

**PROJEKT R20** | RÜCKERTGASSE 20  
1160 WIEN

➔ STILVOLLES WOHNEN  
ALS WERTANLAGE

**VORSORGEWOHNUNGSPROJEKT R20**  
INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT



➔ **STILVOLLES WOHNEN  
ALS WERTANLAGE**

### ➔ **ALTWIENER ZINSHAUS**

- Jahrhundertwende
- Klassische Altbauwohnungen

### ➔ **OPTIMALE PLANUNG**

Im Zuge der Generalsanierung des Hauses und des geplanten Dachgeschoßausbaus wird auf ansprechend durchdachte Grundrisse wertgelegt. Ebenso wird auf die für die Vermietung ideale Wohnungsgröße genau geachtet.

Das umfassende Sanierungskonzept gewährleistet eine stabile Wertentwicklung für Ihre Investition.

### ➔ **DIE WOHNUNGEN**

- 8 Altbauwohnungen
- 4 Dachgeschosswohnungen in Planung
- Wohnungsgrößen von 40 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup>
- Top Küchen inkl. Geräten mit gehobener Ausstattung
- Top Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten
- beste Verkehrsanbindung

## ➔ BEZIRK, LAGE

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Höchste Erhebung ist mit 449 Metern der Gallitzinberg (auch Wilhelminenberg genannt) auf dem die Jubiläumswarte steht. Ottakring bietet seinen Bewohnern sehr gute Wohnqualität mit allen Annehmlichkeiten der Großstadt, beste Infrastruktur, großzügige Grünflächen, viele Schulen und beste ärztliche Versorgung.

## ➔ IDEALE LAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Der Bahnhof Wien Ottakring ist der Endpunkt der U-Bahn-Linie U3. Hier hält auch die S-Bahn, die den Gemeindebezirk auf der Strecke der Vorortelinie durchquert. Die U3 besitzt mit der U-Bahn-Station Kandlerstraße eine weitere Haltestelle in Ottakring. An der Grenze zum 7. Gemeindebezirk befindet sich die U-Bahn-Station Thaliastraße und an der Grenze zum 8. Gemeindebezirk die U-Bahn-Station Josefstädter Straße der Linie U6. Darüber hinaus ist der 16. Gemeindebezirk auch durch Straßenbahnen und Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der in Ottakring gelegene Straßenabschnitt des Wiener Gürtels heißt Lerchenfelder Gürtel. Eine weitere stark frequentierte Straße im Gemeindebezirk ist die von Penzing kommende B 223. Die Renovierung vieler Altbauzinshäuser und die Revitalisierung des 16. Bezirkes steigern die Attraktivität als Wohngegend und sind bestechende Argumente für eine Investition eben dort.

## ➔ IMMOBILIEN INVESTMENT

- 8 Altbauwohnungen und
- 4 Dachgeschoßwohnungen im Altwienerflair
- begrünter Innenhof mit Terrasse
- Top Infrastruktur
- Beste Verkehrsanbindung

## ➔ LAUFENDE ERTRÄGE DURCH SOLIDE MIETEINNAHMEN

Durch die maßgeschneiderten Konzepte und sorgfältige Planung sind bei unseren Wohnungen laufende Mieteinnahmen angestrebt.

### BESTE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SCHNELLE LANGFRISTIGE VERMIETUNG:

- optimaler Grundriss
- Richtwertmiete - im Dachgeschoß freie Mietvereinbarung
- gehobener Ausbaustandard der Wohnungen und des Dachgeschoßes
- gute Lage
- schönes Haus mit Charme
- beste Infrastruktur

### HOHE RENDITEN DURCH:

- günstigen Einkaufspreis
- laufende Mieteinnahmen
- optimierte Finanzierungsstruktur, wodurch die Eigenkapitalrendite erhöht wird
- hohes Wertsteigerungspotential durch die ideale Lage

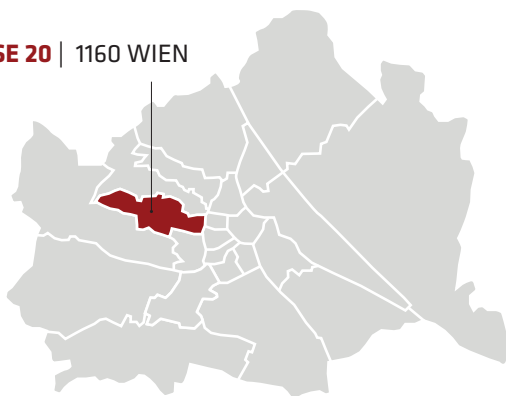
## ➔ IHRE SICHERHEITEN BEI DIESEM PROJEKT

1. **Wohnungseigentum:** Sie erwerben keine ideellen Anteile oder Wertpapiere sondern echtes Eigentum
2. Persönliche **Grundbucheintragung**
3. **Volle Transparenz** auf Ihr Investment. Nutzen Sie die Vorteile der direkten Kapitalanlage in Vorsorgewohnungen
4. **Inflationssicherung** der Mieteinnahmen durch indexangepasste Verträge
5. Hohe Vermietungssicherheit durch optimale Lage, Wohnungsgrößen, Grundrisse und Sanierungsstandard
6. Jederzeitiger **Verkauf der Wohnung möglich**
7. **Geringer Erhaltungsaufwand** durch umfassende Sanierung/Neubau
8. **Treuhandabwicklung:** Zahlungen erfolgen erst nach Grundbucheintragung

## ➔ STEUERLICHE BETRACHTUNG

- Gewinne sind nach 10 Jahren steuerfrei
- Vorsteuerabzug möglich
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Zinsen und Werbungskosten sind sofort absetzbar
- Abschreibung des Ankaufes
- Abschreibung Sanierung Wohnung/DG
- Abschreibung Sanierung Haus
- Liebhaberei, Totalgewinnberechnung

**RÜCKERTGASSE 20 | 1160 WIEN**



➔ **STILVOLLES WOHNEN  
ALS WERTANLAGE**

## WERTSTEIGERUNG FÜR GENERATIONEN

Die Immobilie ist nach wie vor eine krisensichere Kapitalanlage mit dem Anlageziel einer erhöhten Wertschöpfung, welche sich optimal zum langfristigen Vermögensaufbau eignet und eine erstklassige Rendite aufweist. Der Grundgedanke beim Erwerb einer Vorsorgewohnung ist zu Beginn ausschließlich die Vermietung. Die Vorsorgewohnung hat einen realen Wert und Sie sind persönlich im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Die Einnahme eignet sich auch als Zusatzeinkommen für eine gesicherte Pension.



**MITRAS IMMOBILIEN  
INVESTMENTGESELLSCHAFT MBH**

Mariahilferstrasse 19-21/Top 24, 1060 Wien

office@mitras.at, www.mitras.at

Firmenbuch 283497h

Tel +43 1 890 32 75

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