



# NACHHALTIG INVESTIEREN IN FLORIDSDORF

**IHR FUNDAMENT  
FÜR MORGEN**

1210 Wien  
O'Brien Gasse 50

 *wohinvest*

# TRADITION MIT NEUWERT





## WORAUF SIE ZÄHLEN KÖNNEN

Die Projekte von *wohinvest* versprechen ideale Grundrisse für individuelle Bedürfnisse und nützen die Bauordnungen bei der Errichtung von Außenflächen maximal aus, um den Mieter:innen den ersehnten Schritt ins Freie zu ermöglichen.



### 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.«*

## 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:innen. 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 Straßenbahnnetzes 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

178.175

Einwohner (Stand 1.1.2022)

+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 jede(r) fünfte Wiener:in 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:innen 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

## NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

Bei diesem Bauherrenmodell wird bereits bestehender Wohnraum saniert und erweitert. Das 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.

#### **GUTE AUSSICHTEN**

Das ruhig gelegene Gründerzeithaus wird generalsaniert und um 3 Obergeschosse

sowie 2 weitere Dachgeschosse aufgestockt. Das charmante Hofgebäude im gemeinschaftlich nutzbaren Garten wird ebenfalls ausgebaut. Insgesamt entstehen 15 Wohneinheiten mit familiengerechten und Home-office-tauglichen Grundrissen – alle mit Balkonen oder Terrassen. Der umfangreiche Ausbau, gemeinsam mit der aufstrebenden Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk, verspricht höchstmögliches Wertsteigerungspotenzial dieser Immobilie.

## HIGHLIGHTS



**15**

Wohneinheiten 43-96 m<sup>2</sup>

**15**

Balkone + Terrassen

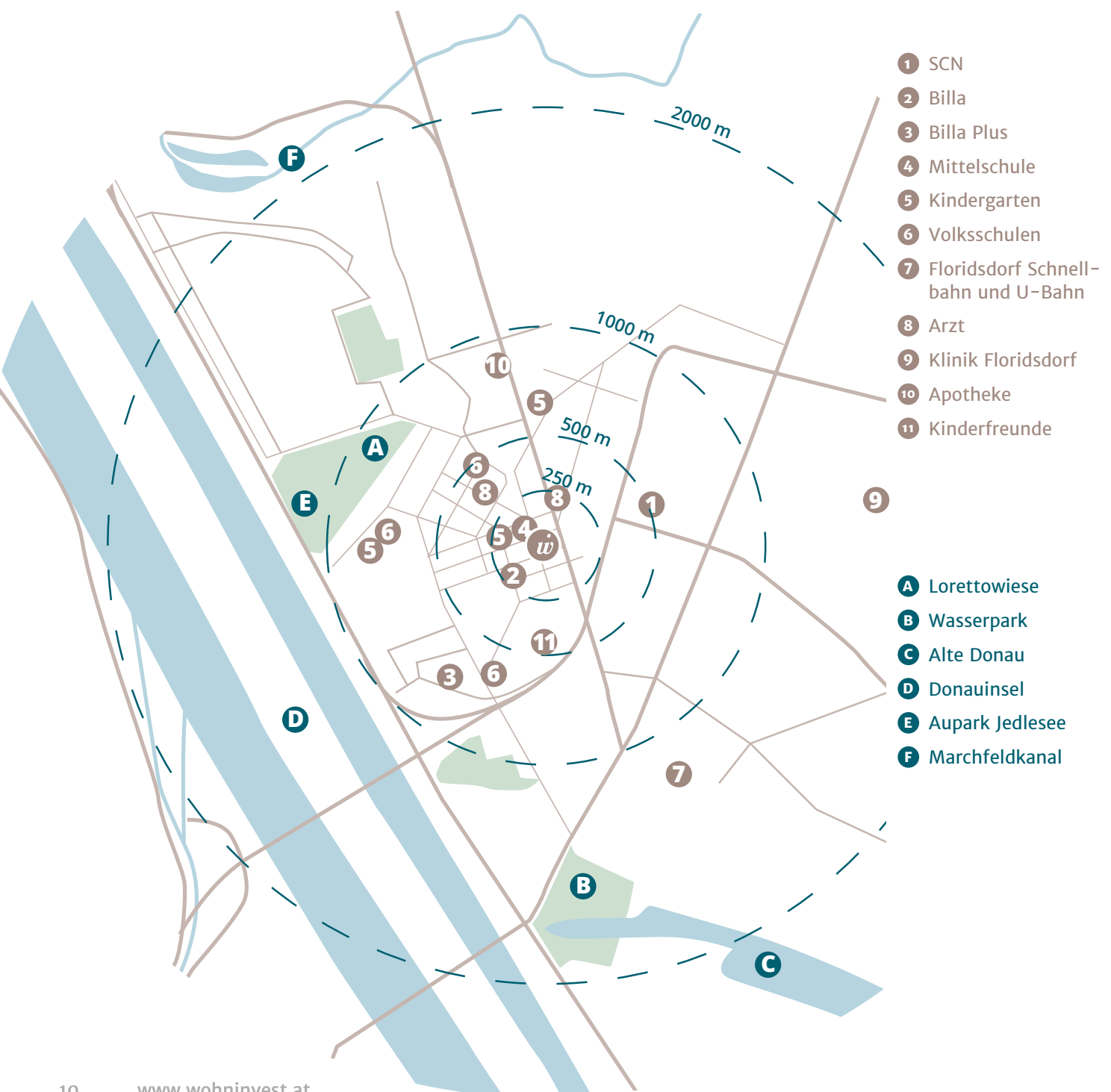
Gemeinschaftsgarten  
und Einstellflächen

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:in 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 Investor:innen-Gemeinschaft, 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

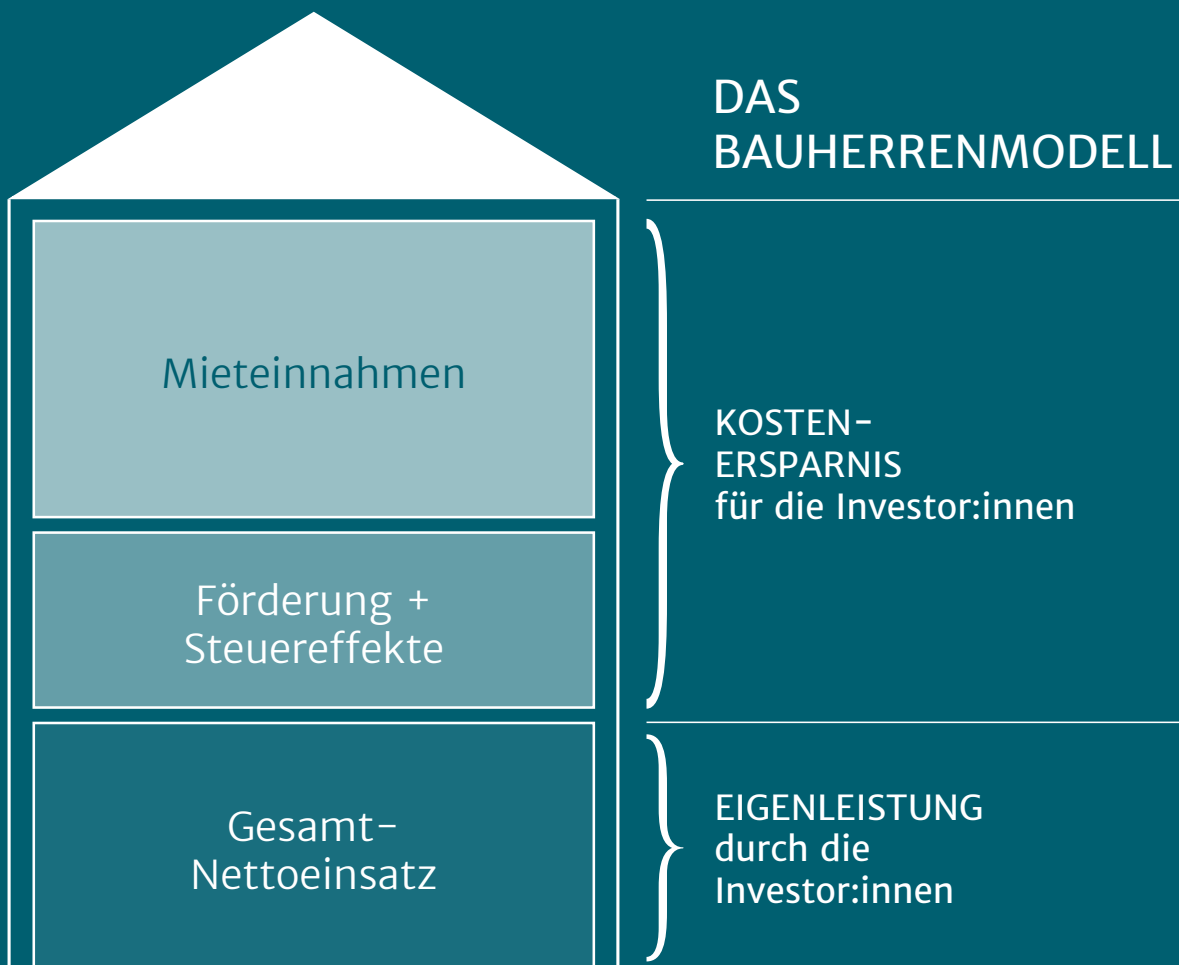
Transparente Online-Verwaltung

### VORAUSSCHAUEND

Bei neuen Projekten achten die von *wohinvest* beauftragten Architekten bei der Grundrissplanung in jeder Wohnungsgröße auf die Nutzbarkeit als Homeoffice.



## DAS BAUHERRENMODELL





# INVESTITIONS- RECHNUNG

Für einen 2%-Anteil an diesem Bauherrenmodell finden Sie in der untenstehenden Tabelle drei Finanzierungsvarianten mit unterschiedlichem Eigenmitteleinsatz. Je niedriger der Kreditanteil, desto früher fließen Ihnen als Investor:in Nettoerträge zu.

	VARIANTE A	VARIANTE B	VARIANTE C
Fremdfinanzierung ca.	<b>70 %</b>	<b>34 %</b>	<b>14 %</b> (Förderdarlehen)
Eigenleistung 2022	€ 10.823	€ 23.641	€ 58.500
abzugsfähiges steuerliches Ergebnis 2022	-€ 10.691	-€ 10.691	-€ 10.691
Jährliche Eigenleistung 2023-2025	€ 10.823	€ 23.641	€ 20.627
Netto-Eigenanteil an der Tilgung ca.	€ 26.812	-	-
Netto-Einnahmen bis zur Entschuldung	-	€ 26.648	€ 57.852
Netto-Eigenleistung gesamt je m <sup>2</sup> ca.	€ 2.334	€ 2.243	€ 2.135
Mietrendite nach Entschuldung ca.	6,68 %	6,95 %	7,30 %

*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.*

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTE IN 1210 WIEN

*wohninvest* hat schon frühzeitig das hohe Potenzial von Floridsdorf als Immobilienstandort erkannt und dort für unsere Investor:innen bereits einige Projekte erfolgreich umgesetzt bzw. platziert.



1210 WIEN, RUTHNERGASSE 46



1210 WIEN, ANTON-ANDERER-PLATZ 6



1210 WIEN, VOLTAGASSE 53



1210 WIEN, BRÜNNERSTRASSE 128



# ÖSTERREICHWEITE REFERENZPROJEKTE



9020 KLAGENFURT, KOSCHATSTRASSE 10



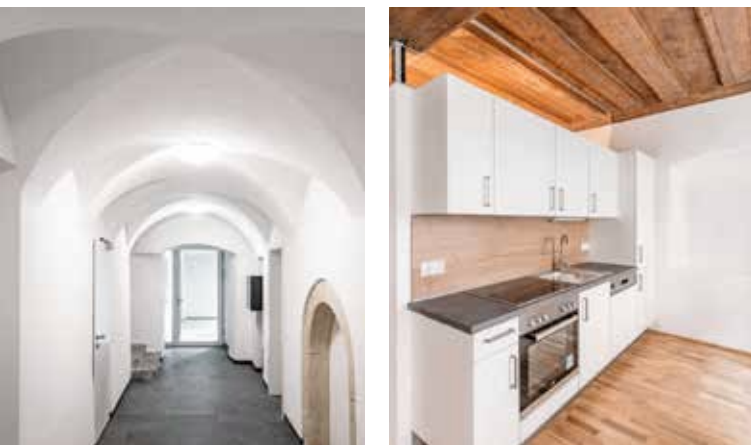
8010 GRAZ, PLÜDDEMANNGASSE 15



8020 GRAZ, STRAUCHERGASSE 20



1140 WIEN, HÜTTELBERGSTRASSE 12



1140 WIEN, HÜTTELBERGSTRASSE 12

# ÜBER UNS

**70.000** m<sup>2</sup> 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 Privatinvestor:innen 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 Investor:innen 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**.



## INVESTMENTS IN WOHNIMMOBILIEN BIETEN OPTIMALES WERTSCHÖPFUNGS- POTENTIAL UND SICHERHEIT.



### PROJEKTPRÜFUNG

Die Auswahl geeigneter Objekte ist von zentraler Bedeutung für erfolgreiche Immobilienprojekte.



### STANDORTAUSWAHL

*wohinvest* prüft potenzielle Bauvorhaben auf ihre Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit.



### FÖRDERABWICKLUNG

Jedes Projekt wird auf mögliche öffentliche Förderungen geprüft und an die Kriterien angepasst.



### FINANZIERUNG

Als Investor:innen stehen Ihnen flexible und individuelle Finanzierungsgestaltungen zur Verfügung.



### PLANUNG & ERRICHTUNG

Die Projekte werden von *wohinvest* koordiniert – von der Planung über den Bau bis zur Vermarktung.



### VERWALTUNG

*wohinvest* sorgt für die professionelle Verwaltung und Bewirtschaftung Ihrer Immobilie.

# WIR SANIEREN AUCH IHR PENSIONSKONTO.

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



#### WIEN

Tuchlauben 13, 1010 Wien

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

[office@wohninvest.at](mailto:office@wohninvest.at)

#### GRAZ

Herrengasse 28, 8010 Graz

TEL: + 43 (316) 93 12 66

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