

Schöner Wohnen *im Süden von Wien*

WIENWERT
VORSORGEWOHNUNG

T49

TROSTSTRASSE 49

ALTWIENER ECKZINSHAUS
mit Dachgeschoßausbau

MODERN UND URBAN
nahe dem Erholungsgebiet Wienerberg

VORSORGEWOHNUNGEN
in bester Verkehrslage

1100 WIEN

Finanzielle Zukunftsplanung *mit Sicherheit*

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 im Falle einer Fremdfinanzierung zusätzlich steuerlich geltend machen.





Um Häuser besser anlegen

Vorteile einer

Wienwert-Vorsorgewohnung

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

Wienwert ist Spezialist für Immobilien-Investments in Wiener Stil-Häuser und hat sich eine starke Stellung am Wiener Markt erarbeitet. Nach sorgfältiger Prüfung werden geeignete Objekte gekauft und die Flächen entwickelt bzw. saniert. Die Wienwert-Vorsorgewohnungen bieten Ihnen die besten Voraussetzungen für ein sicheres Investment in den Sachwert Immobilien: Beste Lagen, Top-Ausstattungen, optimale Verkehrsanbindungen und Nahversorgungseinrichtungen sichern nachhaltig die besten Vermietungschancen und einen steigenden Wiederverkaufswert.

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 inklusive dem Erstellen einer immobilienwirtschaftlichen Gesamtberechnung und eines detaillierten Steuergutachtens. Darüber hinaus bietet Ihnen Wienwert eine laufende Gesamtbetreuung Ihrer Investition in den Bereichen Finanzierung, Sanierung, Vermietung, Mietkasso und Wohnungsverwaltung. Das begleitende Wohnungs-Portfoliomanagement rundet das Wienwert Servicepaket zusätzlich ab.



Eine Immobilie viele Vorteile

Daten und Fakten

- + 30 Vorsorgewohnungen (exkl. Dachgeschoß)
- + 7 Dachgeschoßwohnungen
- + 30–62 m² Wohnfläche
- + 1–2 Zimmer
- + Wohnungszusammenlegungen möglich
- + Bis 24 m² Terrassenfläche

Troststraße 49, 1100 Wien

Das Altwiener Eckzinshaus *Troststraße 49, 1100 Wien* entstammt der Jahrhundertwende und befindet sich in einem der bevölkerungsreichsten Wohngegenden Wiens mit hohem Entwicklungspotential. Das Gebäude wurde 2008/2009 generalsaniert. Einhergehend damit wurden die Fassade, die Fenster und Türen sowie die Steigleitungen erneuert.

Auf rund 1.860 m² Nettonutzfläche entstehen hier insgesamt 30 intelligent geplante Vorsorgewohnungen sowie 7 Dachgeschoßwohnungen. Die zwischen 30 und 62 m² großen Wohnungen haben 1- bis 2-Zimmer. Auf Wunsch können auch mehrere Wohnungen zusammengelegt werden.

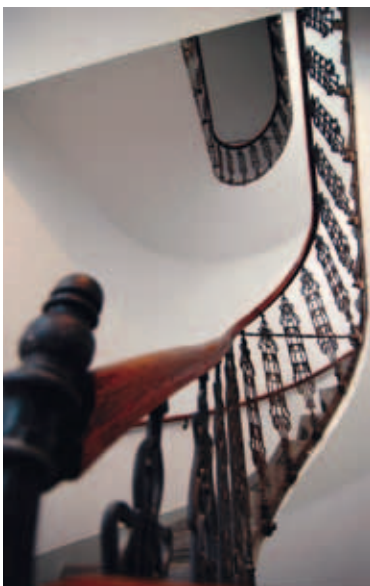
Die Fertigstellung des Dachgeschoßausbaus ist für Ende 2012 geplant. Im Zuge dessen entstehen auf rund 385 m² Nettonutzfläche, verteilt auf zwei Etagen, exklusive Dachterrassenwohnungen. Die Gesamtterrassenfläche von mehr als 115 m² und der atemberaubende Blick über Wien laden zu persönlicher Entfaltung und Entspannung ein.

Ob mit Kindern, nach dem Einkauf oder im Alter, der im Objekt befindliche Aufzug erleichtert den Alltag ungemein. Zudem stehen jeder Wohnung ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Müllraum zur Verfügung.

Wertbeständiges Vermögen für Generationen

Das Wohnobjekt *Troststraße 49* eignet sich ideal als Kapitalanlage: Die hohe Bevölkerungsrate und die steigende Einwohnerzahl in Wien Favoriten bedingen einen hohen Nachfragedruck, speziell nach günstigem Wohnraum. Dies und die begehrten Wohnungsgrößen von bis zu 62 m² sowie der relativ günstige Einstandspreis garantieren eine nachhaltig optimale Vermietbarkeit und damit eine besonders attraktive Rendite.

Objektbild vor Revitalisierung



Zentrales Wohnen *in der Vorstadt*

Eine ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindungen und die Nähe zu verschiedensten Erholungsarealen zeichnen die Lage des Objektes *Troststraße 49, 1100 Wien* aus.

Am südlichen Stadtrand von Wien und unweit der Erholungsgebiete Wienerberg und Heubergstätten lässt sich Natur in all ihren Facetten erleben. Dem Sport nachgehen, lange Spaziergänge genießen oder etwas Ruhe finden – für all das findet sich in der Umgebung genügend Platz.

Ausgedehnten Shoppingtouren und vielen weiteren Freizeitaktivitäten kann man im nahe gelegenen Businesspark Vienna und der Fußgängerzone Favoritenstraße nachgehen. Vor Ort angesiedelte Unterhaltungseinrichtungen (Kino, Fitness-Studio,...) und zahlreiche Gastronomiebetriebe lassen ebenso keine Wünsche offen. Dem nicht genug, befinden sich in nur 5 Gehminuten entfernt unzählige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Auch für Berufstätige und Studenten ist die zentrale Lage des Wohnobjektes *Troststraße 49* ideal. So sind die Büroeinrichtungen im Twin Tower am Wienerberg und entlang der Südbahn genauso gut erreichbar wie der neue FH Campus Wien am Verteilerkreis Favoriten.

Freizeit & Unterhaltung

- + Erholungsgebiet Wienerberg
- + FairFit Fitness-Studio
- + C&C Golfclub
- + Cineplexx Kino

Shopping & Kulinarik

- + Businesspark Vienna
- + Favoritenstraße
- + Laxenburgerstraße





Optimale Verkehrsanbindung

Ob stadtein- oder stadtauswärts, die nahegelegenen Verkehrsverbindungen garantieren Ihnen ein schnelles und unkompliziertes Vorankommen. Unzählige Bus- und Straßenbahnverbindungen führen Sie in kürzester Zeit durch ganz Wien. Darüber hinaus bietet der neue Hauptbahnhof zukünftig auch überregional eine gute Anbindung. Reibungslose Mobilität im Individualverkehr wird zudem durch die Hauptverkehrswege Laxenburgerstraße, Wienerbergstraße und Triesterstraße gewährt.

Verkehrsverbindungen

- + S-Bahn: S1, S2, S3, S9, S15
- + Bus: 7A, 15A, 65A, 66A, 67A, 70A, 566
- + Straßenbahn: 67, O
- + Nachtverkehr: N66



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

Risikohinweise, rechtliche Informationen: Dieses Dokument ist rein
illustrativ und beabsichtigt einzig die Visualisierung der erwähnten
Vermögensanlage. Wertebörsen bei Anlagen und Erträgen können
nicht ausgeschlossen werden. Weitere Informationen erhalten Sie von
Ihrem Anlageberater oder bei der Wienwert Immobilien Finanz AG.

© Wienwert 2012. Änderungen und Irrtum vorbehalten.
Bilder: Fabiani, Fronline.de, Wienwert