



# Urbanes Investment mit Mehrwert

BAUHERRENMODELL

1090 Wien, Währinger Gürtel 134

IHR FUNDAMENT  
FÜR MORGEN

 **wohninvest**

# Investieren in greifbare Werte

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



# Worauf Sie zählen können

*wohninvest* ist Ihr aufmerksamer Partner für profitable Veranlagungen in Immobilien. Seit 2008 bieten wir wertschöpfende Investments für Investor:innen an, die Kapitalerhalt, Ertragssicherheit und Steueroptimierung suchen. Wir kümmern uns dabei um den gesamten Planungs-, Bau- und Nutzungszyklus, während Sie Ihren Werten beim Wachsen zusehen.



## INFLATIONSSCHUTZ

durch Wertsteigerung  
und Mietanpassung



## VERMÖGEN OPTIMIEREN

durch Immobilienbesitz und  
laufendes Einkommen



## EINKOMMEN MAXIMIEREN

durch Abschreibungen  
und Steuereffekte



## SICHERHEIT

durch bürgerliche Eintragung



## NACHHALTIGKEIT

durch ressourcenschonende  
Altbausanierung



# Ihr Fundament für morgen

## Anlegen mit Bestand

Das 1871 erbaute Gründerzeithaus wird im Zuge eines Bauherrenmodells um drei Obergeschosse sowie ein weiteres Dachgeschoss aufgestockt. Insgesamt entstehen 16 Wohneinheiten mit idealen Grundrissen – fast alle davon mit Freiflächen und einem Gemeinschaftsgarten im ruhigen Innenhof. Die ideale innerstädtische Lage sowie die Flächenoptimierung durch den Ausbau versprechen höchstmögliches Wertschöpfungspotenzial dieses Immobilieninvestments.

## Nachhaltigkeit im Fokus

Die Sanierung und Erweiterung von Altbestand im Zuge von Bauherrenmodellen trägt nicht nur zur Reduktion des Bodenverbrauchs, sondern auch zu Erhalt und Verschönerung des Stadtbildes bei. Hinzu kommen die Baustoffersparnis durch bereits vorhandene Substanz sowie der Einsatz umweltschonender Wärmetechnologien. 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 Reduktion des Individualverkehrs.



16 Wohneinheiten  
und 1 Büro

1 Eigengarten,  
Balkone und Loggien



einsteigerfreundliche  
Tranchen



förderbar durch  
wohnfonds\_wien



attraktive  
Vermietungslage



- 1 Arzt
- 2 Apotheke
- 3 AKH
- 4 Kindergarten
- 5 Schule
- 6 U-Bahn
- 7 AKH
- 8 Volksooper
- 9 Lebensmittel
- A Währinger Park
- B Liechtensteinpark
- C Spittelau
- D Donaukanal

# Ideale Vermietungslage

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

---

## Kultivierter Bezirk

---

Der 9. Wiener Gemeindebezirk, der Alsergrund, ist wohl eines der lebenswertesten Viertel der österreichischen Hauptstadt. Geprägt von historischer und kultureller Relevanz bietet der Bezirk eine Vielfalt an Sehenswürdigkeiten und eine reiche Geschichte. Der Bezirk beherbergt neben dem Campus der Universität Wien auch das Allgemeine Krankenhaus und hat aufgrund dessen nicht nur einen besonders hohen Anteil an Studierenden, sondern mit über 50 % auch einen sehr hohen Anteil an Akademiker:innen.

---

## Erstklassige Infrastruktur

---

Das Leben in Alsergrund ist vielfältig und lebendig. Zahlreiche Kleinunternehmen, Geschäfte, Restaurants, Bars und auch Cafés zieren die vom Altbauflair geprägten Straßen.



Die Anbindung der Liegenschaft ist durch Straßenbahnlinien (37, 38, 40, 41, 42), Busse (40A, N8) und U-Bahnen (U6 Nussdorfer Straße, Währinger Straße), sowie durch Radwege bestens gegeben. Dank AKH, zahlreichen niedergelassenen Ärzt:innen und Apotheken im nächsten Umkreis, ist auch eine optimale medizinische Versorgung gewährleistet.

---

## Vielfältiges Angebot

---

Der 9. Bezirk bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: viele Grünflächen und Parks laden zur sportlichen Betätigung und zur Entspannung ein. Daneben hat der

Alsergrund auch eine reiche kulturelle und architektonische Szene mit vielen Museen und Galerien. Darunter befindet sich das berühmte Sigmund-Freud-Museum, das sich im ehemaligen Wohnhaus des Begründers der Psychoanalyse, sowie das erste Haus des berühmten Architekten Otto Wagner. Auch Theater- und Konzertliebhaber:innen kommen nicht zu kurz, da verschiedene Einrichtungen - insbesondere die Volksoper Wien - regelmäßig Aufführungen und Veranstaltungen darbieten.

Insgesamt verfügt der 9. Wiener Gemeindebezirk über eine sehr hohe Lebensqualität und ist ein großartiger Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren.

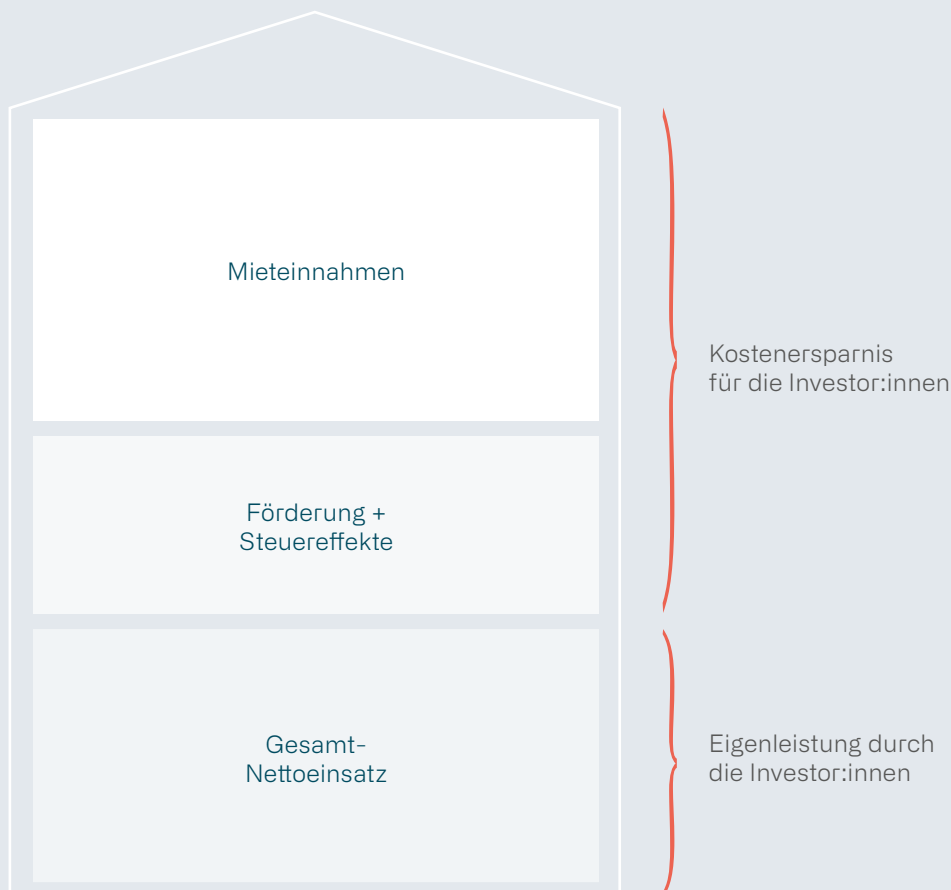
# Investieren in ein Bauherrenmodell

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. Investor:innen sichern sich damit laufende Einkünfte und die Wertsteigerungen. Staat und Länder fördern diese Projekte durch Steuervorteile, Förderungen und Zuschüsse.

## Vorausschauender Partner

Gemeinsam mit Ihnen erwägen wir steuerliche Voraussetzungen, Ihre Anlageziele und Rendite-Erwartungen für Ihr Investment.

### DAS BAUHERRENMODELL





- Sofort absetzbare Werbungskosten
- 1/15 Abschreibung der Herstellkosten
- Flexibles Investment
- Inflationsschutz durch Sachwert
- Einnahmensicherheit durch Mietenpool
- Vermietungsservice von *wohninvest*
- Transparente Online-Verwaltung



# Wir nehmen Ihre Werte persönlich

Wir sind Ihr aufmerksamer Partner, wenn es um Investments in Immobilien geht. Seit 2008 schaffen wir Wohnraum und haben uns ganz auf wertschöpfende Projekte spezialisiert.

## Das macht uns aus

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.

## Werthaltige Investments

Gemeinsam finden wir das Investmentmodell, das am Besten zu Ihnen und Ihren Ansprüchen passt. Ihr Fundament für morgen sichert Ihr Vermögen, stiftet Identität für Generationen und schafft attraktive Lebensräume in sorgfältig ausgewählten Lagen.

### OPTIMALEN STANDORT FINDEN

Bei der Entwicklung der Immobilie wird auf den Standort, die Konkurrenzsituation vor Ort und hochwertige Ausstattung geachtet. Damit werden eine gute Auslastung und attraktive Renditen erzielt.

### MIT ERFAHRUNG ENTSCHIEDEN

Jahrelange Erfahrung sowie Sorgfalt bei der Planung und Auswahl der Projekte schaffen optimale Voraussetzungen für stabile Nachfrage in attraktiven Lagen und Kategorien.

### 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 HERVORRAGENDE ARBEIT BAUEN

Gemeinsam mit sorgfältig ausgewählten Unternehmen suchen wir nach den besten Grundrissen, entwerfen den optimalen Zeitplan, stellen eine zügige Umsetzung sicher und sorgen im Anschluss für die professionelle Vermarktung die profitable Vermietung Ihrer Immobilie.

# Auswahl österreichweiter Referenzprojekte

wohninvest hat über 60 Immobilienprojekte österreichweit erfolgreich abgewickelt. Mehr als 600 Investoren profitieren bereits von der Wertschöpfung ihrer Projekte.



8010 Graz, Plüddemanngasse 15



1140 Wien, Hüttelbergstraße 12



9020 Klagenfurt, Koschatstraße 10



8020 Graz, Strauchergasse 20



1210 Wien, Anton-Anderer-Platz 6



1160 Wien, Montleartstraße 1a



1170 Wien, Bergsteiggasse 47

# 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

## GRAZ

Herrengasse 28, 8010 Graz  
TEL: + 43 (316) 93 12 66

[office@wohninvest.at](mailto:office@wohninvest.at)  
[www.wohninvest.at](http://www.wohninvest.at)

## IMPRESSUM

Medieninhaber: *wohninvest gmbh*  
Fotos: Robert Oberbichler, Heide-  
marie Kritz, Adobe Stock  
Visualisierungen: *eyecandy*  
Grafik: [www.studio-marlene.at](http://www.studio-marlene.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.

IHR FUNDAMENT  
FÜR MORGEN

