

PROJEKT | **ALBRECHTSBERGERGASSE 16**
1120 WIEN

➔ **WOHNEN WIE IM HIMMEL**

5 DACHGESCHOSSWOHNUNGEN
FÜR IHRE VORSORGE

➔ *Wir finden, planen, renovieren, vermieten!*

KEY FACTS

➔ **ALTWIENER BIEDERMEIERHAUS**

ca. 1870 erbaut

klassische Altbauwohnungen mit Dachgeschossausbau
strukturierte Fassade, liebewürdige Architekturdetails
Generalsanierung

➔ **OPTIMALE PLANUNG**

Im Zuge der Generalsanierung und des Dachgeschossausbaues werden ansprechend durchdachte Grundrisse geplant. Ebenso wird auf die für die Vermietung idealen Wohnungsgrößen Bedacht genommen. Das umfassende Sanierungskonzept gewährleistet eine stabile Wertentwicklung für Ihre Investition.

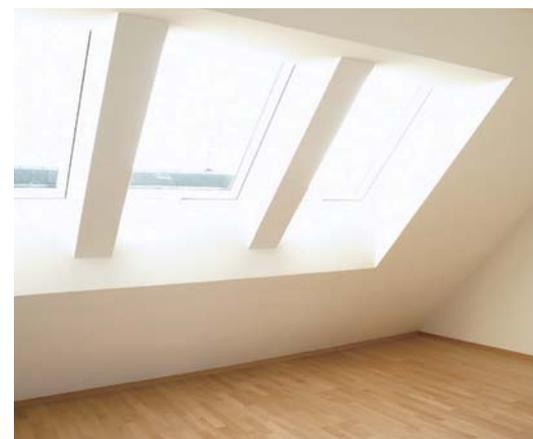
➔ **DIE WOHNUNGEN**

5 Dachgeschosswohnungen

2 Zimmer mit Terrasse/Atrium

Eigenschaften: Top Küche inkl. Geräte, Wohnzimmer,
Schlafzimmer, Bad, begrünter Innenhof, sonnige ruhige
Lage, Altbau, gehobene Ausstattung, neu ausgebautes
Dachgeschoss

www.derstandort.at



➔ BEZIRK, LAGE

Der 12. Bezirk liegt im Südwesten von Wien, etwa 5-10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt er sich vom Wiental (südlich des Wienflusses) in die Ebene zwischen dem Wienerberg (10. Bezirk) und dem „Grünen Berg“ (Schlosshügel von Schönbrunn, 13. Bezirk). Der frühere Vorort, nach dem das „Meidlinger ‚L‘“ des südwiener Dialekts benannt ist, besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen: einem dicht verbauten städtischen Bereich, der näher zur Innenstadt liegt (Obermeidling, Untermeidling und Gaudenzdorf), und einem lockerer verbauten Gebiet (Altmannsdorf und Hetzendorf), das südwestlich anschließt. Meidling ist 8,21 km² groß und hat 85.000 Einwohner.

➔ IDEALE LAGE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Meidling bietet seinen Bewohnern sehr gute Wohnqualität mit allen Annehmlichkeiten der Großstadt, beste Infrastruktur, großzügige Grünflächen, viele Schulen und beste ärztliche Versorgung sowie die Nähe zum 1. Bezirk. Die Renovierung vieler Altbauzinshäuser und die Revitalisierung des 12. Bezirkes steigern die Attraktivität als Wohngegend und sind bestechende Argumente für eine Investition eben dort.

➔ INTELLIGENTES IMMOBILIEN INVESTMENT

- 5 Dachgeschosswohnungen im Stilbau Altwiener Flair des Objekts
- Besondere Architektur, großzügig angelegt, begrünter Innenhof
- Top Infrastruktur, Einkaufscenter, Meidlinger Hauptstrasse, Krankenhaus, direkte Nähe zur Innenstadt
- Beste Verkehrsanbindung durch U-Bahn, Busse, Bahnhof Meidling und S-Bahn

➔ 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
- Keine Richtwertmiete – freie Mietvereinbarung
- Gehobener Ausbau des Dachgeschosses
- Gute Lage
- Schönes Haus mit Charme
- Beste Infrastruktur
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Hohe Renditen durch:

- Den 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



ALBRECHTSBERGERGASSE 16 | 1120 WIEN



→ **WOHNEN WIE IM HIMMEL**



WERTSTEIGERUNG FÜR GENERATIONEN

Die Immobilie ist nach wie vor eine krisensichere Kapitalanlage mit dem Anlagziel 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.

www.derstandort.at

„DER STANDORT“ Immobilien Investmentgesellschaft mbH.

A-1060 Wien, Mariahilferstraße 19-21/Top 24, Tel: +43/1 890 32 75
office@derstandort.at, Firmenbuch 315426m

Ein Unternehmen der III-Intelligentes Immobilien Investment
und der Focus Gruppe


**DER
STANDORT**
IMMOBILIEN INVESTMENT