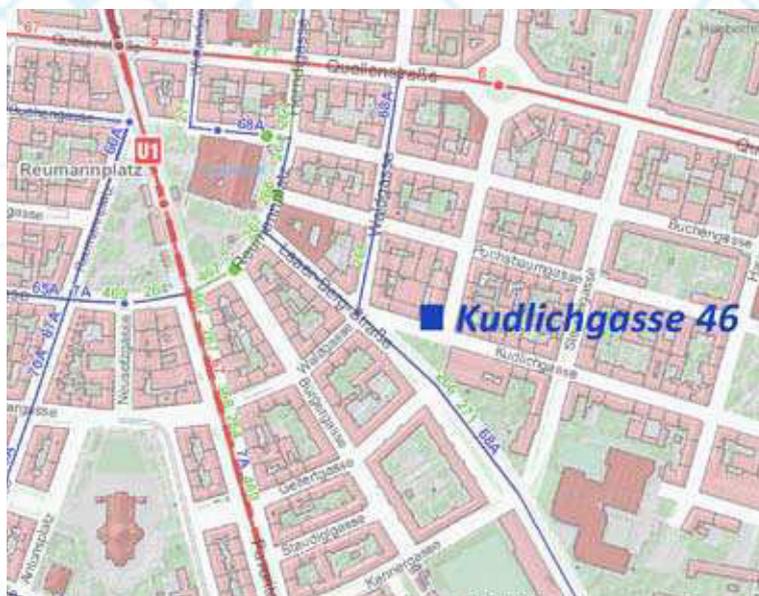
468 m² Nebenflächen

Ich will investieren. Das sind meine Möglichkeiten.

Musterberechnung.

Im Folgenden zeigen wir Ihnen, wie ein Investment in unser aktuell verfügbares Objekt aussehen könnte. Angeboten werden Beteiligungen ab 3 % an der Liegenschaft Kudlichgasse 46, 1100 Wien. Diese Musterberechnung dient nur zu Ihrer Information und ist nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen zu verstehen. Sie dient rein zu Anschauungszwecken, ist vereinfacht dargestellt und hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Das in der Musterberechnung dargestellte Beispiel für einen Miteigentumsanteil von 4 % entspricht einem ideellen Flächenanteil von ca. 52,93 m² ungewichteter Wohnnutzfläche. Eine größere Beteiligung ist in 1 %-Schritten möglich. Soweit nichts anderes angegeben ist, handelt es sich bei den Beträgen um Nettobeträge.

***Unweit des Reumannplatz
mitten im Herzen
Favoritens. Nicht zuletzt
aufgrund des neu
errichteten Hauptbahnhofs
einer der dynamischsten
Bezirke Wiens.***



Die Immobilienveranlagung im Projekt Kudlichgasse 46, 1100 Wien wurde als langfristige, über die Dauer von 10 Jahren hinausreichende Veranlagung konzipiert. Basis für die Darstellung und die Planrechnung stellen die derzeit aktuellen Bestimmungen, die Annahmen und Erwartungen sowie die derzeitigen Marktgegebenheiten dar, deren Eintreffen nicht garantiert wird. Änderungen und Abweichungen von diesen Annahmen und Erwartungen, wie auch der steuerlichen Gesetzgebung bzw. Verwaltungspraxis, des Mietrechts sowie des Immobilienmarktes und der Marktverhältnisse im Allgemeinen gehen ausschließlich zu Gunsten/Lasten der Miteigentümergeinschaft und somit jedes einzelnen Beteiligten. Eventuelle, vom Anleger angestrebte Steuereffekte sind weder Geschäftsgrundlage noch kann deren Eintritt gewährleistet werden. Das Dokument ist lediglich als Produktinformation zu verstehen und ersetzt insbesondere keine weitere individuelle Anlage- oder sonstige Beratung.

TOPOGRAPHIE	Anzahl Tops	Einheiten	Miete/m ²	Miete p.a.
Gewerbeflächen (Bestand)	2 Stück	112 m ²	4,24 €	5.699 €
Wohnflächen (Bestand)	2 Stück	137 m ²	2,45 €	4.025 €
Vermietete Flächen	4 Stück	249 m²	3,26 €	9.723 €
Gewerbeflächen (Neuvermietung)	1 Stück	75 m ²	2,16 €	1.935 €
Wohnflächen (Neuvermietung)	14 Stück	1.000 m ²	7,88 €	94.499 €
Neuvermietung (Nutzfläche ohne Terrassen, Balkone, Gärten)	15 Stück	1.074 m²	7,48 €	96.433 €
Wohn- und Gewerbenutzfläche ohne Terrassen	19 Stück	1.323 m²	6,69 €	106.157 €
Terrassen		137 m ²		
Wohn- und Gewerbenutzfläche inklusive Terrassen		1.460 m²		
Nebenräume (Gänge, Abstellräume, Müllraum, Lager, ...)		331 m ²		
Gesamte Nutzfläche		1.791 m²		

MIENTWICKLUNG	Miete p.a.
Miete während der Förderungsdauer inkl. € 69.074,- p.a. Annuitätenzuschuß auf 15 Jahre	175.230 €
Miete ab Förderungsende 2031	163.622 €

Musterberechnung für einen 4 % Miteigentumsanteil.

Dies entspricht einer ideellen ungewichteten Nettomietfläche von 52,93 m² (zuzüglich Nebenflächen).

Gesamt bis Totalentschuldung	Jahr	Ergebniszuweisung	Brutto Einzahlung	+/- ESt bei 50er Prog.	Netto Einzahlung	pro m ²
	2013	- 35.883 €	29.241 €	- 17.942 €	11.299 €	213 €
	2014	- 11.331 €	33.539 €	- 5.665 €	27.874 €	527 €
	2015	- 11.093 €	33.302 €	- 5.547 €	27.756 €	524 €
Errichtung	bis 2015	- 58.307 €	96.083 €	- 29.154 €	66.929 €	1.264 €
Vermietung durchschn. p.a.	15 Jahre	- 2.691 €	2.509 €	- 1.456 €	1.053 €	20 €
Vermietung	bis 2030	- 40.367 €	37.640 €	- 21.840 €	15.800 €	298 €
Summe		- 98.674 €	133.722 €	- 50.993 €	82.729 €	1.563 €
Zusatzeinkommen ab 2030 pro m² und Monat 10,30 € - das ist p.a.					6.545 €	124 €
Rendite auf das eingesetzte Kapital (Nettoeinzahlung) p.a.					7,91 %	
Rendite auf das wertgesicherte eingesetzte Kapital p.a.					6,11 %	

Mittelherkunft inklusive GrEst., EG, BG	in %	gesamt	Annuität p.a.
Förderdarlehen (Zinssatz 6M Euribor + 1,00% Aufschlag)	32,1	61.294 €	5.120 €
freies Darlehen (Zinssatz 3M Euribor + 2,00% Aufschlag)	23,9	45.727 €	4.043 €
Eigenmitteleinsatz in der Errichtung (ohne Betriebsunterdeckung)	44,0	84.000 €	
Summe	100,0	191.021 €	9.163 €

Einnahmen im Förderzeitraum	Anteil	m ² /Monat	anteilig p.a.
Vermietete Fläche (Potenzial)	9,95 m ²	3,26 €	389 €
Neuvermietung	42,98 m ²	7,48 €	3.857 €
Annuitätenzuschuss p.a. auf 15 Jahre		4,35 €	2.763 €
Summe	52,93 m²	11,04 €	7.009 €

KENNZIFFERN FÜR DIE MUSTERBERECHNUNG

Index für Miete nach Ablauf der Förderung p.a.	2,00 %
Instandhaltungs- und Leerstandskosten in % der jährlichen Mieteinnahmen p.a.	5,00 %
Geschäftsbesorgung und Steuerberatung p.a. (bei 4%)	180 €
Steuerlicher Überschuss gemäß Liebhabereiverordnung (19. Jahr ab Fertigstellung)	2033
Progression	50 %

Profis am Werk.

Auszug aus unseren Referenzen.

Ein Überblick.

In der Vergangenheit konnten wir bereits erfolgreich eine Vielzahl an Bauherrenmodell-Projekten umsetzen. Nachfolgend finden Sie einen ausgewählten Überblick über unsere bisherigen Aktivitäten.



***Das Objekt Tigergasse,
1080 Wien.
Vollständig vermietet.***

Tigergasse, 1080 Wien.

- Vermietbare Nettomietfläche vor Umbau: 909,70 m²
- 17 Bestandswohnungen/Lokale vor Umbau
- Vermietbare Nettomietfläche nach Umbau: 1.195,94 m²
- 15 Bestandswohnungen/Lokale nach Umbau
- Bauzeit: 06/2003 bis 04/2005
- Vollständig vermietet

Reinlgasse, 1140 Wien.

- Vermietbare Nettomietfläche vor Umbau: 1.214,02 m²
- 32 Bestandswohnungen/Lokale vor Umbau
- Vermietbare Nettomietfläche nach Umbau: 1.602,10 m²
- 25 Bestandswohnungen/Lokale nach Umbau
- Bauzeit: 05/2006 bis 04/2008
- 98,20 % aktueller Vermietungsgrad

Richard Wagner Platz, 1150 Wien.

- Vermietbare Nettomietfläche vor Umbau: 593,41 m²
- 19 Bestandswohnungen/Lokale vor Umbau
- Vermietbare Nettomietfläche nach Umbau: 871,85 m²
- 12 Bestandswohnungen/Lokale nach Umbau
- Bauzeit: 05/2003 bis 07/2005
- Vollständig vermietet

Reithofferplatz, 1150 Wien.

- Vermietbare Nettomietfläche vor Umbau: 1.212,07 m²
- 43 Bestandswohnungen/Lokale vor Umbau
- Vermietbare Nettomietfläche nach Umbau: 1.413,71 m²
- 24 Bestandswohnungen/Lokale nach Umbau
- Bauzeit: 05/2005 bis 06/2007
- 97,94 % aktueller Vermietungsgrad



***Das Objekt Richard
Wagner Platz, 1150 Wien.
Vollständig vermietet.***

Die Spezialisten der Rustler Gruppe.

Pefam

Immobilien GmbH

Netzwerk.

Die Konzeption, Planung, Umsetzung, Vermietung und Verwaltung werden für den Anleger durch ein Haus wahrgenommen. Somit steht dem Immobilieninvestor ein Ansprechpartner der Rustler Gruppe zur Verfügung, der auf sämtliche Aspekte des Bauherrenmodells einfach und schnell eingehen kann.



ASPEKT DIE PLANER

Pefam Immobilien GmbH

Der Bauherrenspezialist der Rustler Gruppe sorgt für die reibungslose Projektent- und Projektabwicklung des Bauherrenmodells.

Aspekt - Die Planer

Seit Jahrzehnten zeichnet sich Aspekt als Generalunternehmer für sämtliche bauliche Maßnahmen rund um Immobilien aus.



RUSTLER DIE MAKLER

Rustler - Die Makler

Sorgt für die rasche Erstvermietung und die konstante Vollvermietung des Bauherrenmodells .



RUSTLER DIE VERWALTER

Rustler - Die Verwalter

Die klassischen Aufgaben einer Hausverwaltung sind seit Entstehen der Rustler Gruppe ihr Arbeitsalltag, seit mehr als 75 Jahren.

IFM - Die Facility Manager

Hier werden sämtliche Aufgaben rund um die technische Ausstattung und die Sicherheit in und um die betreuten Immobilien wahrgenommen.



IFM DIE FACILITY MANAGER

Rustler International

Die internationale Teilorganisation der Rustler Gruppe. Sie beschäftigt sich mit sämtlichen Tätigkeiten rund um Immobilien im gesamten europäischen Raum.



RUSTLER INTERNATIONAL

Die Rustler Gruppe in Zahlen:

Mitarbeiter national	➤ 184
Mitarbeiter international	➤ 150
Betreute Fläche national	➤ rd. 1.910.000 m ²
Betreute Fläche international	➤ rd. 600.000 m ²
Für Investoren verwaltetes Vermögen	➤ rd. 5 Milliarden Euro



RUSTLER GRUPPE

So erreichen Sie uns. Rechtliche Hinweise.

Pefam

Immobilien GmbH

Pefam Immobilien GmbH

Mariahilfer Straße 196
1150 Wien
Österreich

- T: +43 1 907 2007
- F: +43 1 907 2007 900
- E: office@pefam.eu
- www.pefam.eu

***Für weitere Informationen
und Fragen stehen wir
gerne jederzeit zu Ihrer
Verfügung. - Wir freuen
uns, wenn Sie uns
kontaktieren.***

Exklusiv-Vertriebspartner:



HMW Cornerstone GmbH

Dreisteinstraße 47
2372 Gießhübl bei Wien

- www.hmw-cornerstone.at

Rechtliche Hinweise.

Diese Broschüre wurde von der Pefam Immobilien GmbH nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei – unter anderem – die geltende Rechtslage, die derzeitigen Marktverhältnisse und die gewonnenen Erfahrungen basierend auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung berücksichtigt wurden. Alle enthaltenen Angaben können jederzeit von der Pefam Immobilien GmbH ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Die Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information. Jegliche Haftung, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Informationsquellen oder für das Eintreten erstellter Prognosen ist ausgeschlossen. Ebenso stellen allfällige Prognosen bzw. Simulationen einer früheren Wertentwicklung keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar.

Ein Bauherrenmodell kann nicht mit dem herkömmlichen Erwerb einer Immobilie verglichen werden. Ein solches Projekt ist mehreren Phasen unterworfen. Während der Entwicklung, der Finanzmittelbeschaffung, der Realisation, der Verwaltung und der anschließenden Vermietung können Veränderungen auftreten, die durch Gesetzesänderungen, Beschlüsse der Bauherrengemeinschaft usw. verursacht sein können.

Es sind auch die individuellen Situationen jedes einzelnen Bauherrn zu beachten, sei es in finanzieller oder steuerlicher Hinsicht oder in der Verfolgung seiner persönlichen Ziele. Daher empfehlen wir Ihnen, die individuellen Voraussetzungen und Auswirkungen einer derartigen Vermögensveranlagung mit entsprechenden Beratern abzustimmen, um eine bestmögliche Erreichung Ihrer individuellen Anlageziele sicherzustellen. Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen.

Die dargestellte Veranlagungsmöglichkeit unterliegt gemäß § 3 Abs. 1, Z 9 KMG nicht der Prospektspflicht, da die Beteiligung ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 angeboten wird.



Die Pefam Immobilien GmbH ist als Herausgeber für den Inhalt dieses Druckwerkes verantwortlich.

Bildcredits: Pefam, Google Maps, Shutterstock

Gestaltung:

Yield Public Relations OG
Rotenturmstraße 12
1010 Wien

▶ www.yield.at

