

An die Investoren der

**Erebos Asset GmbH**

Wien, am 18.12.2017

**Sehr geehrter Investor,**

Sie möchten in unser Zinshausprojekt „Future Living – Wohnräume ErLEBEN“ investieren? Dies freut uns besonders und ich möchte die Gelegenheit Nutzen, meine Firma und mich kurz bei Ihnen Vorzustellen.

Mein Name ist Mag. Stefan Hadrbolec, ich bin Geschäftsführer der Projektgesellschaft, die dieses Zinshausprojekt umsetzt. Ich absolvierte die HTBLA Krems, Bautechnik sowie auch anschließend die Wirtschaftsuniversität in Wien mit dem Studium der Betriebswirtschaftslehre.

Nach einem Management-Trainee Programm und längerer Erfahrung in Konzernstrukturen startete ich seit 2008 in der Immobilienbranche durch. Die Mitarbeit im Projektteam zur Errichtung des DC Towers in Wien und dann auch die Ausbildung und Befähigung zum Bauträger bilden die Basis für einen weitsichtigen Umgang in Immobilienprojekten.

Die Grundidee dabei ist durch den Aufbau eines größeren Immobilienportfolios Risiken zu streuen.

Erste Erfahrungen sammelte ich durch zahlreiche Wohnungserwerbe mit anschließender Veredelungen und Verkauf dieser Eigentumswohnungen. Später starteten wir auch Vermietungen und mit zunehmender Expertise wurden dann ganze Zinshäuser erworben.

Wir kaufen gerne in aufstrebenden Lagen in Wien, wo die Verkaufspreise für unsere Kunden noch einigermassen leistbar sind.

Dieses aktuelle Projekt befindet sich in der Leebgasse 38 in 1100 Wien. Im gerade generalsanierten Altbestand entstehen vier neu geplante Wohneinheiten. Danach wird ein Zu- und Ausbau des Daches um 3 Etagen vorgenommen, in dem fünf moderne und exklusive Wohneinheiten errichtet werden – drei davon im Dachgeschoss mit traumhaften Blick.

Die Wohnungen im Erdgeschoss mit 53,31 und 58,60 m<sup>2</sup> umfassen jeweils einen Vorraum, eine Wohnküche und ein weiteres Zimmer. Die Bäder sind mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Das WC ist separat und auch je ein Abstellraum wurde den Wohneinheiten zugedacht. Zu der größeren, der beiden Wohnungen gehört auch eine kleine Loggia und ein Balkon.

Im neugebauten 2. Obergeschoß des Wohnhauses wurden auch zwei Wohnungen, mit 66,96 m<sup>2</sup> und 73,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, geplant. Beide Wohneinheiten sind gut durchdacht und aus praktischen Gesichtspunkten entworfen und geschnitten. Sie besitzen einen großen Wohn-Ess-Küchenbereich, zwei Zimmer, Bad und WC separat, Abstellraum, Loggia und Balkon.

Im 1. Dachgeschoss befinden sich die Eingänge zu den drei Dachgeschosswohnungen, wovon zwei als Maisonetten errichtet werden. Die kleinste der Dreien, mit 56,32 m<sup>2</sup> auf einer Ebene, bietet eine, ebenso wie die anderen, für hohen Wohnkomfort durchdachte Raumlösung. Die zwei Maisonetten, die auch die größten Wohnflächen mit 80,87 und 91,73 m<sup>2</sup> aufweisen, haben neben dem großen Wohn-Ess-Küchenbereich, zwei Zimmern und den Nebenräumen, eine zusätzliche Dachterrasse.

Fazit: gut durchdacht und auf die Wohnbedürfnisse zukünftiger Eigentümer geschnittene Wohnungen, in einem aufstrebenden Viertel Wiens, in bester Verkehrslage und Infrastruktur.

Wir haben die Bestandssanierungen bereits begonnen. Die beiden Erdgeschosswohnungen wurden bereits fertiggestellt und befinden sich in der Vermarktung. Bis zum eingehen der Baugenehmigung, welche wir gemäß Planer ca. per April/Mai 2018 erwarten, werden auch bereits die beiden Wohnungen im 1.OG saniert und fertiggestellt werden.

Wir sind mit dem bisherigen Baufortschritt und auch der erzielten Qualität der Grundrisse, dies vor allem in den neu zu errichtenden Geschossen sehr zufrieden, denn neben der Nachhaltigkeit unserer Projekt aus Investorensicht ist es uns auch ein grosses Anliegen besseren Wohnraum für möglichst viele Menschen zu schaffen. Bekanntermaßen ist das ja immer nur im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten gegeben und erfordert oft viel Know How, Kreativität und Einsatzfreude.

Ich gehe nach wie vor mit großer Leidenschaft ans Werk. Mich begeistert dabei besonders der Prozess des Entstehens von schönen, neuen Lebenswelten mitgestalten und entstehen sehen zu können.

Ich freue mich Sie als Investor willkommen heißen zu können und würde mich auch freuen dieselbe Bekanntschaft bei einem anderen Projekt zu machen.

Mag. Stefan Hadrbolec

