



Stilvoll Wohnen *in Wien* *Josefstadt*

WIENWERT
VORSORGEWOHNUNG

L144

LERCHENFELDERSTRASSE 144

WIENER GRÜNDERZEITHAUS
generalsaniert

ZENTRAL GELEGEN
im Kulturbezirk Josefstadt

VORSORGEWOHNUNG
als sichere Wertanlage

1080 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.



Immobilien – *eine Investition für eine sichere Zukunft*

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.

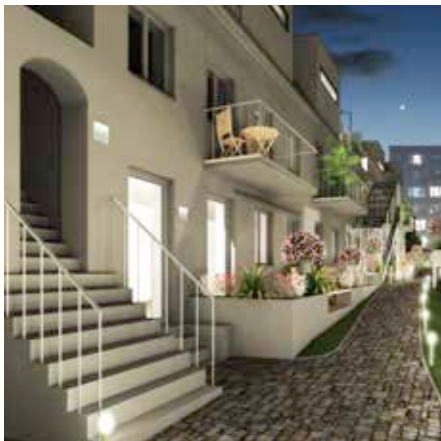


Vorteile einer Wienwert-Vorsorgewohnung

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



Wohnen mit Stil



Lerchenfelderstraße 144, 1080 Wien

Zentral gelegen in Wiens Kulturbezirk Josefstadt befindet sich das Projekt *Lerchenfelderstraße 144, 1080 Wien*. Das Gründerzeithaus im Stil des Historismus verfügt über einen wunderschön begrünten Innenhof und wird in den nächsten Jahren generalsaniert.

Auf rund 2.300 m², verteilt auf einen Straßen- und zwei Hoftrakte, entstehen hier insgesamt 31 intelligent geplante Vorsorge- und Eigentumswohnungen sowie 3 Dachterrassen-Wohnungen. Die zwischen 30 und 170 m² großen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über zahlreiche Freiflächen, wie z. B. ruhig gelegene und uneinsehbare Eigengärten oder großzügige Balkone und Terrassen. Die architektonisch einzigartigen Gestaltungselemente (Gesimse, Giebel und Erker) des Gebäudes verleihen dem Objekt einen ganz besonderen Charakter und verbessern die Belichtung der Wohnungen um ein Weiteres.

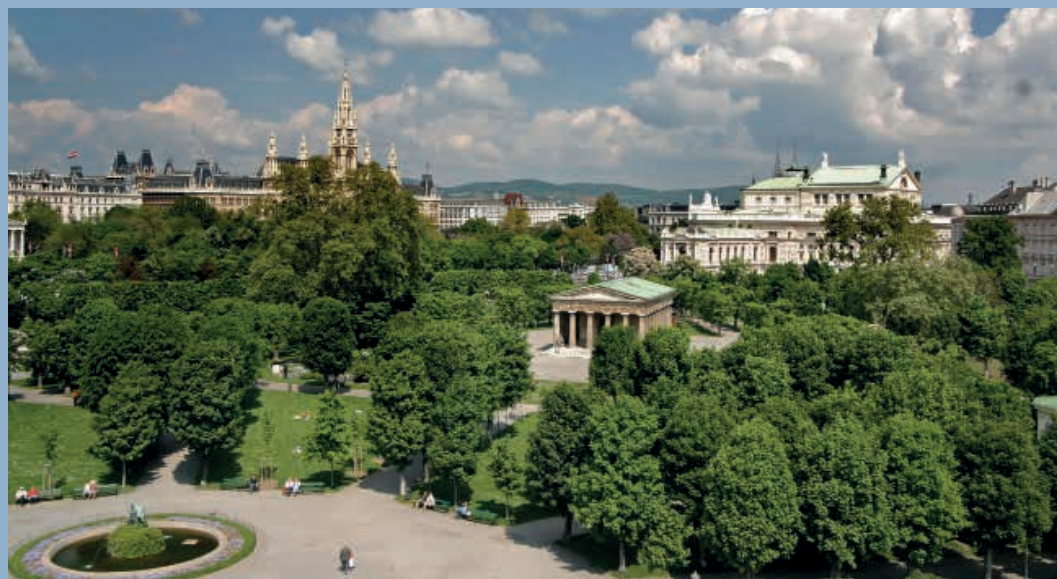
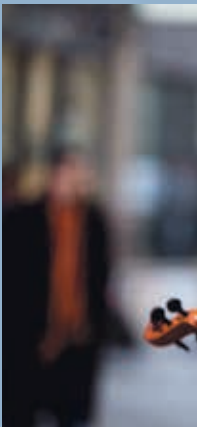
Im Dachgeschoß entstehen auf mehr als 300 m² Nettonutzfläche exklusive Dachterrassenwohnungen. Die Gesamtterrassenfläche von rund 330 m² und der atemberaubende Blick über Wien laden zu persönlicher Entfaltung und Entspannung ein.

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 verfügt das Objekt Lerchenfelderstraße 144 über einen Aufzug. Der vorhandene Kinderwagenraum kann zudem von allen Bewohnern genutzt werden. Des Weiteren sorgen im Objekt befindliche Lager- und Kellerräumlichkeiten für zusätzlichen Stauraum.

L144 / Daten und Fakten

- + 34 Wohnungen inklusive Dachgeschoß
- + 3 Dachgeschoß-Wohnungen
- + Ca. 30–170 m² Wohnungsgrößen
- + 2–4 Zimmer
- + Ca. 250 m² Innenhof
- + Ca. 140 m² Eigengärten
- + Bis 20 m² Balkone
- + Bis 70 m² Terrassen



Urbanes Wohnen *zwischen Lebenslust und Tradition*



Die Lage und die Umgebung

Urban und grün, modern und klassisch sowie jung und traditionell – dafür steht das Objekt *Lerchenfelderstraße 144, 1080 Wien*. Aufgrund der Vielzahl an umliegenden Grünflächen, wie dem Josef-Strauß-Park, dem Hamerlingpark, dem Tigerpark und dem Karl-Farkas-Park, 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 unzähligen Hotspots in der Umgebung. Hinzu kommt der immer beliebter werdende Brunnenmarkt am Yppenplatz, dem neuen Szeneviertel Wiens, wo Sie nicht nur Waren aus landwirtschaftlicher Produktion erhalten sondern auch zeitgenössische Kunst erleben können.

In Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie viele weitere Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, wie z. B. den Spittelberg, die Josefstädter Straße, die Burggasse, die Neubaugasse, die Mariahilfer Straße und natürlich auch die Innere Stadt mit ihren Altwiener Kaffeehäusern. Dies und der neu gestaltete Westbahnhof, die nahe gelegene Lugner City und die Wiener Stadthalle ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Kunst & Kultur

- + Burgtheater
- + Brunnenmarkt/Yppenplatz
- + Museumsquartier
- + Naturhistorisches und
Kunsthistorisches Museum
- + Theater an der Josefstadt
- + Volkstheater

Einkaufsmöglichkeiten

- + Burggasse
- + Josefstädter Straße
- + Lugner City
- + Mariahilfer Straße
- + Neubaugasse
- + Spittelberg
- + Westbahnhof

Stilvolles Gründerzeithaus in Top-Lage

Perfekte Infrastruktur

Ob stadtein- oder stadtauswärts, die zahlreichen Verkehrsverbindungen in Ihrer 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 ebenso für den Individualverkehr reibungslose Mobilität. Der nahe gelegene Westbahnhof ermöglicht Ihnen auch überregional eine gute Anbindung.

Verkehrsverbindungen

- + U-Bahn: U2, U3, U6
- + Straßenbahn: 2, 5, 33, 46
- + Bus 13A, 48A
- + Nachtverkehr: N6, 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, Mietkassio und Wohnungsverwaltung. Das begleitende Wohnungs-Portfoliomanagement rundet das Wienwert Servicepaket zusätzlich ab.

Investitionsstandort Wien



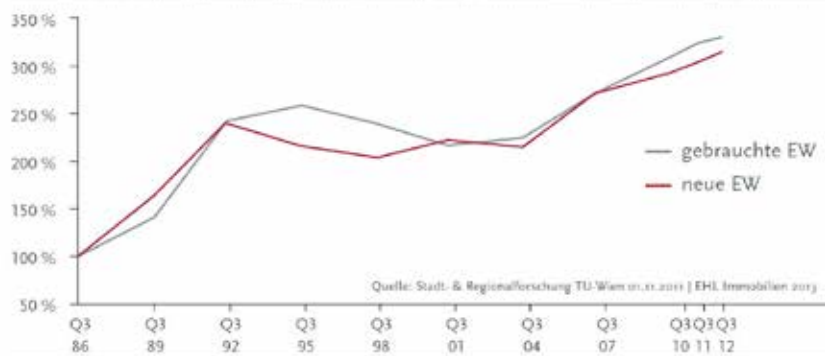
Moderner Wirtschaftsstandort

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 | Wien 1986–2012



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.



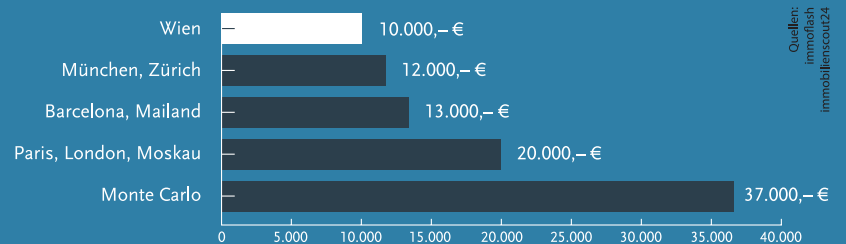
Eine weitere Besonderheit des Wiener Immobilienmarktes sind die im internationalen Vergleich noch günstigen Einstiegspreise.

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
- + Solide Wertentwicklung

PREISNIVEAU IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

(durchschnittliche Wohnpreise 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

Wichtige rechtliche Informationen: Das Projekt wurde als langfristige (mehr als 10 Jahre) Immobilienveranlagung auf Basis der aktuellen Bestimmungen geplant. Diese Projektinformation und die zugehörige Planrechnung basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert wird. Änderungen und Abweichungen von diesen Annahmen und Erwartungen wie auch der steuerlichen Gesetzgebung bzw. Verwaltungspraxis, des Mietrechts sowie des Immobilienmarktes und der Marktverhältnisse im Allgemeinen gehen ausschließlich zu Gunsten/Lasten des Investors. Eventuelle vom Anleger angestrebte Steuervorteile sind weder Geschäftsgrundlage noch kann deren Eintritt gewährleistet werden. Grundlage der Rechtsbeziehung ist der Kaufvertrag. Das Dokument ist lediglich als Projektinformation zu verstehen und ersetzt keine Anlageberatung. Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Anlageberater oder bei der Wienwert Immobilien Finanz AG.
© Wienwert 2012. Änderungen und Irrtum vorbehalten.
Bilder: photocase.de, fionline.de, Wienwert, foto-julius.at, istockphoto.com