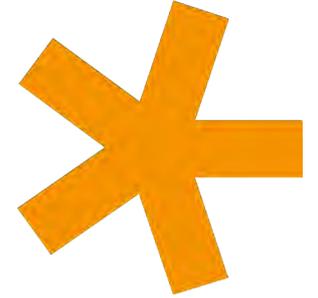


INFORMATIONSBROSCHÜRE ZUM IMMOBILIENPROJEKT

JÖRGERSTRASSE 56-58, 1170 WIEN
VE PROJEKT KAPPA GMBH & CO KG



INVESTITIONSSTANDORT WIEN

Gute Infrastruktur, attraktive Arbeitsplätze, viele Erholungsmöglichkeiten und weitläufige Grünflächen machen Wien zu einer beliebten Stadt, die sich durch hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Weltstadt gliedert sich in urbane Innenstadtbezirke, die sich wirtschaftlich fast ausschließlich auf Dienstleistungen fokussieren, und in die aufstrebenden Randbezirke, wo zum Teil noch die Tradition des Weinbaus gepflegt wird.

Durch die geografische Lage entwickelte sich Wien zum Zentrum Gesamteuropas und bildet eine Brücke zum südosteuropäischen Raum. Diesen besonderen Standortvorteil nutzen auch zahlreiche internationale Unternehmen.

Wien wächst seit vielen Jahren konstant. Vor allem in den großen Außen- bzw. Flächenbezirken konnte ein besonders großer Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. Hauptsächlich, weil es

dort noch genügend Platz für große Wohnungsneubauten gibt.

Laut Prognose der MA 23 wird die Stadt bis 2030 jährlich um durchschnittlich 0,6 Prozent wachsen. Die Zwei-Millionen-Grenze wird demnach 2027 überschritten. Dieser Umstand birgt entsprechendes Entwicklungspotenzial für den Immobilienmarkt. Wachsender Nachfragedruck, eine sich erweiternde Angebotslücke und ein rasch steigendes Preisniveau gehören zu den Auswirkungen des Bevölkerungszuwachses. Wien hat einen stabilen Immobilienmarkt, dessen Mietpreisanstieg schon seit Jahren über der Inflationsrate liegt.



HERNALS - 17. WIENER GEMEINDEBEZIRK

Im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals herrscht eine starke demographische Durchmischung, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottage-Gegenden und alten Ortskernen.

Rund 60.000 Einwohner leben in Hernals und profitieren von der Nähe zum Stadtzentrum sowie zu Naherholungsgebieten. Der 17. Bezirk erstreckt sich über eine Fläche von 11,4 Quadratkilometern und bietet davon etwa die Hälfte an Grünflächen für erholsame Ausflüge ins Grüne.

Die einzigartige Vielfalt Wiens lässt sich hier zu jeder Jahreszeit erleben: Im Winter kann man über den Dächern der Stadt auf der historischen Kunsteisbahn Engelmann Eislaufen, im Sommer verwandelt sich das Areal in Wiens höchstgelegenen

Fußballplatz. Neben traditionellen Familienbetrieben, begeistert Hernals Jung und Alt durch Kulturinstitutionen mit buntem Programm und Freiluftbühnen, Heurigen und Buschenschanken aber auch barocken Bauten, wie z.B. das Schloss Neuwaldegg. Verschiedene Stadtwanderwege sowie 27 Parks und Grünanlagen bieten viele Möglichkeiten für eine idyllische Stadtfucht.

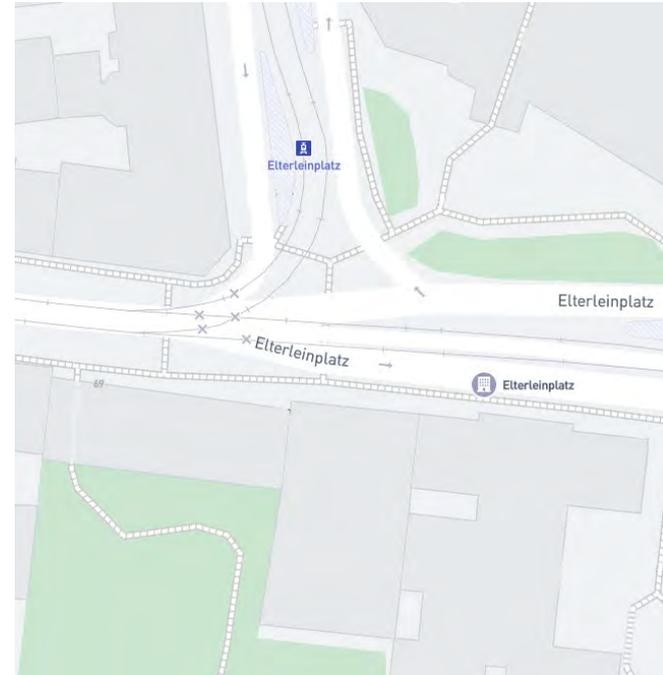


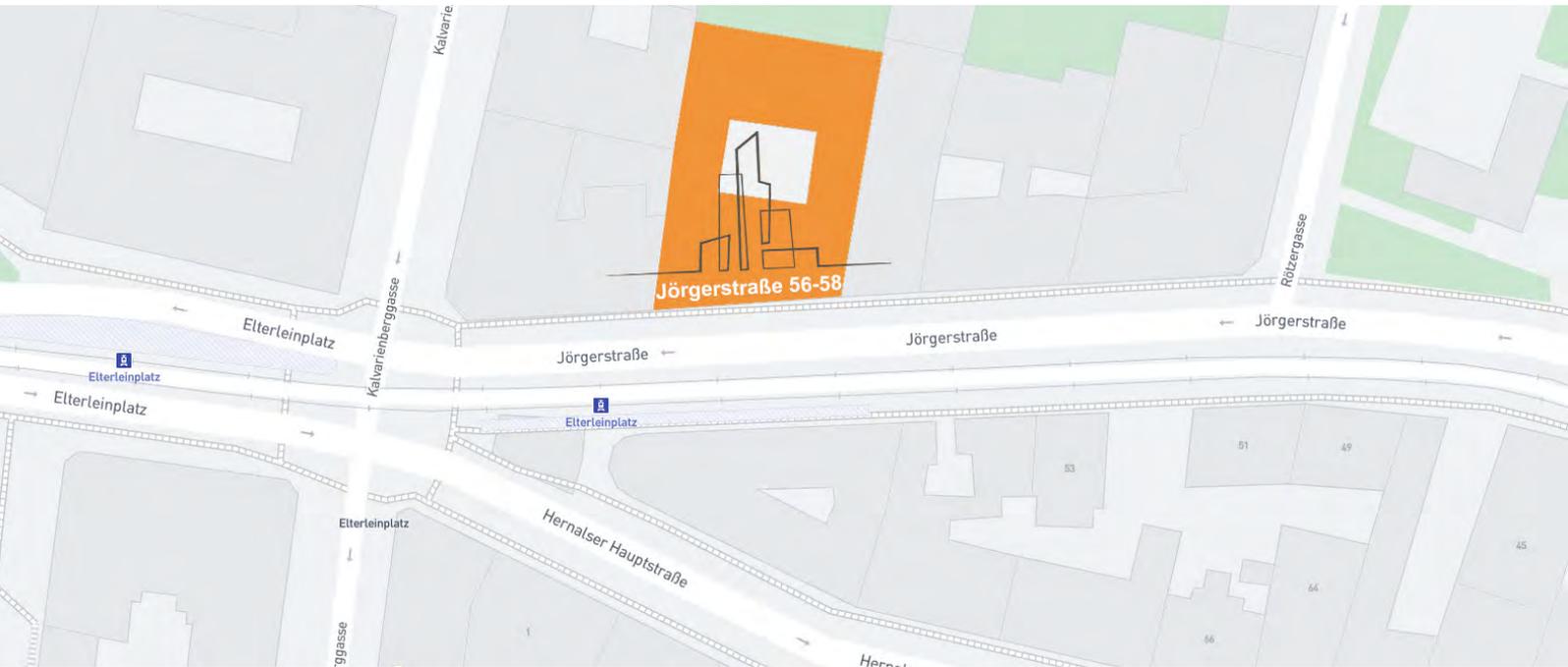
LIEGENSCHAFT - STANDORT

Die Liegenschaft in der Jörgerstraße 56-58 hat bereits eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsmittelnetz (S-Bahn, mehrere Straßenbahn-/Autobus-Linien), welche durch den laufenden Ausbau der U5, mit der Haltestelle „Elterleinplatz“ noch weiter verbessert wird.

Mit Haltestellen der Straßenbahnlinien 9 und 43 in unmittelbarer Umgebung, sowie der U6 Station Alser Straße ist die Liegenschaft bereits jetzt ausgezeichnet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig sehr gut erreichbar in direkter Umgebung der Liegenschaft auf der Jörgerstraße, der Hernalser Hauptstraße und am unweit entfernten Elterleinplatz. Die hervorragenden Sport- und Freizeitmöglichkeiten am nahegelegenen Postsparkplatz heben die Attraktivität der Lage noch weiter hervor.





INFRASTRUKTUR

ENTFERNUNG:

Gesundheit

Apotheke	110 m
St. Anna Kinderspital	1 800 m
Allgemeines Krankenhaus der Stadt Wien	1 500 m

Nahversorgung

Supermarkt	260 m
Drogeriemarkt	72 m
Bäckerei	130 m

Verkehr

Bus	60 m
Straßenbahn	60 m
U-Bahn - <i>neue U5 Station</i>	60 m
Bahnhof	1 500 m

Kindergarten & Schulen

Kindergarten	400 m
Volksschule	130 m
Gymnasium	300 m

Sonstige

Bank	100 m
Post	180 m
Polizei	260 m

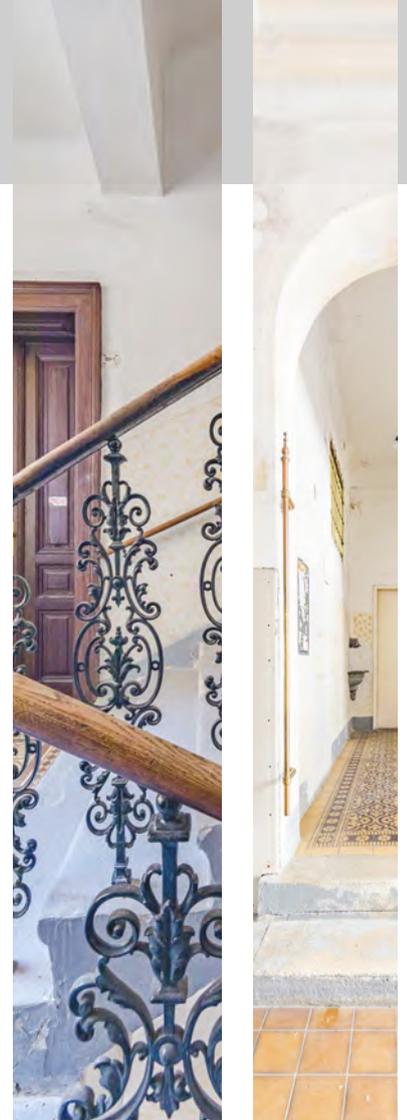


GESCHICHTE DES GEBÄUDES

DAS DREIMÄDERLHAUS

Das gegenständliche Gebäude wurde 1901 von Mathias Bittmann errichtet. Es stellt ein späthistorisches Doppelhaus mit geschlossenem Innenhof und großzügigem Gartenteil hinter der Liegenschaft dar. Bemerkenswert sind die flachen Seitenrisalite, die repräsentative Pilastergliederung sowie das Kastenportal mit der Aufschrift „Dreimäderlhaus“.

Das Haus ist unter dem Namen „Dreimäderlhaus“ bekannt. Das Gebäude ist nach der gleichnamigen Operette *Das Dreimäderlhaus*, unter Verwendung der Musik von Franz Schubert, benannt.



JÖRGERSTRASSE 56-58, 1170 WIEN

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Mittelzinshaus mit enormen Entwicklungspotenzial in unmittelbarer Nähe des Elterleinplatzes. Der Flächenwidmungsplan sieht im Straßentrakt folgende Widmung vor: Bauklasse III (W - Wohngebiet) und eine geschlossene Bauweise. Der Hoftrakt weist die Widmung Bauklasse III (W - Wohngebiet) mit einer 13 Meter Höhenbeschränkung und einer geschlossenen Bauweise auf. Im Hoftrakt kommen des Weiteren besondere Bestimmungen zur Anwendung, welche eine maximale bebaubare Fläche von 60% der Bauplatzgröße vorsehen.

Gemäß der bewilligten Einreichplanung werden im Dachgeschoss 11 zusätzliche hochwertige Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 829 m² zzgl. exklusiver Freiflächen in Form von Balkonen und/oder Terrassen errichtet.





SANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Komplettsanierung des Vierkanthofs, welcher vier Stiegen umfasst, samt Um- und Zubauten, sowie dem Ausbau der Rohdachböden. Die Leerstands- bzw. Befristungsquote beläuft sich auf über 90 %. Ebenfalls sollen neue Aufzugsanlagen errichtet werden. Die aktuelle Bestandsfläche beläuft sich auf ca. 2.200 m² (34 Einheiten), welche laut bewilligter Einreichplanung auf ca. 3.100 m² (45 Einheiten) erhöht werden kann.



IMPRESSIONEN



Visualisierungen aus der genehmigten Einreichplanung





WARUM IN IMMOBILIEN INVESTIEREN?

WERTBESTÄNDIGE ERTRAGSQUELLE

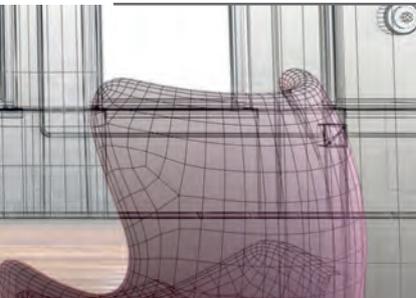
Investitionen in Immobilien können eine ansprechende Ergänzung zu einem bestehenden Anlageportfolio sein. Unabhängig vom Kapitalmarkt, bieten Sachwerte Inflationsschutz und konstante Wertzuwächse, die beständige und attraktive Wertentwicklung ermöglichen. Die reale und damit in Natura „angreifbare“ Immobilie als Gegenstand eines Investments bietet nach wie vor eine gute Möglichkeit der Veranlagung. Das begrenzte Angebot verbaubarer Flächen steht einer stark steigenden Nachfrage gegenüber.



DETAILS

VE Projekt Kappa GmbH & Co KG	Kommanditbeteiligung
Zeichnungsvolumen	bis zu € 6.500.000*
Zeichnungssumme	mindestens € 10.000, höhere Beiträge durch € 1.000 teilbar
Agio	3%
Art der Beteiligung	geschlossen
Projekttyp	Sanierung; Um- und Zubau, Aufstockung
Öffentliches Angebot	Bei der ÖKB gelistet
Kapitalmarktprospekt	Geprüft durch Jonasch-Platzer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH
Zeichnung	ab sofort

* Kann gemäß Gesellschaftsvertrag auch erhöht werden



VORTEILE FÜR DEN INVESTOR

- * Anhaltende Wertsteigerung von Immobilien
- * Kurze Laufzeit: 3-5 Jahre
- * Zielrendite: 5-8% p.a. vor Steuer
- * Einmaliges Investment (keine Nachschusspflicht)
- * Vorsteuerliches Investment
- * Optionales Vorkaufsrecht
- * Umfassende Mitsprache- und Kontrollrechte





DIE BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

Das Angebot richtet sich an Anleger, die über einen kurz- bis mittelfristigen Investitionshorizont (bis zu 5 Jahren) verfügen und ihr bestehendes Anlageportfolio diversifizieren wollen. Es ist nicht geeignet für Anleger, die eine Beteiligung mit einer festen Verzinsung oder einem bereits heute feststehenden Rückzahlungsbetrag zu einem festen Rückzahlungstermin suchen oder eventuell kurzfristig über ihre Einlage verfügen möchten. Die Beteiligung bietet neben besonderen Chancen auch erhebliche Risiken, die detailliert dem Beteiligungsprotokoll zu entnehmen sind.



IHR VERLÄSSLICHER PARTNER: VIENNA EQUITY

Vienna Equity entwickelt Investments in österreichische Immobilien für private Kapitalgeber. In Kooperation mit kompetenten Projektpartnern verfügen wir über spezifisches Know-how in Auswahl und Finanzierung der Projekte. Optimierte Strukturierung und konstante Wertsteigerung lassen Renditen im hohen einstelligen Bereich erwarten.

KONTAKT

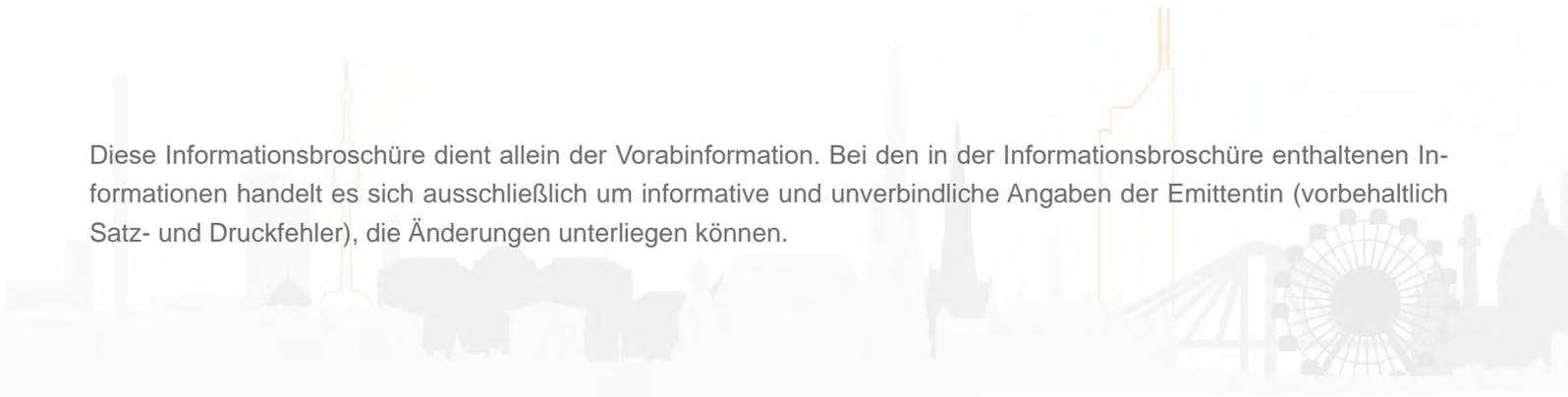
VE Projekt Kappa GmbH & Co KG

Handelskai 94-96, 1200 Wien

T: +43 1 236 38 38

M: office@v-e.at

Oktober 2022

A faint, stylized illustration of a city skyline is visible in the background, featuring various building silhouettes and a Ferris wheel on the right side.

Diese Informationsbroschüre dient allein der Vorabinformation. Bei den in der Informationsbroschüre enthaltenen Informationen handelt es sich ausschließlich um informative und unverbindliche Angaben der Emittentin (vorbehaltlich Satz- und Druckfehler), die Änderungen unterliegen können.