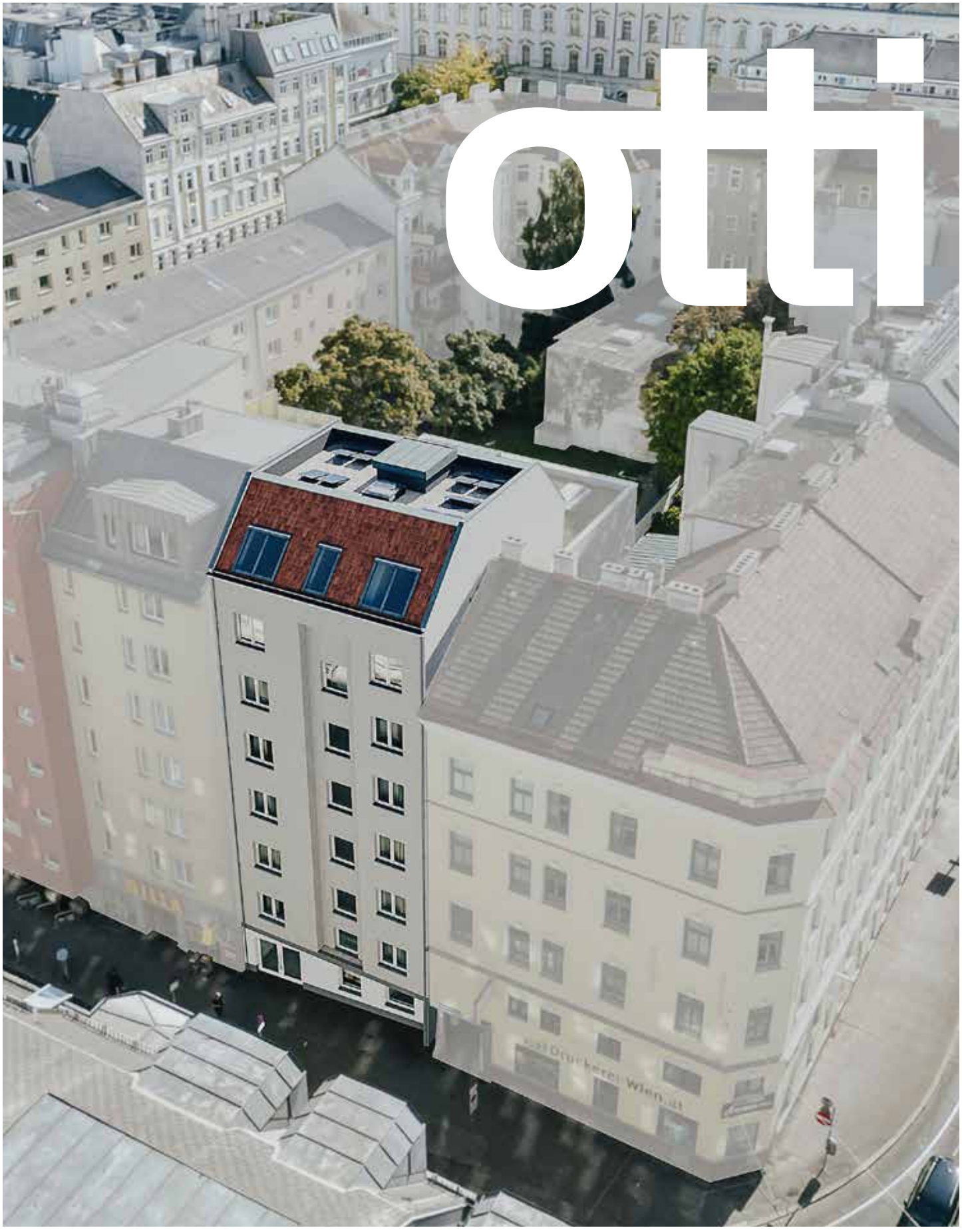
otti



BAUHERRENMODELL

1160 Wien, Ottakringer Straße 177

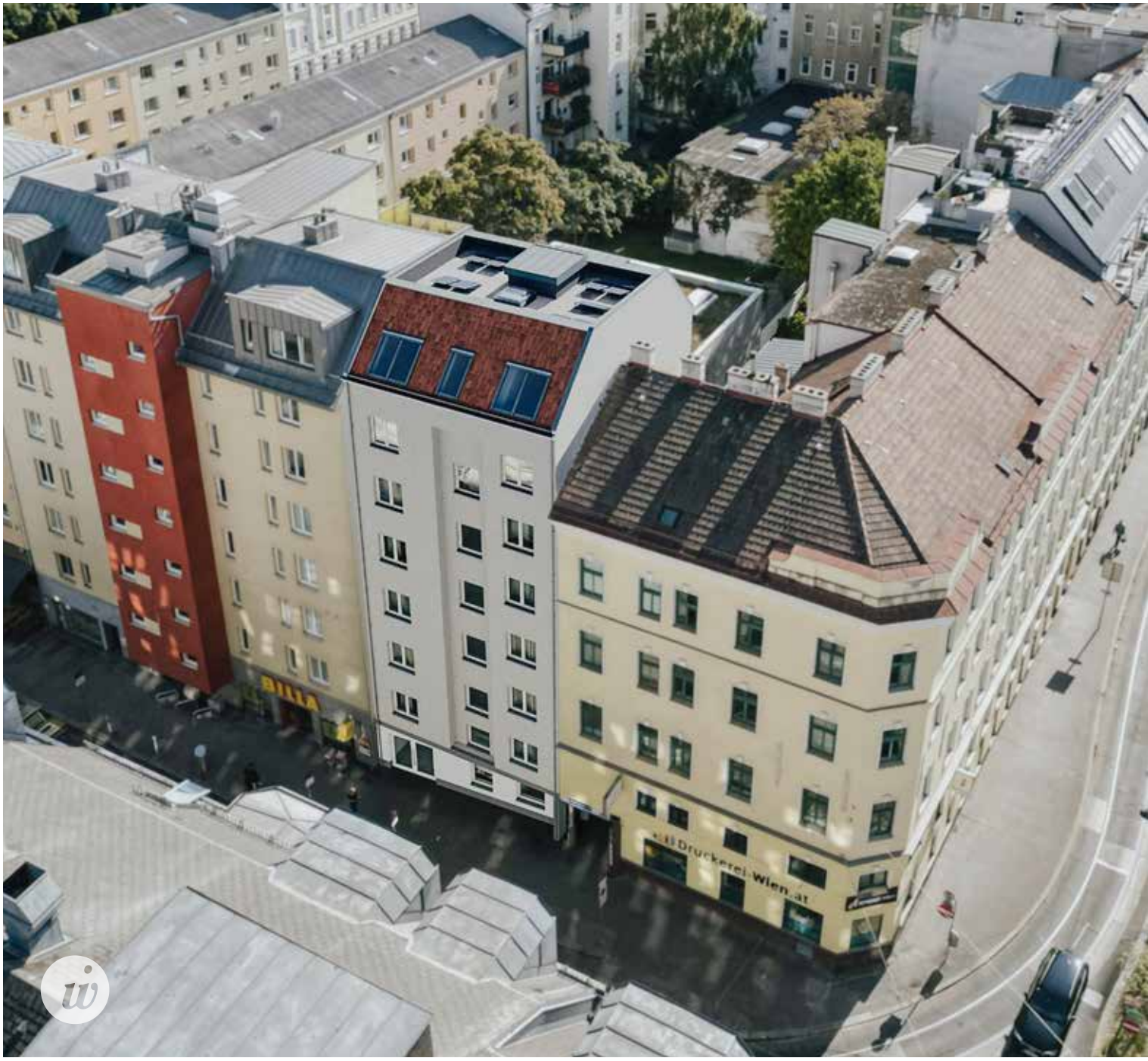
IHR FUNDAMENT
FÜR MORGEN

wohninvest

otti

AUS TRADITION WÄCHST ZUKUNFT

Wo einst Weinbau, Handwerk und kleine Betriebe das Leben prägten, ist heute ein lebendiger Stadtteil mit unverwechselbarem Charakter entstanden. Die Ottakringer Straße erzählt von diesem Wandel und davon, wie sich Bestehendes über Generationen weiterentwickelt. Das Bauherrenmodell in der Ottakringer Straße 177 knüpft daran an: Vorhandene Bausubstanz erhalten, ihr Potenzial nutzen und daraus langfristig neue Werte schaffen. So verbinden sich Geschichte und Zukunft auf nachhaltige Weise.



Worauf Sie zählen können

Man kann in alles investieren. Entscheidend ist, was es bringt. Mit einer Immobilie erhalten Ihre Werte Substanz: inflationsresistent, 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 bücherliche
  Eintragung

- **NACHHALTIGKEIT**

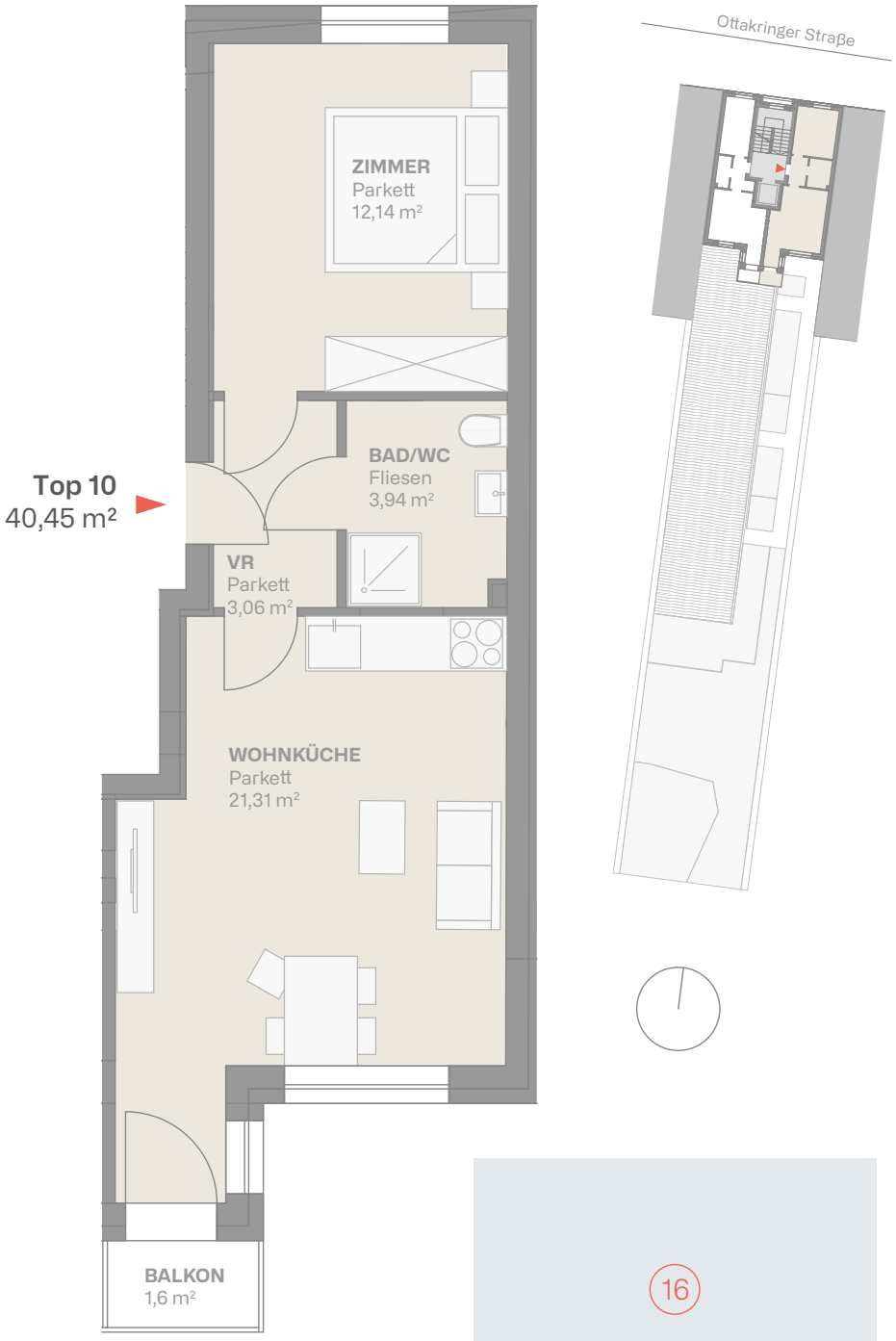
  durch ressourcenschonende
  Altbausanierung



Ihr Fundament für morgen

Weitere Informationen zum Projekt

otti



Anlegen mit Bestand

Das eingeschossige Bestandsgebäude mit Hoftrakt in der Ottakringer Straße 177 wird im Zuge eines Bauherrenmodells umfassend revitalisiert und um sechs Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss erweitert. Dadurch entstehen 16 moderne Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen – der Großteil davon mit Terrassen, Balkonen oder Gärten. Die optimale Vermietungslage in Kombination mit dem Flächenzugewinn bietet ausgezeichnete Voraussetzungen für ein nachhaltiges und wertbeständiges Immobilieninvestment.

16

16 moderne Wohneinheiten zwischen 33 m² – 108 m²

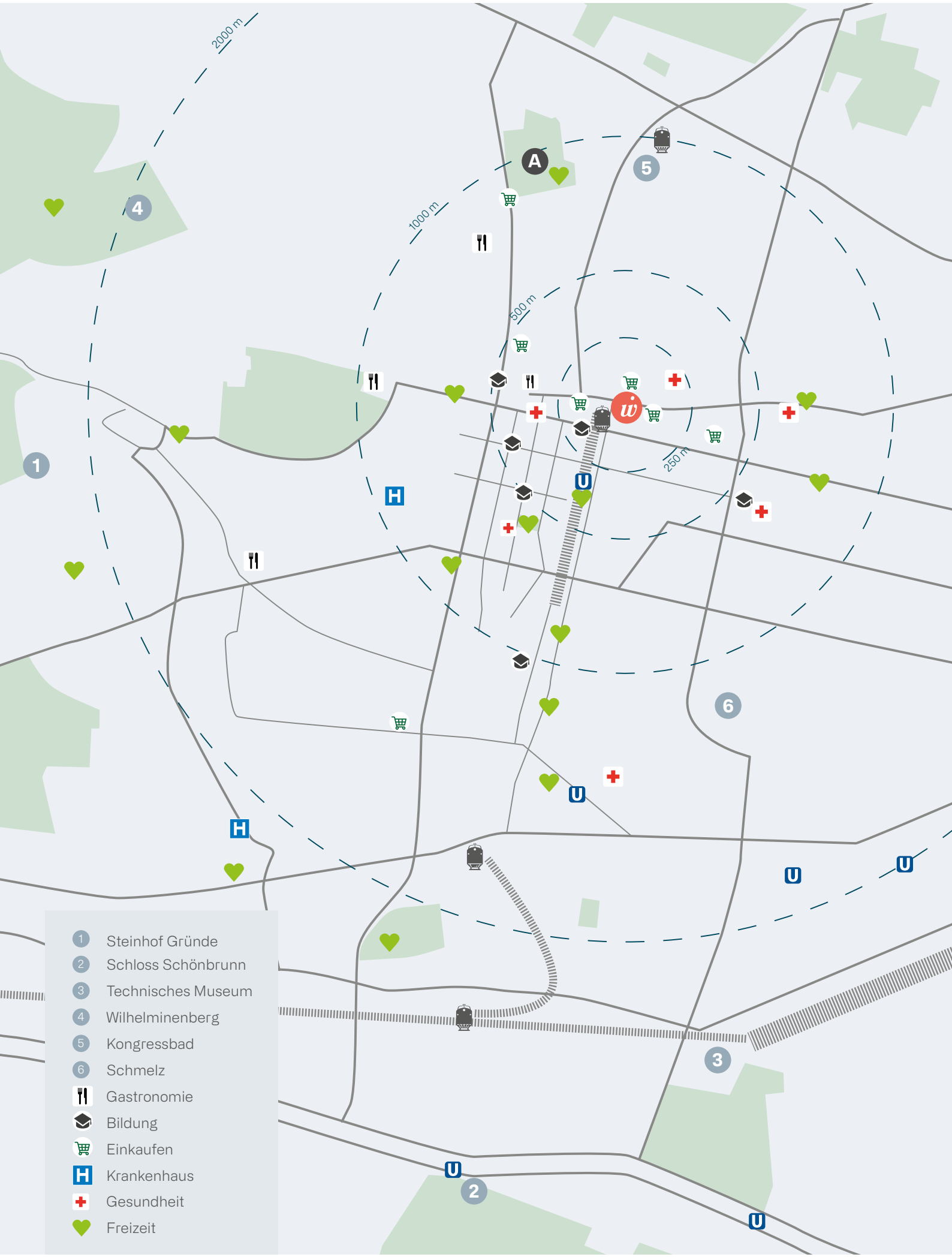
sämtliche Einheiten mit Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen



einsteigerfreundliche Tranchen

Nachhaltigkeit im Fokus

Die Sanierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden 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.


2000 m
1000 m
500 m
250 m
A
1 Steinhof Gründe
2 Schloss Schönbrunn
3 Technisches Museum
4 Wilhelminenberg
5 Kongressbad
6 Schmelz
Gastronomie
Bildung
Einkaufen
Krankenhaus
Gesundheit
Freizeit

Standort mit nachhaltiger Mietnachfrage

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 und verbindet vielfältige Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Rund um die Ottakringer Straße 177 profitieren Bewohner:innen von einer gewachsenen Nachbarschaft, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Gleichzeitig bieten nahegelegene Erholungsräume wie der Kongresspark sowie die Grünflächen rund um den Wilhelminenberg einen willkommenen Ausgleich zum Stadtleben. Diese Verbindung aus urbaner Vielfalt, kurzen Wegen und naturnaher Erholung macht den Standort besonders attraktiv.



Lebendiges Viertel

Als traditionsreiche Geschäfts- und Verkehrsachse prägt die Ottakringer Straße seit Generationen das Leben im 16. Bezirk. Hier treffen historische Bausubstanz, vielfältige Gastronomie und lokale Betriebe auf eine lebendige Nachbarschaft.

Das Umfeld der Hausnummer 177 zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Kleine Geschäfte, Nahversorger und gastronomische Angebote schaffen ein abwechslungsreiches Straßenbild und fördern das Miteinander. So bewahrt das Viertel seinen authentischen Charakter und bietet gleichzeitig Raum für zeitgemäßes Wohnen.

Nachhaltige Zukunft

Auch in Sachen Stadtentwicklung setzt der 16. Bezirk zunehmend auf nachhaltige Konzepte. Die klimafitte Umgestaltung der Thaliastraße zeigt beispielhaft, wie zusätzliche Begrünung, Verkehrsberuhigung und attraktivere öffentliche Räume die Lebensqualität verbessern können. Gleichzeitig fördern gut ausgebaute öffentliche Verkehrsanbindungen und kurze Alltagswege eine ressourcenschonende Mobilität. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz, um wertvolle Ressourcen zu schonen. Für zukünftige Bewohner:innen und Investor:innen bietet die Ottakringer Straße 177 damit ein attraktives Umfeld, das gewachsene urbane Strukturen mit einer zukunftsorientierten Entwicklung verbindet.



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 67 Jahre – beim Bauherrenmodell werden Kosten über 15 Jahre abgeschrieben.

Attraktive Rendite

Aufgrund realistischer Annahmen, kalkulieren wir mit Netto-Mieteinnahmen in % des Netto-Einsatzes bis 2049 von 8,07 %.

Einsteigerfreundliche Tranchen

Bereits ab € 113.645 – aufgeteilt auf 4 Tranchen – setzen Sie den ersten Schritt in ein renditestarkes Investment.

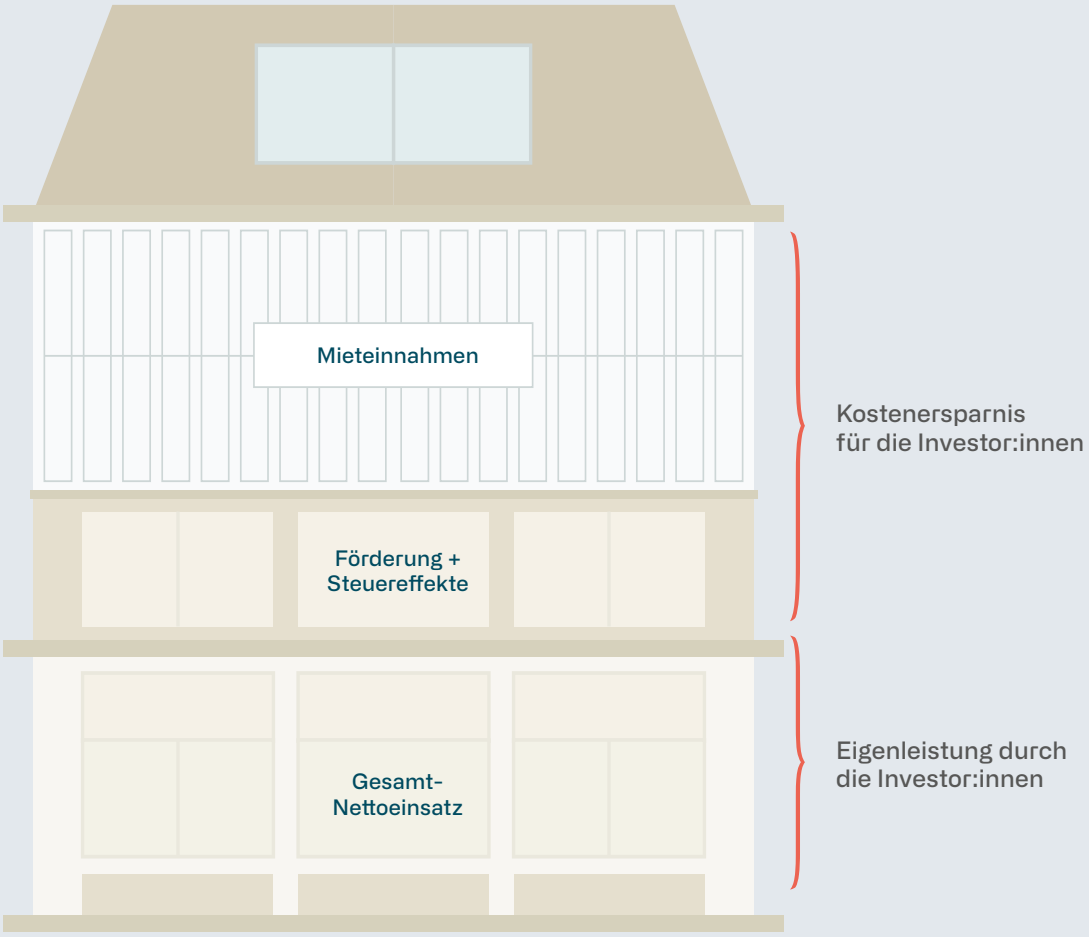
Erstvermietung durch *wohninvest*

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

Eine Investition in die Zukunft

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

DAS BAUHERRENMODELL



Steuerliche Aspekte auf einen Blick

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 attraktiven steuerlichen Effekten.

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Bauherreneigenschaft als wesentliche Voraussetzung
- besondere Absetzungen gemäß § 28 Abs. 2 und 3 EStG
- Herstellungsaufwendungen unter den entsprechenden Voraussetzungen auf 15 Jahre verteilt absetzbar
- öffentliche Förderung als Bestandteil der Projektstruktur
- steuerliche Behandlung abhängig von Projektstruktur und individueller Situation





Wann ist ein Bauherrenmodell interessant?

- entsprechend hohes steuerpflichtiges Einkommen
- langfristiger Anlagehorizont
- Interesse an Immobilienvermögen
- Wunsch nach laufenden Mieteinnahmen
- Interesse an langfristigem Vermögensaufbau
- Möglichkeit der Vermögensweitergabe

FÜR DIE STEUERLICHE BEURTEILUNG

wohninvest stellt die relevanten Projektinformationen und wirtschaftlichen Eckdaten zur Verfügung.

Die individuelle steuerliche Einordnung erfolgt durch den jeweiligen steuerlichen Vertreter.



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

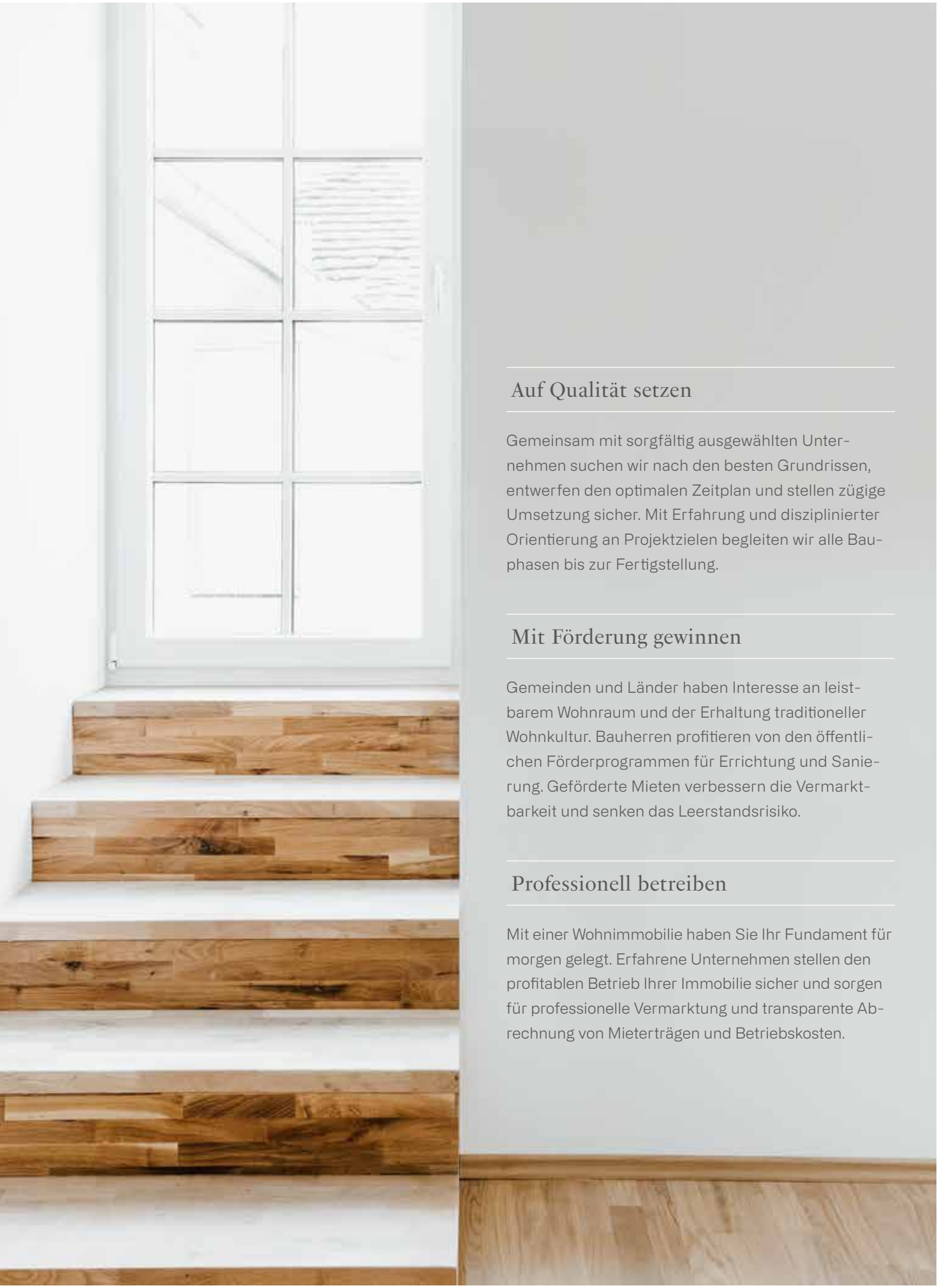
Jahrelange Erfahrung sowie Sorgfalt bei der Auswahl und Ankauf der Projekte schaffen optimale Voraussetzungen für stabile Nachfrage. Wir kümmern uns um den gesamten Planungs-, Bau- und Nutzungszyklus – während Sie Ihren Werten beim Wachsen zusehen.

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

wohninvest 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

wohninvest Gmbh
Tuchlauben 13, 1010 Wien
TEL: +43 (1) 923 23 85-0
office@wohninvest.at

www.wohninvest.at

IMPRESSUM
Medieninhaber: *wohninvest gmbh*
Fotos: Robert Oberbichler,
Adobe Stock
Visualisierungen: GK-Render
Grafik: 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