

Wohnen am Park - bei Millenniumtower!

*Vermögen aufbauen und Vermögen sichern mit einer Vorsorgewohnung.
Ideal für Immobilien-Einsteiger: Kleine Wohnungen & gute Vermietbarkeit*

Mit besonderem
Steuervorteil durch
verkürzte AfA!

Viele Geschäfte in unmittelbarer Nachbarschaft, der Millenniumtower und die U6 in Fußweite zu erreichen, ein großer Park direkt vor der Tür: Der Allerheiligenplatz in Wien-Brigittenau überzeugt mit einer guten Infrastruktur und ist ein attraktiver Immobilien-Standort. Zudem hat der 20. Bezirk die erheblichen Steigerungen der Immobilienpreise in anderen Wiener Bezirken nur teilweise mitgemacht und verfügt noch über ein bemerkenswertes Wertsteigerungspotential.

Das Wohnhaus Allerheiligenplatz 6 liegt unmittelbar an der großen Grünzone des Allerheiligenplatzes. Das fünfstöckige Gebäude wurde um die Jahrhundertwende errichtet und zählt zu den klassischen Bauten, die das Stadtbild Wiens prägen. Das Haus ist vollständig unterkellert, im Erdgeschoß sind Geschäftslokale untergebracht.

Das Haus verfügt über einige Kleinwohnungen zwischen 33 und 63 Quadratmetern, die sich – nach erfolgter Sanierung – ideal für Immobilien-Einsteiger eignen: Aufgrund der geringen Quadratmeterzahl kann der Anleger schon mit einer Gesamtinvestition von weniger als 100.000,- Euro zu einer eigenen Vorsorgewohnung kommen – und damit zu einer wertgesicherten Pensionsvorsorge. Im Zuge der wertsteigernden Sanierung des Hauses durch Wienwert entstehen auch einige größere Wohneinheiten. Zudem werden in dem bisher noch nicht ausgebauten Dachgeschoß attraktive Dachwohnungen geschaffen.

Parkblick

Wohnungen von
33 - 63 Quadratmetern

Dachgeschoßausbau

Hohes Mietsteigerungspotential



PROJEKT Allerheiligenplatz 6

Ausblick & Einblick



PROJEKT Allerheiligenplatz 6

Attraktive Lage in Wien Brigittenau

Der 20. Bezirk hat sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt. Der Bau des Millenniumtower und die Verlängerung der U6 haben der Brigittenau wichtige Impulse verliehen. Durch die zahlreichen kleinen Geschäfte besteht nicht nur ein lebendiges Stadtbild, auch die Nahversorgung ist damit gut abgedeckt. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls vorhanden. Die U-Bahnlinie U6 befindet sich in Fußweite des Hauses Allerheiligenplatz 6.

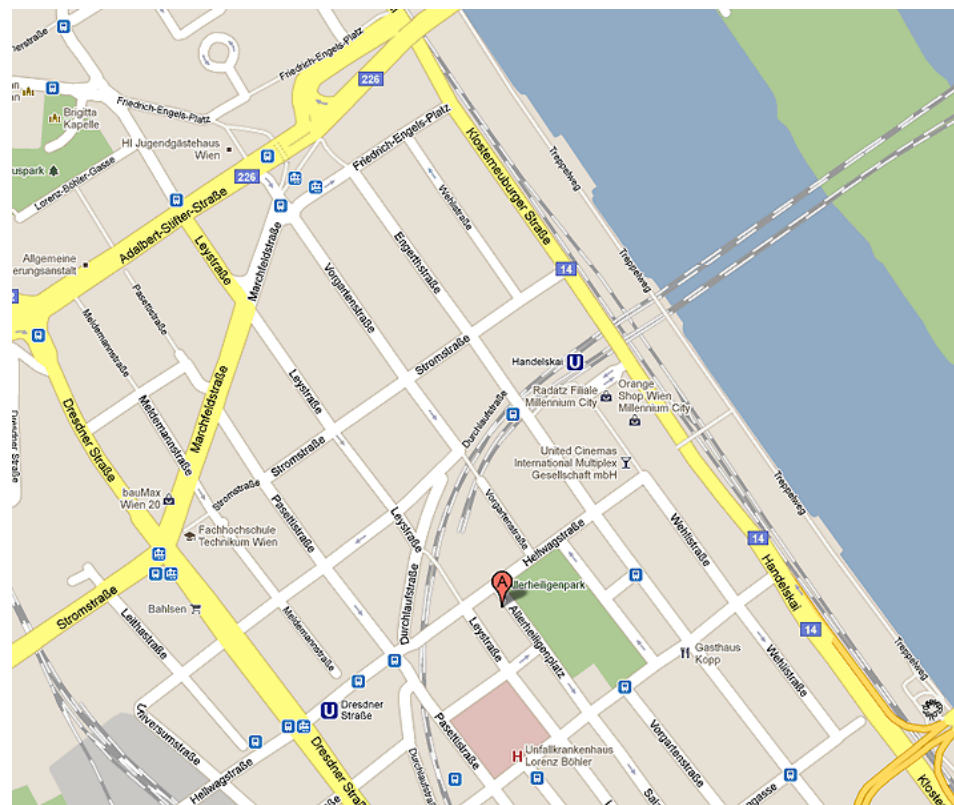
Auch für den Individualverkehr ist der Allerheiligenplatz bestens angebunden. Über die Dresdner Straße und die Adalbert-Stifter-Straße ist man sehr schnell mit der A22 und dem Handelskai verbunden. Damit sind alle Schnellstraßen in Richtung Norden, Osten und Süden unkompliziert zu erreichen.

Optimale Infrastruktur

Entspannte Parkplatz-Situation

Nähe Millenniumtower

Parklage



DIE INVESTITION

Investitionen in Sachwerte wie Immobilien gehören zu den sichersten überhaupt. Über Jahrzehnte haben sie kontinuierliche Wertsteigerungen verzeichnen können. Entscheidend für den Wert einer Immobilie sind vor allem die Lage und der Zustand des Gebäudes. Das Haus Allerheiligenplatz 6 liegt inmitten eines gewachsenen, urbanen Stadtviertels mit guter Nahversorgung und exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Damit erfüllt das Gebäude höchste Ansprüche an die Standortkriterien. Da das Gebäude und die Wohnungen generalsaniert werden, ist auch ein moderner, gehobener Wohnkomfort garantiert. Aufgrund der Standortvorteile und der attraktiven Lage ist das Gebäude Allerheiligenplatz 6 als besonders interessantes Investment zu bewerten.

STEUERLICHE BETRACHTUNG

Investitionen in Immobilien bieten auch eine Reihe steuerlicher Vorteile. Voraussetzung ist, dass die Wohnung nicht selber genutzt, sondern vermietet wird. Im Fall der Vermietung kann die Wohnung umsatzsteuerfrei erworben werden. Zudem können Zinsen für einen aufgenommenen Kredit steuerlich geltend gemacht werden, sie verringern also die zu zahlende Einkommenssteuer. Ein besonderer Vorteil von Altbauhäusern ist, dass neben der AfA auf den Ankauf von 50 Jahren alle Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen der Wohnung steuerwirksam auf den kurzen Zeitraum von nur 10 Jahren abgesetzt werden können. Dadurch kann sich zusätzlich eine beträchtliche Renditesteigerung ergeben.

VERMIETUNG

Entscheidend für den Wert und die gute Vermietbarkeit einer Wohnung ist deren Lage und der Zustand des Gebäudes. Das Wohnhaus am Allerheiligenplatz erfüllt diese Kriterien ideal: Hervorragende Anbindung an die U-Bahn und das Straßennetz, zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Das Haus und die Wohnungen werden generalsaniert und es erfolgt ein Lifteinbau. Eine Besonderheit des Wohnhauses Allerheiligenplatz 6 ist, daß es über eine Reihe kleinerer Wohnungen zwischen 33 und 63 Quadratmetern verfügt. Aufgrund ihrer kompakten Größe sind diese nicht nur mit wenig Kapital zu erwerben, darüber hinaus ist auch eine ausgezeichnete Vermietbarkeit gegeben.

DAS WIENWERT SERVICEPAKET

Unser Servicepaket für Anleger bietet Investoren eine umfassende Beratung zum geplanten Immobilieninvestment. Dazu gehört das Entwickeln einer maßgeschneiderten, für Sie persönlich optimierten Veranlagungsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil dieser individuellen Beratung ist das Erstellen einer immobilienwirtschaftlichen Gesamtberechnung und eines detaillierten Steuergutachtens. Darüber hinaus bietet Ihnen Wienwert eine laufende Gesamtbetreuung Ihrer Investition in den Bereichen Finanzierung, Sanierung, Vermietung, Mietinkasso und Wohnungsverwaltung. Das begleitende Wohnungs-Portfoliomanagement rundet unseren Service ab. Für Detailinformationen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Wienwert Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13
A-1200 Wien

Telefon +43.1 332 07 07
Fax +43.1 332 07 08
office@wienwert.at
www.wienwert.at