

# Altwiener Stilhaus in bester Investitionslage

Mit besonderem Steuervorteil durch verkürzte AfA!

*Ideale Vorsorgewohnungen bei der Währingerstraße.  
Mitterberggasse 24, 1180 Wien*

Stattliche Jugendstilhäuser entlang der Währingerstraße, das liebevolle Flair der Altwiener Vororte Gersthof und Pötzleinsdorf sowie die schönen Jahrhundertwende- villen im Cottageviertel, zahlreiche Parks, attraktive Restaurants - Währing zählt neben Hietzing und Döbling zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. Attraktiv ist auch die verkehrsgünstige Lage: Die Währingerstraße führt direkt zum Schottentor in die Innenstadt, gleichzeitig ist der Wienerwald schnell erreichbar, Schnellbahn und U-Bahn-Anbindung sind vorhanden.

Das gesamte Haus und die Wohnungen werden umfassend saniert, ein Lift errichtet, das Dachgeschoß ausgebaut. Die Architektur der gegliederten Fassade bleibt erhalten. Zusätzlich wird im Hof ein original Stöckelgebäude liebevoll revitalisiert. **Das Projekt bietet hohe Steuervorteile, wodurch die Rendite beträchtlich gesteigert werden kann.** Der Käufer saniert als Bauherr die Wohnung selbst und genießt dadurch hohe Abschreibungen in den ersten 10 Jahren.

- 9 Vorsorgewohnungen
- 2 Dachgeschoßwohnungen
- 1 Hofgebäude mit Garten
- Stilaltbau mit Lift
- Ruhelage
- Wertsteigerungspotential

*Mit hohem Steuervorteil durch verkürzte AfA von 10 Jahren für die Sanierung!*



PROJEKT Mitterberggasse 24

# Architektur mit Charme



**PROJEKT Mitterberggasse 24**

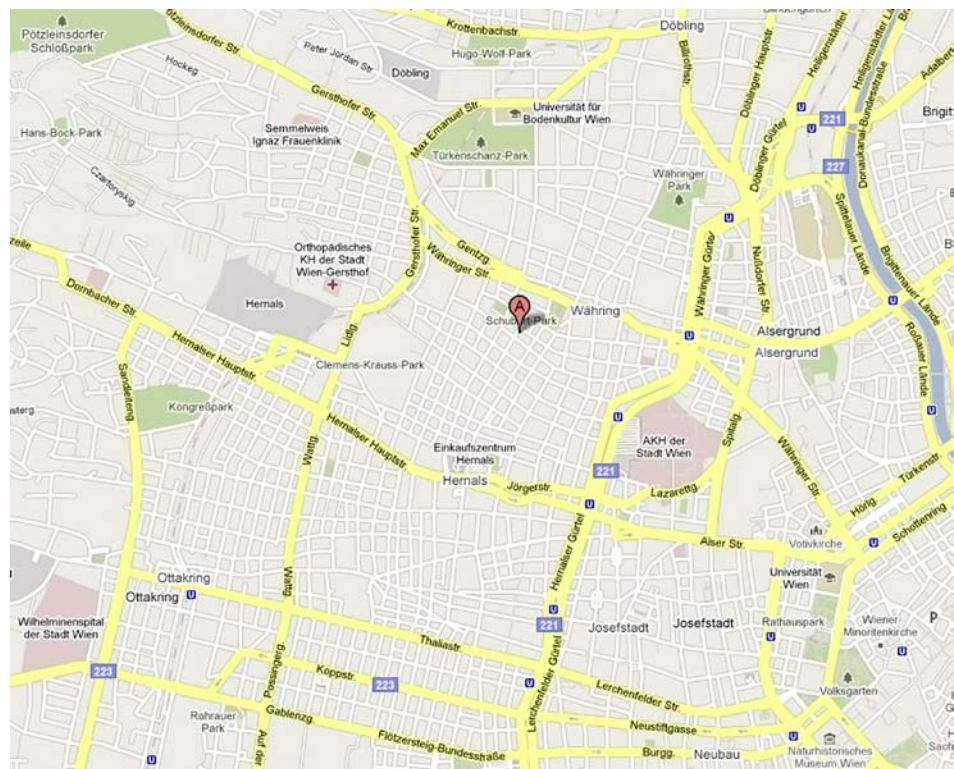
# Attraktive Lage in Wien 18 - Währing

Einer der großen Vorteile des 18ten Bezirkes ist die Nähe zum ersten Bezirk über die Währingerstraße direkt zum Schottentor und gleichzeitig ist der Wienerwald über den Schafberg und den Pötzleinsdorfer Schlosspark leicht und schnell erreichbar. Die gute Infrastruktur der Währingerstraße, eine attraktive Restaurantszene, zahlreiche Parks, Schnellbahn und U-Bahn Anbindung - der Standort bietet eine hohe Lebensqualität in ruhiger Wohnlage.

Das Projekt befindet sich bei der Währingerstraße Nähe Aumannplatz. Der Schubertpark und der Marie Ebner Eschenbach Park sind in unmittelbarer Nähe. Ruhige Wohnlage, wenig befahrene Seitengassen. Die öffentliche Verkehrsanbindung führt über die S-Bahn Gersthof, die U6 Station Volksoper und die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 zum Verkehrsknotenpunkt im 1. Bezirk, Schottentor U2 bei der Hauptuniversität. Mehrere Universitäten befinden sich in leicht erreichbarer Distanz wie die Universität für Bodenkultur Wien, Wirtschaftsuniversität, Haupt-Uni und Modul Tourismusschule.

Zahlreiche Spitäler sind ebenfalls in der Nähe wie das AKH und die Semmelweis-Klinik. Attraktives Gastronomie-Angebot und gut erhaltene Stilhäuser sind in unmittelbarer Nachbarschaft.

- optimale Infrastruktur
- vielfältiges gastronomisches Angebot
- Nähe Währingerstraße
- zahlreiche Parkanlagen



# Angenehme Umgebung

Türkenschanzpark

Naherholungsgebiet - Wienerwald



Gersthofenstraße

Eschenbach Park



Währingerstraße

Volksoper



PROJEKT Mitterberggasse 24

# Krisensichere Veranlagung

## 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 Mitterberggasse 24 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. Ein zusätzlicher, wertsteigernder Faktor ist, dass das stilvolle Gründerzeithaus architektonisch erhalten bleibt. Aufgrund der Standortvorteile und der attraktiven Lage ist das Gebäude Mitterberggasse 24 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 Stilhäusern 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

Der Bezirk Währing erfreut sich wachsender Beliebtheit, die Zahl der Bewohner ist in den vergangenen Jahren um über sechs Prozent gestiegen. Die Gründe dafür sind neben der sehr guten Verkehrsanbindung direkt in die Innenstadt, der leicht erreichbare Wienerwald, die vielen Parks und die guten Einkaufsmöglichkeiten auch die Nähe zu Universitäten und dem AKH. Alle diese Faktoren stellen sicher, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Währing auch in Zukunft groß sein wird. Zusätzlich garantieren die günstigen Grundrisse, die passenden Wohnungsgrößen sowie vernünftig kalkulierte Mietpreise des Hauses Mitterberggasse eine überdurchschnittlich gute Vermietbarkeit.

## 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, Mietkassio 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