



NACHHALTIG INVESTIEREN IN FLORIDSDORF

**IHR FUNDAMENT
FÜR MORGEN**

1210 Wien
O'Brien Gasse 50

 *wohinvest*

TRADITION MIT NEUWERT





WORAUF SIE ZÄHLEN KÖNNEN

INFLATIONSSCHUTZ

durch Wertsteigerung und
Mietanpassung

EINKOMMEN MAXIMIEREN

durch Abschreibungen und
Steuereffekte

VERMÖGEN OPTIMIEREN

durch Immobilienbesitz und
laufendes Einkommen

SICHERHEIT

durch bürgerliche Eintragung

NACHHALTIGKEIT

durch ressourcenschonende
Altbausanierung





WACHSENDE STADT WIEN

HIER LÄSST SICH'S LEBEN

Wien zählt seit Jahren zu den lebenswertesten Städten der Welt. Ausschlaggebend für die erstklassige Bewertung der Lebensqualität in der Bundeshauptstadt sind unter anderem Faktoren wie hohe Gesundheitsstandards, ökonomische Stabilität, persönliche Sicherheit, gute Ausbildungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot, ein hoher Anteil an Grün-

flächen sowie eine hervorragende Vielfalt an hochwertigem Wohnraum.

AUSSENBEZIRKE BOOMEN

Wien ist nach Berlin, Madrid, Rom und Paris die fünftgrößte Stadt in der EU und wird laut Prognose bis zum Jahr 2027 die 2-Millionen-Marke an hauptwohnsitzgemeldeten WienerInnen überschreiten.



»Wir sanieren und verdichten bestehenden Wohnraum durch Zu- und Aufbauten und sparen somit wertvolle Ressourcen.«

Mag. Angelika Mayer,
Geschäftsführerin *wohinvest*

L(I)EBENSWERTE METROPOLE

Die Bevölkerungsprognose geht zwar mittel- bis langfristig von einer Stagnation in den Innenbezirken aus, dafür allerdings von einem kräftigeren Zuwachs in den Außenbezirken.

STICHWORT: NACHVERDICHTUNG

Die große Herausforderung der nächsten Jahre wird nun darin liegen, den Bedarf an zunehmend nachgefragtem Wohnraum zu decken, dabei aber gleichzeitig die Versiegelung von Boden zu reduzieren. 2021 wurde die 1. Österreichische Bodenschutzstrategie auf den Weg gebracht, die eine Reduktion des aktuellen Bodenverbrauches um 80 % vorsieht. Die Sanierung und Erweiterung erhaltenswürdiger Altbausubstanz leistet einen wesentlichen Beitrag dazu.

MIETEN LIEGT IM TREND

Da insbesondere leistbare Mietwohnungen nachgefragt werden, konzentrieren sich auch die Investitionsförderungen auf dieses Segment. Während nämlich teure Neubausiedlungen am Stadtrand und in aufgelassenen Gewerbebezonen sowohl Infrastrukturkosten als auch Verkehrsaufkommen erhöhen, entspricht die substanzschonende Revitalisierung von Immobilien sowohl den Zielen der Stadtentwicklung als auch dem Suchprofil der Mehrzahl der Mieter. Daher sind diese Wohnungen, ob zum Richtwert oder mit freier Miete, immer gut zu vermieten.

HOHES STANDORTPOTENZIAL



ZIELGEBIET DER STADTENTWICKLUNG

Der 21. Bezirk gilt als einer der vielversprechendsten Bezirke Wiens. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials und der gesamtstädtischen Bedeutung wird auch im Wiener Stadtentwicklungsplan ein besonderer Fokus darauf gelegt. Besonders in rasch wachsenden Bezirken wie Floridsdorf muss dafür Sorge getragen werden, dass auch die Infrastruktur mitwachsen kann. Nur so kann weiterhin eine hohe Lebensqualität gewährleistet bleiben. Daher wird derzeit der Ausbau des Straßen-

bahnnetzes und der Radwege vorangetrieben und eine neue Querverbindung zwischen 21. und 22. Bezirk geschaffen. Aber nicht nur der öffentliche Verkehr, sondern auch die attraktive Begrünung vorhandener Flächen wird weiter gefördert.

WOHNGEGEND DER ZUKUNFT

Weitläufige Grünflächen, ideale Infrastruktur und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt machen Floridsdorf besonders attraktiv und sind daher auch wesentliche Faktoren für das



FLORIDSDORF

zweitgrößter Bezirk Wiens

173.913

Einwohner

+12

%
Wachstum bis 2038

143

Spielplätze

172

km
Radwege

44

%
Grünflächenanteil

beachtliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Daneben ist auch die 2019 eröffnete Klinik Floridsdorf – das modernste Krankenhaus Wiens – ein wesentlicher Impulsgeber für die Aufwertung der gesamten Umgebung. Aktuell lebt jeder fünfte Wiener im 21. oder 22. Bezirk. Bis zum Jahr 2038 wird Floridsdorf ein Wachstum von ca 12% prognostiziert.

WACHSENDE MIETERNACHFRAGE

Durch den starken Zuzug werden Mieter auch in Zukunft nach hochwertigem,

leistbarem Wohnraum in dem lebenswerten Außenbezirk suchen und dort fündig werden. Besonders Familien mit Kindern zieht es in den letzten Jahren verstärkt ins grüne Floridsdorf.

Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum ist ein wesentliches Kriterium für ein Immobilieninvestment, um Leerstände zu vermeiden und kontinuierlich Mieteinnahmen zu generieren. Demnach eignet sich Floridsdorf ideal als Investitionsstandort.

SICHER INVESTIEREN IN DIE ZUKUNFT



Das ruhig gelegene Gründerzeithaus wird generalsaniert und um 3 Obergeschosse sowie 2 weitere Dachgeschosse aufgestockt. Die Renovierung der historischen Fassade trägt zum Erhalt und zur Verschönerung des Stadtbildes bei. Das charmante Hofgebäude im gemeinschaftlich nutzbaren Garten

wird ebenfalls ausgebaut. Insgesamt entstehen 15 Wohneinheiten mit familienge- rechten und Homeoffice-tauglichen Grund- rissen - alle mit Balkonen oder Terrassen. Der umfangreiche Ausbau, gemeinsam mit der aufstrebenden Lage im 21. Wiener Ge- meindebezirk, verspricht höchstmögliches Wertsteigerungspotenzial dieser Immobilie.



HIGHLIGHTS

15

Wohneinheiten
43-96 m²

15

Balkone + Terrassen

Homeoffice-Eignung

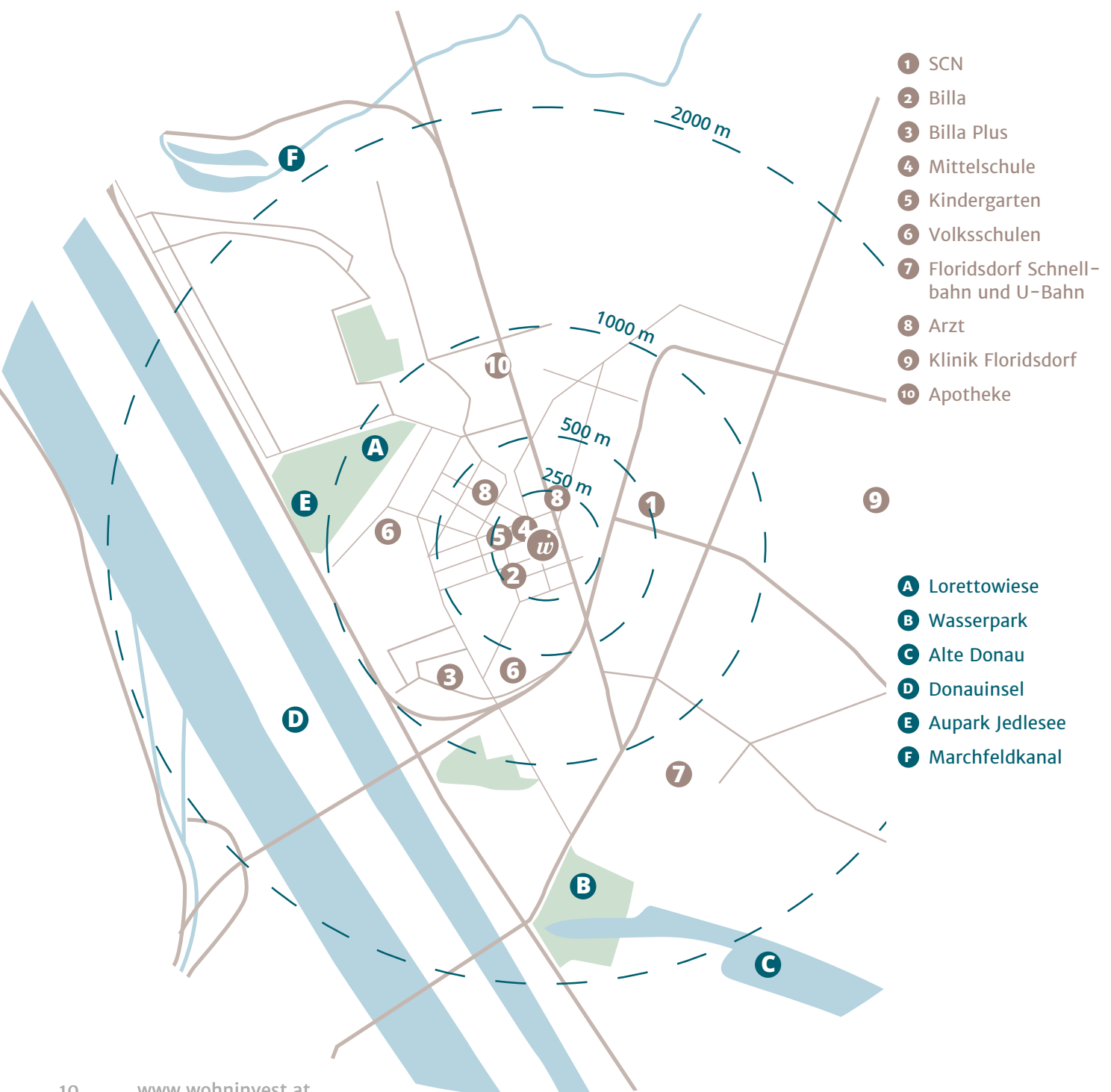
Gemeinschaftsgarten
und Einstellflächen

förderbar durch
wohnfonds_wien

Nachhaltige Bauweise
Fernwärme & modernste
Fassadendämmung

IDEALE VERMIETUNGSLAGE

DURCH DIE HOHE NACHFRAGE NACH LEISTBAREM WOHNRAUM IM BEZIRK FLORIDSDORF SOWIE EINE GUTE INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG EIGNET SICH DIESE LIEGENSCHAFT IDEAL FÜR DIE VERMIETUNG.



ERSTKLASSIGE INFRASTRUKTUR

Der tägliche Bedarf wird durch eine Vielzahl an Nahversorgern in unmittelbarer Nähe abgedeckt. Darüber hinaus sind das Shopping Center Nord und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten am Floridsdorfer Spitz rasch erreichbar. Und wer lieber am Markt einkauft, ist schnell am Schlingermarkt.

Die flächendeckende medizinische Versorgung garantieren das modernste Krankenhaus Wiens – die Klinik Floridsdorf – und zahlreiche Allgemeinmediziner in der Umgebung.

Eine Volksschule, eine Mittelschule und zwei Kindergärten befinden sich fußläufig vom Objekt, das sich dadurch ideal für Familien eignet.

OPTIMALE ERREICHBARKEIT

Der fußläufig 15 Minuten entfernte Bahnhof Floridsdorf sowie die Straßenbahnlinie 26 und zwei weitere Buslinien garantieren eine ideale öffentliche Erreichbarkeit der Liegenschaft. Mit dem Knoten Floridsdorf ist ebenfalls eine sehr gute Anbindung an den Individualverkehr in alle Richtungen gegeben.

VIelfÄLTIGES FREIZEITANGEBOT

Ein kleiner Park mit Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt findet man mit Loretowiese und Jedleseer Aupark eine echte Freizeitoase. Donauinsel, Floridsdorfer Wasserpark und Alte Donau locken mit zahlreichen Möglichkeiten für Sport-, Freizeit- und Naherholungsaktivitäten, um dort den Tag zu verbringen.

»Für Sie als Investor ist eine ideale Vermietungslage ausschlaggebendes Kriterium für ein Immobilieninvestment. Nur so können Leerstände vermieden und kontinuierliche Miet-einnahmen generiert werden.«

DDr. Gerold Pinter,
Geschäftsführer *wohninvest*



INVESTIEREN IN EIN BAUHERRENMODELL

Als Bauherrenmodell bezeichnet man die Sanierung oder den ersatzweisen Neubau eines zu vermietenden Wohngebäudes durch eine Investorengemeinschaft, unabhängig von der Gesellschaftsform. Der dadurch

geschaffene Wohnraum wird langfristig günstig vermietet. Staat und Länder fördern diese Projekte durch Steuervorteile, Darlehen und Zuschüsse.



INVESTMENT- HIGHLIGHTS

Sofort absetzbare Werbungskosten

1/15 Abschreibung der Herstellkosten

Flexibles Investment ab 2%

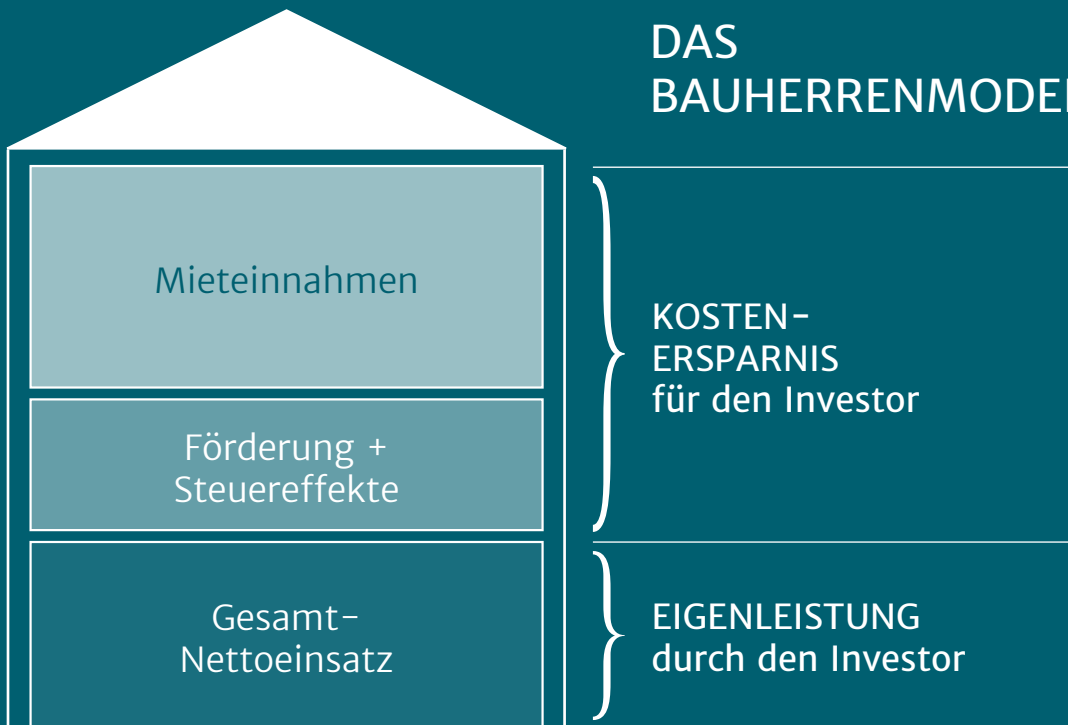
Inflationsschutz durch Sachwert

Einnahmensicherheit
durch Mietenpool

Vermietungsservice von wohninvest

Transparente Online-Verwaltung

DAS BAUHERRENMODELL



INVESTITIONSRECHNUNG

Eckdaten für einen 2%-Anteil

	VARIANTE A	VARIANTE B	VARIANTE C
Fremdfinanzierung ca.	70 %	30 %	17% (Förderdarlehen)
Eigenleistung 2021	€ 10.823	€ 23.994	€ 54.000
abzugsfähiges steuerliches Ergebnis 2021	€ 8.540	€ 8.521	€ 8.477
Jährliche Eigenleistung 2022-2024	€ 10.823	€ 23.994	€ 22.127
Netto-Eigenanteil an der Tilgung ca.	€ 27.582	-	-
Netto-Einnahmen bis zur Entschuldung	-	€ 31.231	€ 59.189
Netto-Eigenleistung gesamt je m ² ca.	€ 2.428	€ 2.229	€ 2.122
Mietrendite nach Entschuldung ca.	6,42 %	7,00 %	7,35 %

Hinweise zur Kalkulation:

Kalkulatorische Instandhaltungskosten und Leerstand in Höhe von jeweils 4% der Mieteinnahmen wurden vor Berechnung der Renditen abgezogen. Netto bezeichnet nach Einkommensteuer und exklusive USt. Die jährliche Indexanpassung der Mieteinnahmen wurde mit 1,95% kalkuliert, eine Wertsteigerung der Immobilie wurde nicht berücksichtigt. Beim Investor wurde eine Progressionsstufe von 50% angenommen. Alle Beträge beruhen auf Kalkulationen und Prognosen, Irrtum vorbehalten. Allgemeine und individuelle Abweichungen bei der Realisierung des Projekts sind zu erwarten. Die Darstellung dient der Illustration des Investitionsmodells und ist nicht als Grundlage für ein individuelles Angebot zu verstehen.

ÜBER UNS

70.000 m² WOHNNUTZFLÄCHE

500+ INVESTOREN

55 BETEILIGUNGSMODELLE

20 MITARBEITER

Wir schaffen seit 2008 leistbaren und zeitgemäßen Wohnraum durch **Sanierung, Renovierung und Erweiterung** wertvoller Altbausubstanz sowie durch hochwertigen Neubau. Laufend bieten wir Privatinvestoren neue **Projekte mit Wertschöpfungspotenzial** zum Kauf oder zur Beteiligung an. Diese profitieren mit unseren Investmentmodellen von **steuerlichen Optimierungen** und von der österreichischen **Förderlandschaft**.

Durch die **Revitalisierung erhaltenswürdiger Objekte** tragen wir gemeinsam mit unseren Investoren aber auch ganz bewusst zur **Verschönerung des Stadtbildes** und im Sinne der Nachhaltigkeit zur **Reduktion der Bodenversiegelung** bei.

Damit haben wir ein **Erfolgsmodell** geschaffen, das sämtliche Vorteile eines Investments vereint: **wirtschaftliche, soziale** und **nachhaltige Aspekte**.



REFERENZPROJEKTE IN 1210 WIEN

wohninvest hat schon frühzeitig das hohe Potenzial von Floridsdorf als Immobilienstandort erkannt und dort für Investoren bereits einige Projekte erfolgreich umgesetzt bzw. platziert.



1210 WIEN, ANTON-ANDERER-PLATZ 6



1210 WIEN, VOLTGASSE 53



1210 WIEN, ANTON-STÖRCK-GASSE 83



1210 WIEN,
RUTHNERGASSE 46



1210 WIEN, BRÜNNERSTRASSE 128

WIR SANIEREN AUCH IHR PENSIONSKONTO.

Laufend neue Investitionsobjekte auf
www.wohninvest.at



WIEN

Tuchlauben 13, 1010 Wien

TEL: +43 (1) 923 23 85-0

office@wohninvest.at

GRAZ

Herrengasse 28, 8010 Graz

TEL: + 43 (316) 93 12 66

www.wohninvest.at

WICHTIGE HINWEISE / DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine Marketinginformation. Die in diesem Folder enthaltenen Informationen sind weder ein Angebot zur Vornahme einer Investition oder zum Erwerb von Beteiligungen, noch eine Aufforderung oder Empfehlung, ein solches Angebot zu stellen, und sie stellen keine Anlageberatung dar. Die Informationen in diesem Folder sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse hinsichtlich steuerlicher Situation, Ertrag oder Risikobereitschaft. Der Folder ist nicht geeignet, als Grundlage einer Anlageentscheidung zu dienen. Das Lesen dieses Folders ersetzt daher keinesfalls eine individuelle Beratung. Es wird dringend empfohlen, sich vor einer allfälligen Investition über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen aufklären zu lassen. Die *wohninvest* gmbh übernimmt keine Garantie für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Folder enthaltenen Informationen.