

An die Investoren der

**HEST 66 Development GmbH**

Wien, am 19.08.2018

**Sehr geehrter Investor,**

Sie möchten in unser Zinshausprojekt „Future Living – Goldenes Ottakring“ 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 Herbststrasse 66 in 1160 Wien. Das wunderschöne Zinshaus wurde bereits Mitte 2017 angekauft und alle im Leerstand befindlichen Wohnungen wurden bis Frühjahr 2018 saniert. Aktuell stehen alle 19 Wohnungen in den Regelgeschossen bereits zum Verkauf. Vermarktet wird die Gesamtnutzfläche von 896,21m<sup>2</sup>. Auch die unbefristet vermieteten Wohnungen gelangen dabei zum Abverkauf. Gerne nehmen wir auch Ihre Anfrage für einen Wohnungserwerb entgegen.

Als nächste Projektphase wird nun ein Dachausbau mit 2 Geschossen und einer Nutzfläche von 444,24m<sup>2</sup> inkl. begehbaren Dachterrassen umgesetzt.

Die Wohnungsschnitte der Dachgeschosswohnungen liegen bei sehr gut vermarktbareren 46m<sup>2</sup>-84m<sup>2</sup>. Lediglich eine Dachwohnung wurde als Prämiumwohnung mit ca. 119m<sup>2</sup> geplant.

In der ersten Dachebene werden 2 Singlewohnung bzw. Wohnungen für kinderlose Paare mit ca. 49m<sup>2</sup> bzw. 46,07m<sup>2</sup> errichtet, welche mit Wohnküche, Terrasse und einem strassenseitigem Schlafzimmer ausgestattet sind, von denen auch direkt das Bad begehbar ist. Die weiteren (Familien)Wohnungen mit 79,72m<sup>2</sup> und auch 84,02m<sup>2</sup> sind mit einer gut vermarktbareren Raumkonfiguration ausgestattet. Jede Wohnung weist dabei immer auch eine Außenfläche auf.

In der zweiten Dachebene sind die Prämiumwohnungen angeordnet. Dort soll eine eher gehobene Kundschaft angesprochen werden. Beide Wohnungen haben jeweils eine Terrasse auf Wohnebene und darüber ein begehbare Dach mit wunderbarem Blick bis zum Kahlenberg. Von der Adresse des Zinshauses verläuft ja auch die Stadt abfallend so dass ein einmaliger Ausblick gewährleistet ist. Die erste Wohnung weist eine Nutzfläche von 66,02m<sup>2</sup> und die zweite Wohnung von 119,38m<sup>2</sup> auf.

Fazit: gut durchdacht und auf die Wohnbedürfnisse zukünftiger Eigentümer geschnittene Wohnungen, in einem aufstrebenden Viertel Wiens, in bester Verkehrslage und Infrastruktur. Verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnungsschnitte um verschiedene Kundengruppen anzusprechen und die Vermarktung zu optimieren.

Wir planen den Abverkauf der Bestandsgeschoss bis im Frühjahr 2019 abzuschliessen. Die Dachwohnungen werden im Rahmen des Bauträgervertragsgesetzes im Vorverkauf verwertet werden. Aufgrund unserer Philosophie ist es uns ein grosses Anliegen besseren Wohnraum für möglichste 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. Im Zinshaus konnten wir einige Kamingruppen im Dachgeschoss entfernen und damit bessere Grundrisse schaffen. Das war eine spannende Aufgabe.

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

