

Informationsblatt für Anleger	
Risikowarnung	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>
Teil A	<p>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</p> <p>a) <u>Emittent</u>: Die Realität Vomp Immobilien-Entwicklungs GmbH, FN 481311 k; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Innsbruck <u>Anschrift</u>: Pillbergstraße 36a, 6136 Pill; <u>Telefon</u>: +43 676 2648413 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung; <u>Stammkapital</u>: EUR 35.000 <u>Geschäftsführer</u>: MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959, Dommelstraat 14, NLD-5551TA Valkenswaard <u>Gewerbeschein</u>: Immobilientreuhänder, eingeschränkt auf Bauträger; <u>UID-Nr.</u>: ATU73178223 <u>Eigentümer</u>: MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966: 66,67%; Cootjans Beheer BV, Handelsregister Kamer van Koophandel Nr. 17064936 (NLD): 33,33% b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verwertung von voraussichtlich 10 Wohneinheiten mit Lift, Garagen, Garten oder Terrasse und Kellerabteil in 6112 Wattens</p>
Teil B	<p>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</p> <p>a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 250.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem AltFG durchgeführten Angebote</u>: 1, davon bereits zurückbezahlt: 1 b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 15.11.2020 c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 450.000 e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 2.700.000 an Eigenmittel bereit. f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.</p>
Teil C	<p>Besondere Risikofaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen. • Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen. • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen. • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	<p>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</p> <p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d)) b) <u>Laufzeit</u>: 15 Monate ab Zuzahlung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 7,55% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens insbesondere zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten c) - d) - e) - f) - g) -</p>
Teil E	<p>Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen</p> <p>a) Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §5277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt. b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit. c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger. d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung e) -</p>
Teil F	<p>Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe</p> <p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren. b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,45% und laufende Kosten in Höhe von 1% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden. d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
Prüfungsvermerk	
Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 12.10.2020 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh	
Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten. <p>Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at</p>

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Bundesministerium für Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 14.09.2020 **Insolvenzdatei** **FN 481311 k**

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

Stichtag 14.09.2020 **Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten** **FN 481311 k**

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 10.12.2019 mit der Eintragsnummer 3
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

- FIRMA
- 1 **Die Realität Vomp**
Immobilien-Entwicklungs GmbH
- RECHTSFORM
- 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- SITZ in
- 1 politischer Gemeinde Pill
- GESCHÄFTSANSCHRIFT
- 1 Pillbergstraße 36a
6136 Pill
- GESCHÄFTSZWEIG
- 1 Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien
aller Art
- KAPITAL
- 1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung
- STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
- 1 31. Dezember
- JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
- 3 zum 31.12.2018 eingereicht am 29.09.2019
- VERTRETUNGSBEFUGNIS
- 1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer wird im
jeweiligen Bestellungsbeschluss geregelt.
- 1 Gesellschaftsvertrag vom 27.09.2017 001
samt Nachtrag vom 24.11.2017
- GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
- A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966
1 vertritt seit 01.12.2017 selbständig
- B Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959
1 vertritt seit 01.12.2017 selbständig
- GESELLSCHAFTER/IN GRÜNDUNGS-

	STAMMEINLAGE	PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1	A	MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966	
1	 EUR 23.334,50	
1	 EUR 6.667	
1		EUR 3.333,50
1	C	Cootjans Beheer BV	
1	 EUR 11.665,50	
1	 EUR 3.333	
1		EUR 1.666,50
		Summen: -----	-----
		EUR 35.000	EUR 10.000
			EUR 5.000

----- PERSONEN -----

- 1 A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966
- 1 Pillbergstraße 36a
- 1 6136 Pill
- 1 B Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959
- 1 Dommelstraat 14
- 1 NLD-5551TA Valkenswaard
- 1 C Cootjans Beheer BV
- 1 (Handelsregister Kamer van Koophandel Nr. 17064936)
- 1 Sitz in Valkenswaard
- 1 Besloten Vennootschap
- 1 Dommelstraat 14
- 1 NLD-5551TA TA Valkenswaard

----- VOLLZUGSÜBERSICHT -----

Landesgericht Innsbruck

- 1 eingetragen am 01.12.2017 Geschäftsfall 61 Fr 4280/17 z
- Antrag auf Neueintragung einer Firma eingelangt am 15.11.2017
- 3 eingetragen am 10.12.2019 Geschäftsfall 61 Fr 3987/19 k
- Elektronische Einreichung Jahresabschluss eingelangt am 29.09.2019

----- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK -----

zum 14.09.2020 gültige Identnummer: 20953216

----- HINWEIS -----

MANZ übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Information. Diesbezügliche Haftungsansprüche gegen MANZ sind grundsätzlich ausgeschlossen.



Jahresabschluss 31.12.2018

FN 481311k

FIRMA

Die Realität Vomp
Immobilien-Entwicklungs GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der
Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte
Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 27.09.2017 bis 31.12.2017
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

03.12.2019

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: e7c0178ac6689fd6b995388c2d82ca18

- A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer
am 12.06.2019
- B Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans
am 12.06.2019

Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	1.020.580,41	41.055,40
Anlagevermögen	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00
Umlaufvermögen	1.020.580,41	41.055,40
Vorräte	1.013.447,41	40.414,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.133,00	0,00
Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	640,82
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	0,00
PASSIVA	1.020.580,41	41.055,40
Negatives Eigenkapital / Eigenkapital	-5.175,94	3.729,00
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	5.000,00
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-25.000,00	-25.000,00
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-5.000,00	-5.000,00
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	5.000,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00
Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust	-10.175,94	-1.271,00
<i>davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag</i>	-1.271,00	0,00
Rückstellungen	1.500,00	875,00
Verbindlichkeiten	1.024.256,35	36.451,40
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	260.000,00	36.451,40
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00

offenzulegender Anhang

Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):

Das negative Eigenkapital ist aufgrund der Budgetentwicklung geplant und gedeckt und wird im Zuge der Veräußerung der Wohneinheiten abgedeckt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen konnte.

Angabe, ob Zinsen für Fremdkapital im Sinn des § 203 Abs. 4 UGB aktiviert wurden:

Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):

0

Geschäftsplan für das Bauprojekt „Wattens“



ein Projekt der



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Das Unternehmensprofil

Als Bauträger bieten wir zur Verwirklichung von Wohnräumen alles aus einer Hand. Von der Auswahl und dem Kauf des Grundstücks, über die Planung, die Bauausführung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe kümmern wir uns um alles - mit Sorgfalt und Sinn für das Praktische. Mit architektonischem Feingespür und effizienter Preisgestaltung.

Die Emittentin

Die Realität Vomp Immobilien Entwicklungsprojekt wurde als Projektgesellschaft für das Projekt Wattens gegründet. Gesellschafter sind Dr. Johannes Gerstenbauer (66,67%) und die Cootjans Beheer BV (33,33%), die der Gesellschaft das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellt.

Firmenrechtliche Eckpunkte:

Firma:

Rechtsform:

Firmenbuch- Nummer:

Firmenbuchgericht:

Sitz der Gesellschaft:

Geschäftsadresse:

Stammkapital:

Errichtung der Gesellschaft:

Geschäftsführer:

Gesellschafter

Geschäftszweig:

Wenn der persönliche Wohnraum zur Realität wird, sind viele Fragen zu beantworten.

Wir bieten einen „Rundum-sorglos“ Service: Von der optimalen Finanzierung über eine passende Versicherung und Wohnbauförderung bis hin zu einem reibungslosen Umzug.

Die Gesellschaft bedient sich qualifizierter, erfahrener Dienstleister, Details finden Sie unter Punkt 2 „Team“.

Das Geschäftsmodell darf ich Ihnen unter Punkt 3 „Das Geschäftsmodell“ vorstellen.

Die Realität Vomp
Immobilien Entwicklungs GmbH

GmbH

481311 k

Innsbruck

Pill

6136 Pill, Pillbergstraße 36 A

€ 35.000 (gründungsprivilegiert)

01.12.2017 (Eintragung im FB)

Dr. Johannes Gerstenbauer

Peter Cootjans

Dr. Johannes Gerstenbauer (66,67%)

Cootjans Beheer BV

Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und
Verwertung von Immobilien aller Art



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Das Team:

Dr. Johannes Gerstenbauer - Firmengründer:

Studierter Jurist und Betriebswirt.
Seit 2005 zunächst bei der Hypo Tirol Bank AG und ab 2008 bei der Pema Immobilengruppe für Projektentwicklung und -umsetzung verantwortlich. U.a. Geschäftsführer folgender Gesellschaften:

- Riedgasse 17 EBGmbH: Wohnprojekt mit 21 Wohnungen in Innsbruck
- Amraser-Straße 2-4 EBGmbH: Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einem Investitionsvolumen von ca. € 50 Mio.



DI Thomas Gumpold – Architekt:

Studierter Architekt
Plant seit 1998 erfolgreiche Wohnanlagen in Tirol für renommierten Bauträger.



Sven Hanisch – Marketing/Makler:

Immobilienmakler seit 2002, der sich auf Wohnimmobilien im Bereich Tirol, Salzburg und Bayern (München, Rosenheim) spezialisiert hat.

Ing. Gernot Huber – Baumeister:

Seit über 20 Jahren selbstständig im Baugeschäft tätig.
Hat mehr als 15 Bauvorhaben als Baumanagement bzw. begleitende Baukontrolle erfolgreich umgesetzt.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Das Geschäftsmodell: „Die Realität“ Investmentkonzept für „Mikrowohnanlagen“

Ich suche Eigenkapitalgeber für
Wohnprojekte

- in Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck sowie in den jeweiligen Umlandgemeinden
- mit jeweils 5 - 15 Wohneinheiten („Mikrowohnanlagen“)

- mit hochwertiger Ausstattung und einem neuen modularen Designkonzept
- mit einem Gesamtinvestitionsvolumen pro Projekt von ca. € 1,8.- 5,2 Mio.
- Eigenkapitalbedarf € 200.000 - € 500.000 pro Projekt,

Die geplanten Wohnungen in „Mikrowohnanlagen“

Die Grundidee

Mit meiner Immobilienfirma „Die Realität“ möchte ich in Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck sowie in den jeweiligen Umlandgemeinden (mit einer Anfahrtszeit zum Zentrum von max. 30 Minuten) auf klein- bis mittelgroßen Grundstücken (500 – 1500 m²) sogenannte „Mikrowohnanlagen“ mit 5 –15 Wohneinheiten (gesamt ca. 350 m² - 1200 m² Wohnnutzfläche) errichten. Die Wohneinheiten werden

über eine Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgaragenabstellplätze können auf Wunsch durch ein Garagentor abgeschlossen werden, hinter den Abstellplätzen befindet sich ein nach Möglichkeit ein versperrbarer Kellerraum. In Summe dieser baulichen Maßnahmen wird ein bisher nicht angebotenes Ausmaß an geschützter Privatsphäre in Wohnanlagen angeboten.

Die Ausstattung

Die Ausstattung wird hochwertig sein und umfasst u.a.:

- Erdwärmepumpe
- Echtholzparkett
- getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein

- eigener Abstellraum oder begehbare Schrank für jede Wohnung
- einbruchshemmende Eingangstür und Fenster
- Außenjalousie
- Edle Armaturen, Türklinken, Lichtschalter



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Marktpositionierung, Verkaufspreise

Die Wohnungen werden am oberen Ende des gehobenen Wohnungsmarktes, aber nicht im Luxussegment positioniert werden. In

diesem Bereich können meiner Markteinschätzung nach gute Renditen bei einem ausreichend breiten Markt erzielt werden.

Wettbewerbsvorteile

Wettbewerbsvorteil Nr. 1: Ich kann mit Grundstücken arbeiten, für die eine vergleichsweise geringe Nachfrage besteht.

Limitierender Faktor für die Tätigkeit der Bauträger sind die knappen Grundstücke. Die avisierten Grundstücke sind aber noch am besten verfügbar, da sie einerseits

- auf Grund der Preissteigerungen der letzten Jahre für private

Hausbauer (zu) teuer geworden sind, andererseits aber

- für klassische Bauträgersellschaften zu klein sind, da wegen der (geringen) erzielbaren verkaufbaren Flächen und der Fixkosten der klassischen Bauträgersellschaften keine ordentliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

Wettbewerbsvorteil Nr. 2: Extrem schlanke Kostenstruktur

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick, wie die anstehenden

Aufgaben erfüllt werden und welche Kosten dafür anfallen:

Aufgabe

Projektentwicklung
Marktbeobachtung
Auswahl geeigneter Grundstücke
Ankauf Grundstücke

Anfallende Kosten

Keine, da von mir selbst erbracht, ohne Verrechnung einer Management Fee

Planerstellung

Fremdvergabe an kooperierendes Planungsbüro, Kosten für Einreichplanung ca. netto € 4.000 / Wohneinheit.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Erlangung Baubescheid

Keine, da von mir selbst erbracht, ohne

Verrechnung einer Management Fee
o.ä.

Polierplanung, Errichtung der Wohnanlage

Die Bauvorhaben werden jeweils an einen Generalunternehmer zu einem Pauschal-Fixpreis vergeben, der ab der Einreichplanung auch die weitere Planung übernimmt. Damit sind bestmögliche Kostenkontrolle und effektive Baudurchführung gewährleistet.

Ich kann daher zu geringeren Kosten als die meisten sonstigen Bauträger produzieren

Wettbewerbsvorteil Nr. 3: Errichtung marktadäquater Wohnungen

Die Wohnanlagen werden zu ca.

- 60 % aus 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnnutzfläche,
- 20 % aus 2-Zimmer Einheit mit ca. 55 m² und
- 20 % aus 4 Zimmer Einheiten mit ca. 95 m² (Dachterrassenwohnungen)

(jeweils natürlich zzgl. Terrassen- oder Gartenflächen) bestehen. In diesem Verhältnis werden die Wohnungen derzeit auch tatsächlich nachgefragt. Für jeden Wohnungstyp wird ein idealer Wohnungsgrundriss entworfen werden, und diese Wohneinheiten werden dann

jeweils für sich gesondert auf der Liegenschaft gebaut und können dann wie Lego-Steine beliebig auf dem Grundstück verteilt und zueinander in Verbindung werden (modulares Designkonzept). Damit kann einerseits jedes Grundstück ideal genutzt werden und andererseits werden interessante, bisher kaum gesehene Baukörper entstehen.

Zusammen mit der hochwertigen Ausstattung können mit diesem Produkt deutlich überdurchschnittliche Verkaufspreise bei durchschnittlichen Errichtungskosten erzielt werden.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Wettbewerbsvorteil Nr: 4: Komplettservice

Die Gesellschaft errichtet und verkauft nicht nur Wohnanlagen, sondern bietet den Käufern, von der Finanzierung über Versicherung, Förderservice und Umzugsservice ein Komplettservice an.

Diese Dienstleistungen werden teils durch die Gesellschaft selbst, als auch von qualifizierten Dienstleistern erbracht.

Das Projekt

Nur rund 10 Autominuten von Innsbruck entfernt, am Volderer Weg in 6112 Wattens, errichtet „Die Realität Vomp Immobilien Entwicklungs GmbH“ eine Wohnhausanlage auf 3 Ebenen mit 10 Wohneinheiten und Terrassen, Eigengärten oder Balkonen, die für ideale Wohlfühlbedingungen sorgt.

Die, auf heutige Wohnbedürfnisse zugeschnittenen 2-4 Zimmer Wohnungen werden auf Wohnflächen von rund 48 m² - 90 m² errichtet und verfügen über Eigengarten und Terrasse im Erdgeschoß bzw. über Terrassen oder Balkone im Ober- bzw. Dachgeschoß.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Wattens

Echtholzparkett, getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein, eigener Abstellraum oder begehbare Schrank für jede Wohnung, einbruchshemmende Eingangstür und Fenster, Vorbereitung für Ladestation (Wall-Box) für Elektro-PKW, edle Armaturen, Türklinken und Lichtschalter.

Optional werden ein offener Kamin und ein Bus-System zur Steuerung der Haustechnik angeboten, wenn gewünscht.

Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 17 KFZ – zusätzlich werden 3 KFZ-Stellplätze auf den Freiflächen der Liegenschaft geschaffen. Kellerabteile für jede Wohneinheit werden auch im Untergeschoß errichtet.

Pill, 06. Oktober 2020

Dr. Johannes Gerstenbauer

Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	Die Realität Vomp Immobilien-Entwicklungs GmbH <u>Anschrift:</u> Pillbergstraße 36a, 6136 Pill <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 481311 k, <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Innsbruck
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird ein qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen. Das ist ein Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann dieses Nachrangdarlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 15 Monate und der Zinssatz beträgt 7,55% p.a., endfällig, jährlich kapitalisiert. Der Darlehensvertrag kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	Es werden keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Darlehensbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	Risikohinweise	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten. • Operatives Risiko: Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht. • Malversationsrisiko: Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • Klumpenrisiko: Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten. • Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („ESTe“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur ESTe vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermin-dernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 2 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 8 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Darlehensbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zum Beispiel wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	Ausübung des Rücktrittsrechts	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.