



# 16. Artha

BAUHERRENMODELL  
1160 Wien

IHR FUNDAMENT  
FÜR MORGEN

 *wohninvest*

# 16.Artha

Ein Objekt, das  
Geschichte und  
Zukunft verbindet.

Leopold Hasner von Artha, Namens-  
geber der Hasnerstraße, stand für Fort-  
schritt und Verantwortung – Werte, die  
auch dieses Bauherrenmodell prägen.  
Gleichzeitig bedeutet Artha im Sanskrit

„Wohlstand“ und verweist auf ein  
lebenswertes Fundament für morgen.  
Mit dem Standort im 16. Bezirk entsteht  
so ein Projekt, das Tradition, Urbanität  
und Zukunft in sich vereint.



# Worauf Sie zählen können

Man kann in alles investieren. Entscheidend ist, was es bringt.  
Mit einer Immobilie erhalten Ihre Werte Substanz:  
inflationresistent, nachhaltig und für Generationen geschaffen.

---

- **VERMÖGEN OPTIMIEREN**

---

durch Immobilienbesitz  
und laufendes Einkommen

---

- **EINKOMMEN MAXIMIEREN**

---

durch Abschreibungen  
und Steuereffekte

---

- **INFLATIONSSCHUTZ**

---

durch Wertsteigerung  
und Mietanpassung

---

- **SICHERHEIT**

---

durch bürgerliche  
Eintragung

---

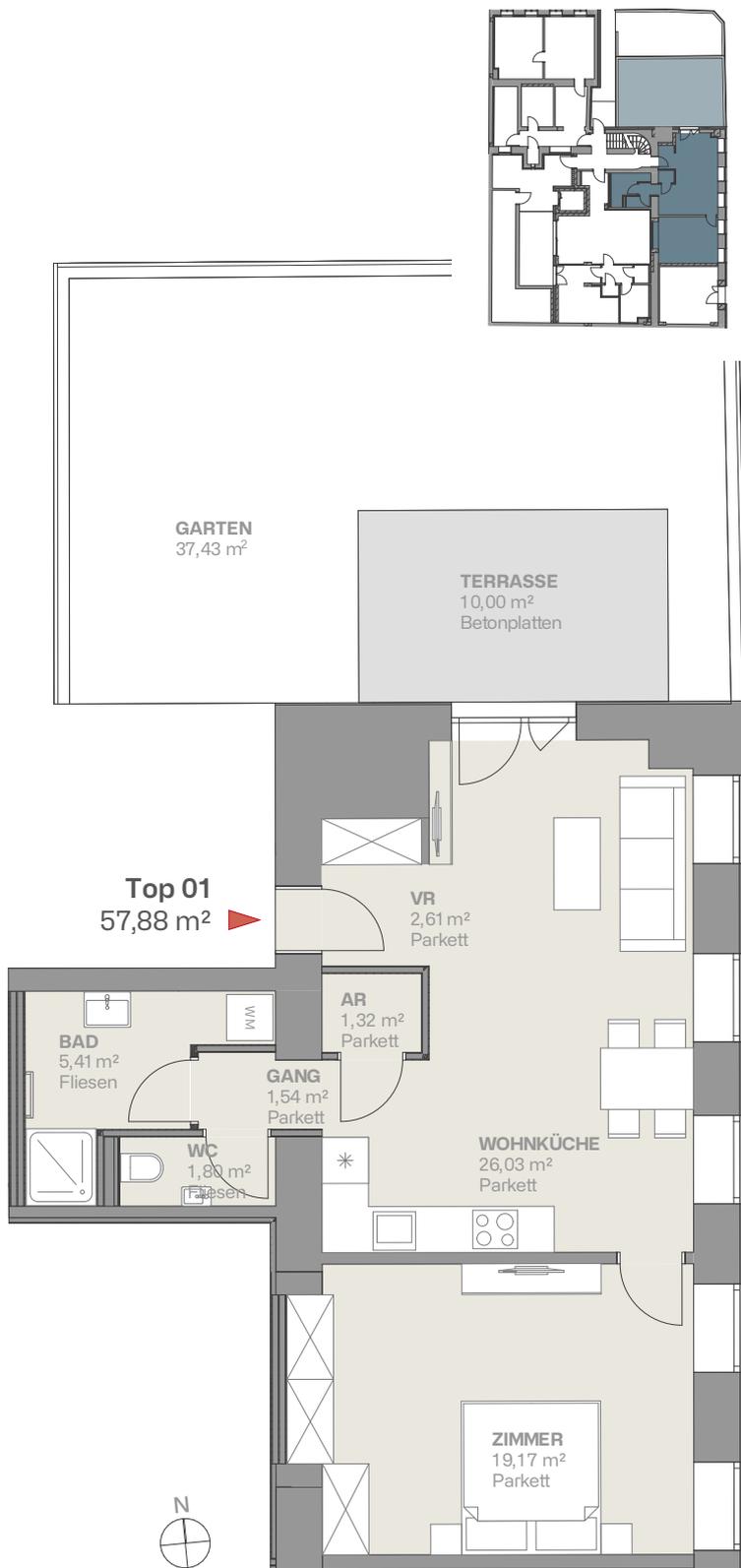
- **NACHHALTIGKEIT**

---

durch ressourcenschonende  
Altbausanierung



# Ihr Fundament für morgen



## Anlegen mit Bestand

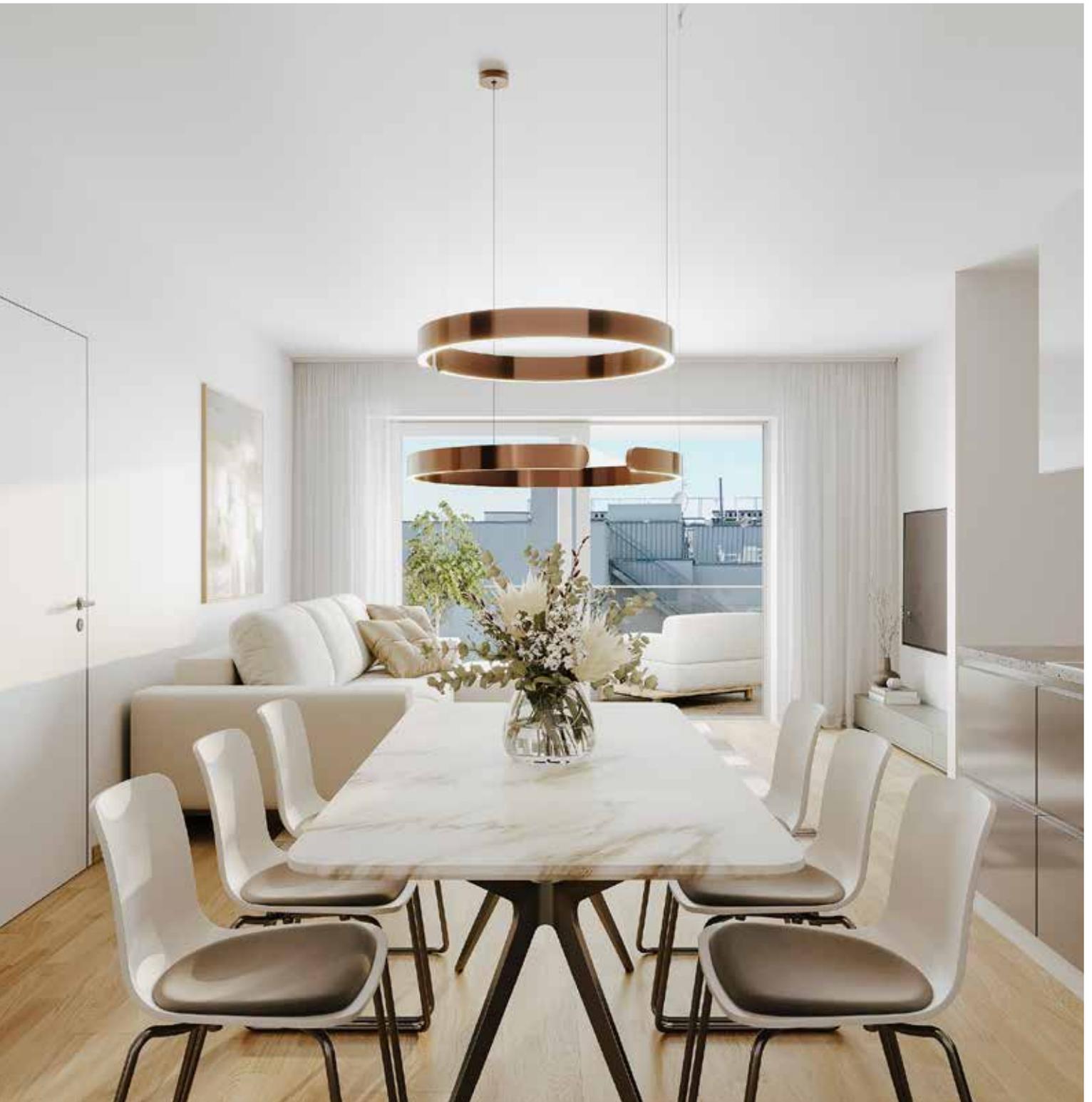
Das Gründerzeithaus in der Hasnerstraße 131 wird im Zuge eines Bauherrenmodells umfassend revitalisiert und um zwei Obergeschosse sowie zwei Dachgeschosse erweitert. Dadurch entstehen 20 moderne Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen – der Großteil davon mit Loggien, Balkonen oder Gärten. Die verkehrsberuhigte Lage in Kombination mit dem Flächenzugewinn bietet ausgezeichnete Voraussetzungen für ein nachhaltiges und wertbeständiges Immobilieninvestment.

20

20 moderne Wohnungen  
zwischen 32 m<sup>2</sup> - 84 m<sup>2</sup>



1 Eigengarten,  
Balkone und Loggien



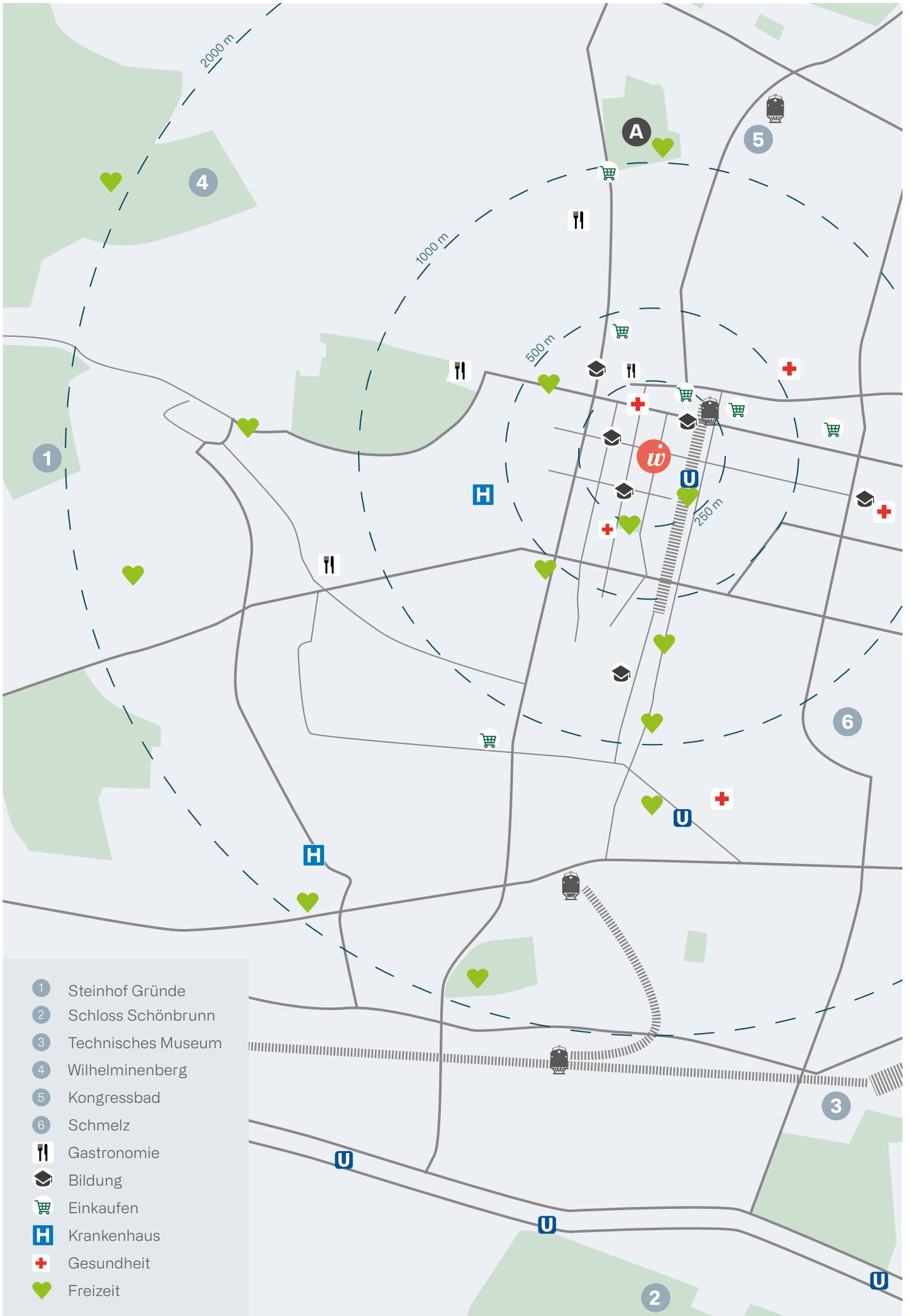
einsteigerfreundliche  
Tranchen



förderbar durch  
wohnfonds\_wien



attraktive  
Vermietungslage



- ① Steinhof Gründe
- ② Schloss Schönbrunn
- ③ Technisches Museum
- ④ Wilhelminenberg
- ⑤ Kongressbad
- ⑥ Schmelz
- 🍴 Gastronomie
- 🎓 Bildung
- 🛒 Einkaufen
- 🏥 Krankenhaus
- 🏥 Gesundheit
- ♥ Freizeit

# Ideale Vermietungslage

Durch die hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung eignet sich diese Liegenschaft ideal für die Vermietung.



## Urbaner Lebensraum

Ottakring zählt zu den etablierten, urbanen Bezirken Wiens – mit über 100.000 Einwohner:innen, vielfältiger Infrastruktur und direkter Anbindung an die U-Bahn (U3), S-Bahn (S45), Straßenbahn und Bus. Der Bezirk verbindet städtisches Leben mit hohem Freizeitwert: Kliniken, Schulen und Nahversorgung sind ebenso schnell erreichbar wie große Grünflächen rund um den Wilhelminenberg oder die Steinhofgründe. Gerade diese Mischung aus urbaner Dichte und naturnaher Erholung macht Ottakring zu einem lebenswerten Stadtteil.

## Lebendiges Viertel

Die Hasnerstraße selbst liegt im Herzen des sogenannten Hippviertels, das sich in den vergangenen Jahren spürbar gewandelt hat. Als erste fahrradfreundliche Straße Wiens (seit 2012) war sie Vorreiter in Sachen nachhaltiger Mobilität. Mit 2025 wurde dieser Abschnitt im Rahmen der Initiative „klimafittes Hippviertel“ noch einmal deutlich aufgewertet: Verkehrsberuhigung, zusätzliche Sitzgelegenheiten, verbreiterte Gehsteige und sicherere Kreuzungen sollen die Straße zu einem angenehmen Aufenthaltsraum machen. Ziel der Stadtplanung ist es, die Aufenthaltsqualität zu steigern und gleichzeitig mehr Sicherheit für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen zu schaffen.

## Nachhaltige Zukunft

Darüber hinaus gilt die Hasnerstraße als wichtige Entwicklungsachse im 16. Bezirk. Sie ist Teil einer übergeordneten Mobilitäts- und Klimastrategie, die Wien schrittweise umsetzt. Diese Strategie umfasst mehr Begrünung, neue Möglichkeiten zur Begegnung im öffentlichen Raum sowie ein noch dichteres Netz an sicheren Rad- und Gehwegen. Durch diese Maßnahmen soll das Viertel nicht nur verkehrstechnisch entlastet, sondern auch sozial und ökologisch gestärkt werden. Für Anrainer:innen, zukünftige Bewohner:innen und Investor:innen ergibt sich daraus ein langfristig attraktiver Standort mit hoher Lebensqualität – mitten in einem Bezirk, der urbane Vielfalt, Kultur und Dynamik mit nachhaltiger Stadtentwicklung verbindet.

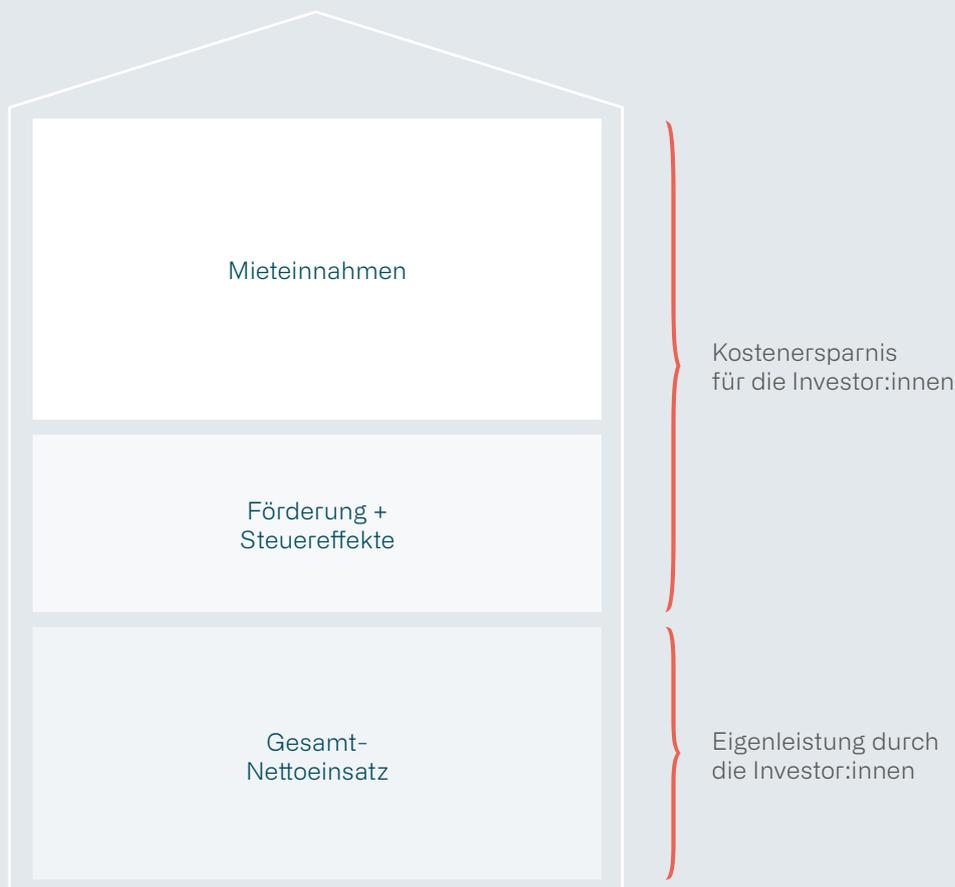
# Eine Investition in die Zukunft

Ein Bauherrenmodell ist eine finanzielle Veranlagung, mit der Wohnimmobilien durch eine Investor:innen-Gemeinschaft errichtet oder saniert werden.

Der dadurch geschaffene Wohnraum wird langfristig vermietet. Als Investor:in sichern Sie sich damit kontinuierliche Mieteinnahmen und die Wertsteigerung Ihres Kapitals. Zusätzlich profitieren Sie von öffentlichen Förderungen und beachtlichen steuerlichen Effekten.



## DAS BAUHERRENMODELL



---

## Nachhaltigkeit im Fokus

---

Die Sanierung und Erweiterung von Altbestand im Zuge von Bauherrenmodellen trägt nicht nur zur Reduktion des Bodenverbrauchs bei, sondern auch zu Erhalt und Verschönerung des Stadtbildes. Hinzu kommen die Baustoffersparnis

durch bereits vorhandene Substanz sowie der Einsatz umweltschonender Wärmetechnologien. Auch bereits bei der Auswahl der Lage unserer Investitionsobjekte tragen wir zu Nachhaltigkeit und Umweltschutz bei.

Zentral gelegene und öffentlich gut angebundene Liegenschaften mit optimaler Infrastruktur sorgen für eine Entlastung des Individualverkehrs.



## Nach ESG-Kriterien investieren

---

Die Zukunft des Wohnens und der Immobilieninvestition verändert sich. Soziale und nachhaltige Aspekte nehmen an Bedeutung zu. Dies zeigt sich auch in der wachsenden Betonung von ESG (Environmental, Social, Governance) in der Immobilienbranche.

Bei *wohninvest* setzen wir uns dafür ein, diese Prinzipien in unserer täglichen Arbeit zu verankern, um die Wohnkultur von morgen nachhaltig zu gestalten.

# Greifbares Investment mit Bestand

Gemeinsam mit Ihnen berücksichtigen wir Ihre Anlageziele, Einkommenssituation und Rendite-Erwartungen. Ergänzt durch die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten dieses Projektes entsteht eine fundierte Basis für ein Investment, das zu Ihnen passt.





### Flexible Finanzierungsoptionen

Laufzeit, Zinssatz, Art und Volumen der Finanzierungsstruktur tragen wesentlich zur Profitabilität des Investments bei.



### Einnahmensicherheit durch Mietenpool

Auch bei kurzfristigen Leerständen erhalten Sie stabile und gleichmäßig verteilte Mieteinnahmen.



### Öffentliche Förderprogramme

Zuschüsse zur Errichtung und Sanierung von Wohnraum schaffen wirtschaftliche Vorteile für Bauherrenmodelle.



### 1/15 Abschreibung der Herstellkosten

Bei anderen Immobilien über 66,6 Jahre – beim Bauherrenmodell werden Kosten über 15 Jahre abgeschrieben.



### Attraktive Rendite

Aufgrund realistischer Annahmen, kalkulieren wir mit Netto-Mieteinnahmen in % des Netto-Einsatzes bis 2047 von 7,2%.



### Einsteigerfreundliche Tranchen

Bereits ab € 76.799 – aufgeteilt auf 4 Tranchen – setzen Sie den ersten Schritt in ein renditestarkes Investment.



### Erstvermietung durch *wohninvest*

Wir finden für Ihre Immobilie die passenden Mieter:innen im Anschluß an die Fertigstellung.

# Werten beim Wachsen zusehen

Seit 2008 begleiten wir Menschen bei der Auswahl geeigneter Immobilieninvestments und haben seither über 60 Projekte erfolgreich umgesetzt. Mehr als 600 Investor:innen profitieren bereits von der nachhaltigen Wertschöpfung dieser Investments.




---

## Vorausschauender Partner

---

Mittels Sanierung, Renovierung und Erweiterung nutzen wir bestehende Ressourcen, revitalisieren wertvolle Bausubstanz oder schaffen hochwertigen Neubau. Egal ob in der Stadt, am Land, am Fluss, am See, am Meer: Im Vordergrund stehen werthaltige Projekte für Investor:innen und lebenswerter Wohnraum für eine nachhaltige Welt.

---

## Auf Erfahrung bauen

---

Jahrelange Erfahrung sowie Sorgfalt bei der Auswahl und Ankauf der Projekte schaffen optimale Voraussetzungen für stabile Nachfrage. Wir kümmern uns um den gesamten Planungs-, Bau- und Nutzungszyklus – während Sie Ihren Werten beim Wachsen zusehen.

---

## Optimalen Standort finden

---

Bei der Entwicklung einer Immobilie wird besonderes Augenmerk auf die Mietnachfrage am Standort sowie die Infrastruktur vor Ort gelegt. Damit werden eine gute Auslastung und attraktive Renditen erzielt.

---

## Strukturiert finanzieren

---

Als Ihr vorausschauender Partner verfügen wir über ein agiles und erfahrenes Netzwerk an Finanzierungspartnern. So können die Kapitalerfordernisse optimal abgedeckt und die individuellen Investmentziele ehestmöglich erreicht werden.



---

### Auf Qualität setzen

---

Gemeinsam mit sorgfältig ausgewählten Unternehmen suchen wir nach den besten Grundrissen, entwerfen den optimalen Zeitplan und stellen zügige Umsetzung sicher. Mit Erfahrung und disziplinierter Orientierung an Projektzielen begleiten wir alle Bauphasen bis zur Fertigstellung.

---

### Mit Förderung gewinnen

---

Gemeinden und Länder haben Interesse an leistbarem Wohnraum und der Erhaltung traditioneller Wohnkultur. Bauherren profitieren von den öffentlichen Förderprogrammen für Errichtung und Sanierung. Geförderte Mieten verbessern die Vermarktbarkeit und senken das Leerstandsrisiko.

---

### Professionell betreiben

---

Mit einer Wohnimmobilie haben Sie Ihr Fundament für morgen gelegt. Erfahrene Unternehmen stellen den profitablen Betrieb Ihrer Immobilie sicher und sorgen für professionelle Vermarktung und transparente Abrechnung von Mieterträgen und Betriebskosten.

# Auswahl österreichweiter Referenzprojekte

wohinvest hat über 60 Immobilienprojekte österreichweit erfolgreich abgewickelt.  
Mehr als 600 Investor:innen profitieren bereits von der Wertschöpfung ihrer Projekte.



1210 Wien, Pitkagasse 4



9020 Klagenfurt, Koschatstraße 10



1140 Wien, Hüttelbergstraße 12



1190 Wien, Bloschgasse 3



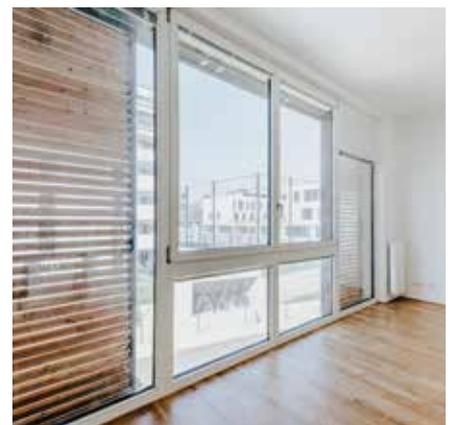
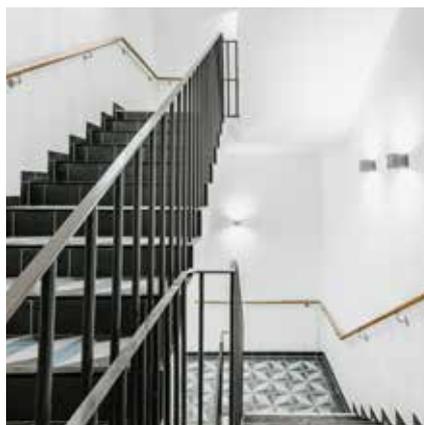
1210 Wien, Anton-Anderer-Platz 6



1230 Wien, Reklewskigasse 34



1160 Wien, Montleartstraße 1a



# Wir sanieren auch Ihr Pensionskonto.

Laufend neue Investitionsobjekte auf  
[www.wohninvest.at](http://www.wohninvest.at)

*wohninvest* GmbH  
Tuchlauben 13, 1010 Wien  
TEL: +43 (1) 923 23 85-0  
[office@wohninvest.at](mailto:office@wohninvest.at)

[www.wohninvest.at](http://www.wohninvest.at)

## IMPRESSUM

Medieninhaber: *wohninvest gmbh*  
Fotos: Robert Oberbichler,  
Adobe Stock  
Visualisierungen: GK-Render  
Grafik: [www.studio-marlene.at](http://www.studio-marlene.at)

## WICHTIGE HINWEISE / DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine reine Werbe- und Marketinginformation. Die in diesem Folder enthaltenen Informationen sollen lediglich einen Überblick verschaffen und stellen weder ein Angebot zur Vornahme einer Investition oder zum Erwerb von Beteiligungen, noch eine Aufforderung oder Empfehlung ein solches Angebot zu stellen, dar. Ebenso stellen sie keine Anlageberatung oder eine individuelle fachmännische Beratung dar bzw. ersetzen sie eine solche auch keinesfalls und ist der Folder auch nicht als Prospekt gemäß KMG zu verstehen. Die Informationen in diesem Folder sind genereller Natur und berücksichtigen nicht individuelle Bedürfnisse, insbesondere hinsichtlich der steuerlichen Situation, dem erhofften Ertrag oder der Risikobereitschaft. Der Folder ist nicht geeignet, als Grundlage für eine Anlageentscheidung zu dienen. Es wird dringend empfohlen, sich vor einer allfälligen Investition über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen individuell und fachmännisch aufklären zu lassen. *wohninvest* übernimmt keinerlei Gewähr, Garantie oder Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Folder enthaltenen Informationen. *wohninvest* übernimmt keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieses Folders beruhen. Die (auch teilweise) Vervielfältigung dieses Folders ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung von *wohninvest* nicht erlaubt.

IHR FUNDAMENT  
FÜR MORGEN

 *wohninvest*