

Wohnen mit Stil *im Herzen von Neubau*

WIENWERT
VORSORGEWOHNUNG

L67

LERCHENFELDERSTRASSE 67

JAHRHUNDERTWENDE-STILBAU
generalsaniert

ZENTRAL GELEGEN
im Trendbezirk Neubau

VORSORGEWOHNUNG
als sichere Wertanlage

1070 WIEN

Immobilien – *wertbeständiges Vermögen für Generationen*

Sie wollen Ihr Geld sicher und wertbeständig anlegen? Denken heute schon an eine Zusatzpension oder eine Startwohnung für Ihre Kinder? Dann ist eine Vorsorgewohnung die beste Entscheidung. Diese können Sie nicht nur selbst nutzen, sondern auch vermieten, wodurch Sie regelmäßige Erträge erzielen. Und das Ganze steuerbegünstigt – d. h. Sie erhalten beim Erwerb die Umsatzsteuer vom Finanzamt retour und können die Zinsen entsprechend Ihrer Planrechnung im Falle einer Fremdfinanzierung zusätzlich steuerlich geltend machen.



Finanzielle Zukunftsplanung *mit Sicherheit*



Top-Lage, Top-Wohnungen, Top-Ausstattung

Die Wienwert-Vorsorgewohnungen bieten Ihnen die besten Voraussetzungen für ein sicheres Investment in den Sachwert Immobilien: Beste Lagen in innerstädtischen Wohngegenden oder aufstrebenden Bezirken, Top-Ausstattungen, optimale Verkehrsanbindungen und Nahversorgungseinrichtungen sichern nachhaltig die besten Vermietungschancen und einen steigenden Wiederverkaufswert.

Vertrauen ist gut, Erfolg ist besser

Vorsorgewohnung ist jedoch nicht gleich Vorsorgewohnung. Warum also bei Wienwert investieren? Weil 20 Jahre Erfolg für sich sprechen. Mit Traditionsbewusstsein und Innovationskraft hat es Wienwert geschafft, stabile Bausteine auch für zukünftiges Wachstum zu setzen. Gemeinsam mit erfahrenen und kompetenten Partnern steht Wienwert für eine langfristig erfolgreiche Investition.

Vorteile einer Wienwert-Vorsorgewohnung

- + Sicheres Investment
- + Steigender Wiederverkaufswert
- + Regelmäßige Erträge
- + Inflationsschutz
- + Hohe Investitionssicherheit
- + Steuervorteile
- + Grundbucheintragung





Alle Objektbilder vor Revitalisierung

Eine Immobilie mit Stil



Lerchenfelderstraße 67, 1070 Wien

Zentral gelegen inmitten des ehemaligen Weingebiets und heutigen Trendbezirks Neubau befindet sich das Projekt *Lerchenfelderstraße 67, 1070 Wien*. Der wunderschöne Jahrhundertwende-Stilbau mit neugotischem Entrée und einem liebevoll gestalteten Innenhof wird in den Jahren 2012 bis 2014 generalsaniert.

Auf insgesamt 4.000 m², verteilt auf einen Straßen- und einen Hoftrakt, entstehen hier 42 architektonisch wertvolle und intelligent geplante Vorsorge- und Eigentumswohnungen sowie 9 Luxus-Dachterrassen-Penthouses. Die zwischen 40 m² und 120 m² großen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen darüber hinaus über zahlreiche Freiflächen, wie z. B. ruhig gelegene und uneinsehbare Eigengärten oder großzügige Balkone und Terrassen.

Im Dachgeschoß entstehen auf insgesamt 580 m² Nettonutzfläche exklusive Dachterrassenwohnungen mit einer Gesamtterrassenfläche von rund 460 m². Der atemberaubende Blick über Wien und die einzigartige Architektur (hohe Räume, Gaupen, ...) verleihen den Dachgeschoßwohnungen etwas ganz Besonderes und laden zu persönlicher Entfaltung und Entspannung ein.

Eine Immobilie, viele Vorteile

Ob mit Kindern, nach dem Einkauf oder im Alter, barrierefreies Wohnen erleichtert den Alltag ungemein. Aus diesem Grund und speziell für die Wohnungen in den oberen Stockwerken werden in dem Objekt *Lerchenfelderstraße 67* zwei Aufzüge errichtet. Der Gemeinschaftsgarten sowie der Fahrrad- und Kinderwagenraum können zudem von allen Bewohnern genutzt werden. Darüber hinaus stehen drei Wohnungen im Dach eigene Pkw-Garagenplätze zur Verfügung.

L67 / Daten und Fakten

- + 51 Wohnungen inklusive Dachgeschoß
- + 9 Dachgeschoß-Penthouses
- + Ca. 40–120 m² Wohnungsgrößen
- + 1–3 Zimmer
- + Ca. 110 m² Gemeinschaftsgarten
- + Ca. 70 m² Eigengärten
- + Bis 10 m² Balkone
- + Bis 100 m² Terrassen
- + Bezugsfertig ab Frühjahr 2013



Modernes Wohnen zwischen Kunst und Kultur



Die Lage und die Umgebung

Zentral und grün, modern und klassisch sowie jung und traditionell – so präsentiert sich das Objekt *Lerchenfelderstraße 67, 1070 Wien*. Umgeben von einer Vielzahl an Grünflächen, wie dem Josef-Strauß-Park und dem Hamerlingpark sowie dem Volksgarten, Burggarten und Heldenplatz, lässt sich auch im Zentrum von Wien Natur genießen.

Nahe der Lerchenfelderstraße, also direkt an der Grenze zwischen den Bezirken Neubau und Josefstadt, befinden sich diverse Kunst- und Kultureinrichtungen. Das Theater in der Josefstadt, das Burgtheater, das Museumsquartier sowie das Naturhistorische und das Kunsthistorische Museum sind nur einige der zahlreichen Hotspots in der Umgebung.

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie zudem unzählige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Der Spittelberg, die Burggasse, die Neubaugasse, die Mariahilfer Straße und natürlich die Innere Stadt mit ihren Altwiener Kaffeehäusern und Shopping-Einrichtungen ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Kunst & Kultur

- + Burgtheater
- + Hofburg
- + Museumsquartier
- + Naturhistorisches Museum
- + Kunsthistorisches Museum
- + Rathaus
- + Theater in der Josefstadt
- + Volkstheater

Einkaufsmöglichkeiten

- + Burggasse
- + Mariahilfer Straße
- + Neubaugasse
- + Spittelberg

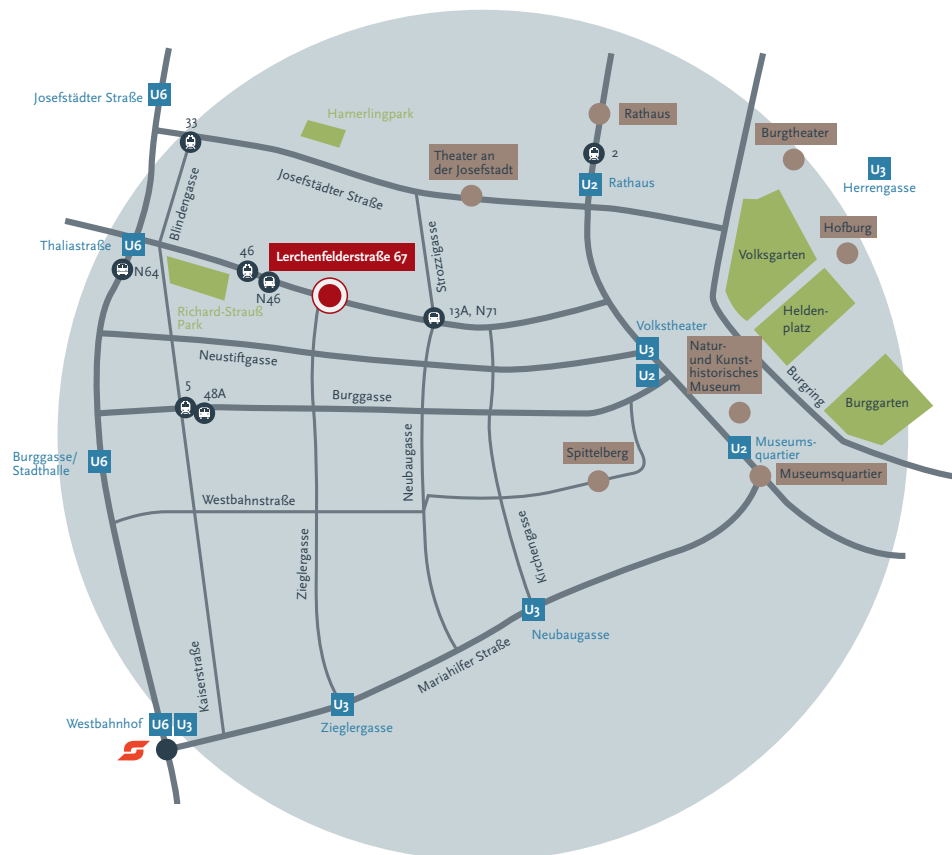
Altwiener Stil-Haus in Top-Lage

Perfekte Infrastruktur

Ob stadtein- oder stadtauswärts, die zahlreichen Verkehrsverbindungen in unmittelbarer Nähe ermöglichen ein schnelles und unkompliziertes Vorankommen. Insgesamt drei U-Bahn-Linien und unzählige Straßenbahn- sowie Buslinien führen Sie direkt von der Lerchenfelderstraße durch ganz Wien. Der Gürtel, die 2er-Linie und der Ring garantieren auch für den Individualverkehr reibungslose Mobilität.

Verkehrsverbindungen

- + U-Bahn: U2, U3, U6
- + Straßenbahn: 2, 5, 33, 46
- + Bus: 13A, 48A
- + Nachtverkehr: N46, N64, N71



Die Wienwert *Immobilien-Vorsorge*

Um Häuser besser anlegen

Wienwert ist Spezialist für Immobilien-Investments in Wiener Stil-Häuser und hat sich eine starke Stellung am Wiener Markt erarbeitet. Die Gründe für die Konzentration auf dieses Segment sind:

- + Gute Bausubstanz der Gebäude
- + Hohe Wohnqualität, stilvolle Architektur
- + Gute Lagen und das damit einhergehende hohe Wertsteigerungspotenzial
- + In der Regel gute Verkehrsanbindung
- + Leichte Vermietbarkeit
- + Hohe Nettorenditen durch kurze Abschreibungszeiten

Wienwert kauft nach sorgfältiger Prüfung geeignete Objekte, entwickelt die Flächen und saniert sie. Je nach den individuellen Bedürfnissen der Anleger werden verschiedene Investitionsmöglichkeiten angeboten.



Wienwert Servicepaket inklusive

Das Wienwert 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 das Wienwert Servicepaket zusätzlich ab.

Investitionsstandort Wien



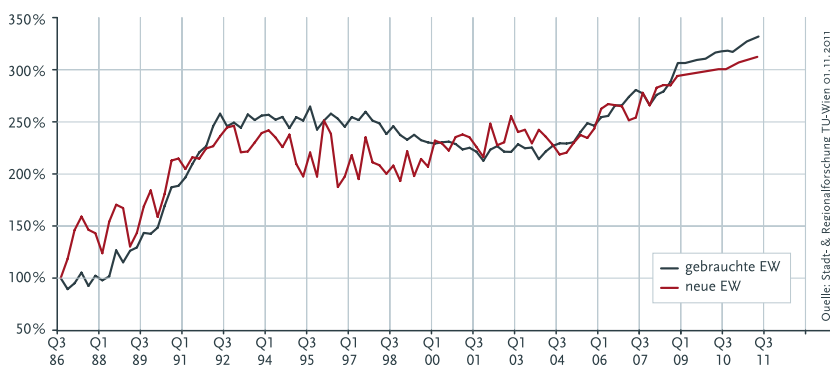
Moderner Wirtschaftsstandort

Wien, die Metropole im Herzen Europas, zählt zu einer der attraktivsten Großstädte und zu den wichtigsten Kulturzentren der Welt. Die Stadt besticht nicht nur durch eine Vielzahl an Grünflächen und ein hohes Maß an Lebensqualität, sondern zeichnet sich auch durch eine hohe Wirtschaftskraft und eine moderne Infrastruktur aus und ist damit nicht ohne Grund Headquarter zahlreicher internationaler Unternehmen.

Der Wiener Immobilienmarkt

Der Wiener Immobilienmarkt ist einer der stabilsten Immobilienmärkte Europas. In einem Betrachtungszeitraum von über 20 Jahren lag die Wertsteigerung bei durchschnittlich 4,98 % jährlich. Laut einer Analyse des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) sind aufgrund der großen Nachfrage in den letzten beiden Jahren die Preise und damit der Wert von Immobilien in Wien überdurchschnittlich gestiegen.

PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WIEN 1986 BIS 2011



Wien wächst. Vor allem durch ständigen Zuzug. So wird die Einwohnerzahl der Hauptstadt von 1,66 Millionen auf 1,76 Millionen steigen. Bis 2030 wird die Zahl auf 1,91 Millionen ansteigen. Bis 2050 soll die Bevölkerungszahl laut Statistik Austria die Marke von zwei Millionen überschreiten – das wären dann fast ein Viertel mehr Einwohner als noch 2008.

Eine konstant hohe Nachfrage, die starke Eigenkapitalbasis der Käufer sowie das stetige Wachstum der Einwohnerzahl und des Flächenbedarfs pro Einwohner sprechen für eine positive Weiterentwicklung des Wiener Immobilienmarktes.

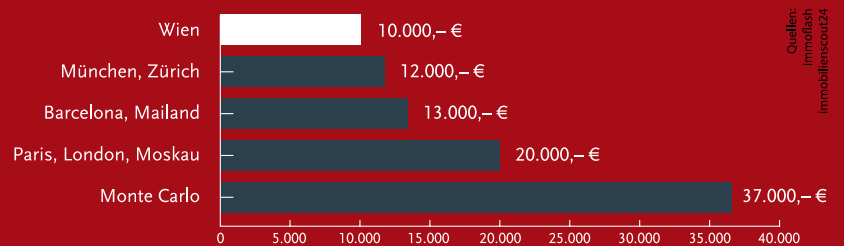


Eine weitere Besonderheit des Wiener Immobilienmarktes sind die im internationalen Vergleich noch günstigen Einstiegspreise.

Die Vorteile des Wiener Immobilienmarktes auf einen Blick:

- + Einer der stabilsten Immobilienmärkte Europas
- + Niedriges Preisniveau mit hohem Wertsteigerungspotenzial
- + Hohe Lebensqualität
- + Nachfrageboom durch stetig steigende Einwohnerzahl
- + Hohe Kaufkraft und Eigenkapitalquote der Käufer
- + Top-Wirtschaftsstandort
- + Solide Wertentwicklung

PREISNIVEAU IM INTERNATIONALEN VERGLEICH
(durchschnittliche Wohnungspreise im Premium Segment pro Quadratmeter)



Für Detailinformationen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

WIENWERT

Um Häuser besser anlegen

Wienwert Immobilien Finanz AG

Allerheiligenplatz 13

1200 Wien

Telefon: +43 1 332 07 07

E-Mail: anfrage@wienwert.at

www.wienwert.at
