




BAUGENEHMIGT
Geplanter Baubeginn
März 2023

VORSORGEWOHNUNGEN FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER AUF BAURECHT

ZELKINGERSTRASSE 16, 4020 LINZ



LINZ AN DER DONAU

ÜBERRASCHEND ANDERS

Nach Wien und Graz ist Linz die drittgrößte Stadt Österreichs und das Zentrum des mit mehr als 800.000 Menschen zweitgrößten Ballungsraumes des Landes. Den einstigen Ruf als staubige Industrie- und Stahlstadt, welchen sie dem größten Arbeitgeber, der Voestalpine AG verdankte, hat Linz längst hinter sich gelassen. Durch einen verbesserten Umweltschutz und zahlreiche Initiativen im Kulturbereich, beispielsweise Veranstaltungen wie die Linzer Klangwolke, das Brucknerfest, das Pflasterspektakel und den Prix Ars Electronica bzw. das Ars-Electronica-Festival, gewann die Stadt sukzessive ein neues Image.

Linz ist heute das Zentrum einer der stärksten Wirtschaftsregionen des Landes. Neben traditionellen Industriebetrieben sind in Linz mittlerweile viele international erfolgreiche Technologieunternehmen ansässig oder wurden hier gegründet.

Linz ist aber auch ein gefragter Universitätsstandort. Die Johannes Kepler Universität hat seit einigen Jahren auch eine medizinische Fakultät. Eine technische Universität mit einem Digitalisierungsschwerpunkt wird gerade aus der Taufe gehoben. Und nicht zu vergessen die Kunstuniversität. Linz ist jung und kreativ, bietet viel Kultur und ist ein internationaler Brennpunkt für digitale Innovationen.

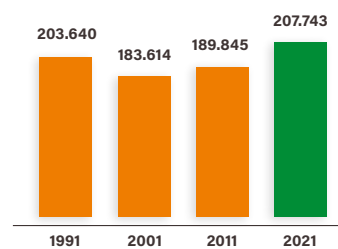


Die Landeshauptstadt mit ihren mehr als 200.000 Einwohnern liegt im östlichen Oberösterreich und erstreckt sich auf beiden Seiten der Donau.

Zahlen und Fakten*

- Einwohner: 207.743
- Fläche: 96 km²
- Haushalte: 134.000
- Seehöhe: 260 m

*Quelle: Statistik Austria



Bevölkerungsentwicklung in Linz*

LAGE UND INFRASTRUKTUR

WOHNEN UND LEBEN IN LINZ AN DER DONAU

Im attraktiven Linzer Stadtteil Keferfeld entstehen 19 moderne Wohnungen mit bester Infrastrukturanbindung zum Hauptbahnhof, ins Zentrum sowie in die Einkaufswelt der Plus City.



Die Donau

Sie ist Lebensader und Naherholungsgebiet zugleich.



Shopping

Neben der Landstraße, einer der frequentiertesten Shoppingmeilen Österreichs, bietet die Stadt ein breites Einkaufserlebnis. Einfach erreichbare Shoppingcenter wie die Plus City ergänzen das Angebot.



Naherholung

Dank der Stadtrandnähe erreicht man schnell und einfach Naherholungsgebiete wie den Kürnbergerwald.



Kultur

In Linz wird es nie langweilig. Das Angebot an diversen Kultureinrichtungen und Festivals ist groß.



Wirtschaft

Linz war und ist eine führende Industriemetropole. Eine starke Digital- und Kreativwirtschaft zieht viele junge Menschen an.

Öffentlicher Verkehr

- 1 Bushaltestelle
- 2 Straßenbahnhaltestelle
- 3 Bahnhof

Gesundheitseinrichtungen

- 4 Ärzte, Ärztezentrum
- 5 Apotheke

Bildungseinrichtungen

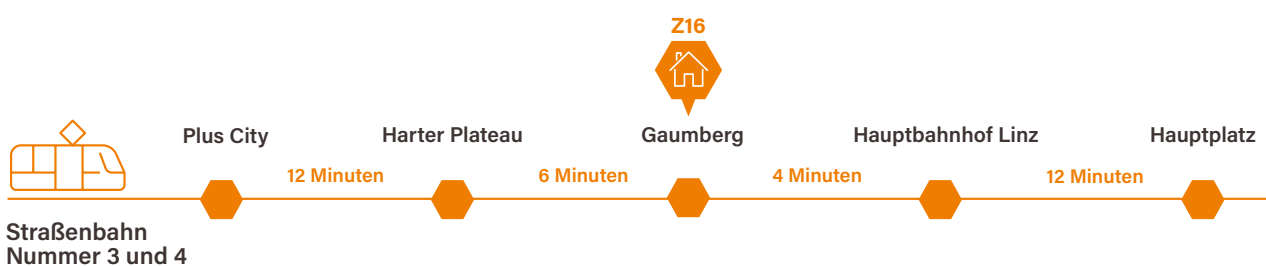
- 6 Kindergärten
- 7 Schulen

Nahversorgung/Freizeit

- 8 Einkaufszentrum, Supermarkt, Drogerie
- 9 Restaurant, Café, Bar
- 10 Schwimmbad, Sportzentrum

Sonstiges

- 11 Gemeindezentrum/Volkshaus/Kirche
- 12 Seniorenzentrum



DAS PROJEKT

NACHHALTIGE LEBENSQUALITÄT

Die Wohnanlage im Stadtteil Keferfeld überzeugt durch eine einfache und geradlinige Architektur, die durch die vorgelagerte 3-geschossige Loggienkonstruktion aufgewertet wird. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten durch die großzügigen Freiflächen (Terrasse mit Garten oder Loggia) einen besonderen Wohnkomfort. Bei der Konzeptionierung und Entwicklung der Immobilie wurde besonders auf eine energiesparende und ökologisch nachhaltige Bauweise geachtet. Dementsprechend kommen neueste Technologien zum Einsatz.

Koffer packen und in eine voll ausgestattete, bezugsfertige Wohnung einziehen – das ist bei unseren Vorsorgewohnungen möglich. Küche, Badezimmer und Toilette sind bereits komplett eingerichtet. Die Küche verfügt über moderne Elektrogeräte und ist mit Tischlermöbeln geschmackvoll gestaltet. Im Vorzimmer bietet ein deckenhoher Schrank großzügigen Stauraum. Damit jeder Quadratmeter optimal genutzt werden kann, planen wir von der Raumaufteilung über die Technikanschlüsse bis hin zum Lichteinfall alles bis ins kleinste Detail. Beim kompakten Grundriss orientieren wir uns an den Bedürfnissen und Ansprüchen der Mieter.



Symbolfoto

19 Vorsorgewohnungen für Investoren und Eigennutzer

8 2-Zimmer-Wohnungen

11 3-Zimmer-Wohnungen

🏠 alle Wohnungen verfügen über Terrasse und Eigengarten (EG) oder Loggia (OG)

🚗 17 Stellplätze in der Tiefgarage
4 Carports

📏 Grundfläche 1.435 m²

🏠 bewertete Wohnnutzfläche 1.371 m²

👷 geplanter Baubeginn Frühling 2023

🏠 geplante Fertigstellung Sommer 2024



VORSORGEWOHNUNGEN MIT NACHHALTIGEM ENERGIEKONZEPT



Warmwasseraufbereitung mit der Überschussenergie der PV-Anlage



Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung – auch zum Kühlen



Integrierte Wohnraumlüftung für ein optimales Raumklima



Photovoltaik – kostenloser Contracting-Vertrag



HIGHLIGHTS

LEISTBARES WOHNEN MIT ALL-INCLUSIVE-KOMFORT



Beleuchtung für Küche, Bad/
WC und Vorraum, SAT-Anlage



Komfort-Pkw-Tiefgaragenstellplätze



Bad/WC eingerichtet, Vorraum
mit Abstellschrank und
Garderobe



Komplett ausgestattete Küche
inkl. E-Geräte



sehr gute Infrastruktur und
Verkehrsanbindung



Terrasse mit Eigengarten
oder Loggia



” ALS BAUTRÄGER
ENTWICKELN WIR
FÜR INVESTOREN
UND EIGENNUTZER
IMMOBILIEN ALS
WERTHALTIGE
UND ATTRAKTIVE
KAPITALANLAGE.

Mario Deuschl,
Geschäftsführer wert.bau GmbH

all.inclusive-Einrichtung #1: Küche inkl.
E-Geräte



all.inclusive-Einrichtung #2: Badezimmer/WC mit
Sanitäreinrichtung



all.inclusive-Einrichtung #3: Vorraum inkl. Garderobe und
Schrank

VORSORGEWOHNUNGEN**KRISENSTABILE
SACHWERTE**

Mit dem Erwerb und der Vermietung einer Vorsorgewohnung – auch Ertragswohnung genannt – wird der Wohnungseigentümer umsatzsteuerlich betrachtet zum Unternehmer. Das berechtigt zum Vorsteuerabzug. Darüber hinaus können diverse Aufwendungen wie beispielsweise der Baurechtszins oder die Zinsen der Finanzierung und weitere Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

Investment

- ✓ Erwerb einer parifizierten Vorsorgewohnung
- ✓ Mind. 35 % Eigenkapital notwendig (je nach Bonität des Erwerbers)
- ✓ Investition in einen soliden Sachwert
- ✓ Rückerstattung der USt. (nur für Kapitalanleger)
- ✓ Kaufnebenkosten im Gesamtkonzept berücksichtigt

Ertrag

- ✓ Laufende Mieteinnahmen ab Fertigstellung der Immobilie in Höhe von ca. 3,9 % (bezogen auf den Nettoeigenmittlereinsatz inkl. Darlehen nach Steuer)
- ✓ Mietindexierung gemäß VPI
- ✓ Aufbau eines wertgesicherten, arbeitsfreien Zusatzeinkommens



Sicherheit

- ✓ Direkte Grundbucheintragung
 - ✓ Geringes Vermietungsrisiko durch leistbare Mieten
 - ✓ Rücklagen für spätere Investitionen werden von Beginn an gebildet
 - ✓ Instandhaltungsrücklage wird von Beginn an angespart (dient für laufende kleinere Reparaturen)
 - ✓ Ein fiktiver Leerstand inkl. 3 % Mietausfallwagnis ist kalkuliert; darüber hinaus wurden die Kosten einer Neuvermietung jeder Wohnung alle 5 Jahre berücksichtigt (Bestellerprinzip)
-

Liquidität

- ✓ Monatliche Ausschüttung der Mieterträge
 - ✓ Verkauf der Wohnung jederzeit möglich – in den ersten 20 Jahren nur zuzüglich USt.
-

Finanzierung

- ✓ Die Finanzierungskosten können genauso wie die Zinsen steuerlich als Aufwand geltend gemacht werden.
 - ✓ Abtretung der Mieteinnahmen möglich
-

Steuer

- ✓ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Private und Personengesellschaften: Versteuerung entsprechend der eigenen Progression
 - ✓ Einkünfte aus Gewerbebeteiligung für Kapitalgesellschaften: Körperschaftsteuer
 - ✓ Positive Steuereffekte durch Abschreibung von Gebäude, Einrichtung, Zinsen und Baurechtszins
-

all.in-one-Service

- ✓ Erstellung einer wirtschaftlichen Prognoseberechnung einschließlich Gesamtüberschussrechnung
 - ✓ Anmeldung einer UID-Nummer sowie Korrespondenz mit dem zuständigen Finanzamt möglich (Wohnung betreffend)
 - ✓ Erstellung der UVA sowie der jährlichen Einkommensteuererklärung bis zur Fertigstellung und Übergabe der Wohnung, auf Wunsch auch darüber hinaus gegen Kostenersatz
 - ✓ Die Hausverwaltung übernimmt nach Fertigstellung die technische und wirtschaftliche Betreuung
-



INVESTMENTVARIANTEN FÜR INVESTOREN

FLEXIBEL, INDIVIDUELL UND LEISTBAR

Berechnungsbeispiel: TOP 0.03 mit 51,71 m² Wfl., 13,55 m² Terrasse, 74 m² Eigengarten und 1 Komfort TG-Abstellplatz – bewertete Gesamtfläche 70,07 m²

	Fremdfinanzierer mit 35 % Eigenmitteln	Investment ohne Zuzahlung (68 % EM)	Bar-Zeichner (100 % EM)
Eigenmittel im Errichtungszeitraum	96.785 €	193.570 €	276.528 €
Monatliche Zuzahlung ¹⁾	Ø 439 €	Ø 0 €	-
Bauzeit/Finanzierungsdauer	17 Monate / 20 Jahre	17 Monate / 20 Jahre	17 Monate
Finanzierungsbetrag inkl. Nebenkosten	180.000 €	83.000 €	-
Effekt. Eigenmitteleinsatz bis 2044 (nach Steuer)	201.637 €	178.959 €	159.698 €
Mieteinnahmen ab	Entschuldung	Entschuldung	Jahr 2025 ³⁾
Mieteinnahmen monatlich vor Steuern und Nebenkosten ²⁾	1.030 €	1.030 €	667 €
Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz (vor Steuer)	6,1 %	6,9 %	3,3 % vor KNK ⁴⁾

1) Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Nebenkosten ab Fertigstellung 4 % Fixzinssatz, Laufzeit 20 Jahre

2) voraussichtliche Mieteinnahmen vor Nebenkosten (Instandhaltung, Leerstand, Rücklagen, Baurechtszins)

3) erstes volles Vermietungsjahr

4) Rendite in Prozent, bezogen auf die Netto-Gesamtinvestition vor Kaufnebenkosten – entspricht 2,9 % nach Kaufnebenkosten und Abzug Baurechtszins

Kosten-Nutzen-Darstellung für Investoren

Berechnungsbeispiel: TOP 0.03 mit 51,71 m² Wfl., 13,55 m² Terrasse, 74 m² Eigengarten und 1 Komfort TG-Abstellplatz – bewertete Gesamtfläche 70,07 m²

I. Ein Jahr Errichtungszeitraum

Netto-Kaufpreis ¹⁾	241.700 €
USt.	48.340 €
Brutto-Kaufpreis	290.039 €
Kaufnebenkosten (inkl. Steuern, Honorare, Kautions, Vermietungsservice etc.)	37.683 €
Brutto-Kaufpreis inkl. aller Kaufnebenkosten	327.722 €
Eigenmittel 35 %	96.785 €
Rückerstattung USt. ²⁾	51.194 €
Rundungsausgleich ³⁾	257 €
Bankdarlehen ⁴⁾	180.000 €

II. 20 Jahre Finanzierungszeitraum + 17 Monate Bauzeit

Eigenmittel 35 %	96.785 €
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Nebenkosten ab Fertigstellung ⁵⁾	439 €
Effektiver Eigenmitteleinsatz ⁶⁾	201.637 €

III. Ertragszeitraum

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf und Finanzierung)	327.979 €
Effektiver Eigenmitteleinsatz nach Steuer	201.637 €
Gesamtersparnis durch das System Vorsorgewohnung	126.342 €
in Prozent	39 %
Dies entspricht einem Eigenmitteleinsatz von EUR 2.878 bezogen auf die bewertete Gesamtfläche von 70,07 m ² !	
Voraussichtliche Mieteinnahmen vor Steuer und Mietnebenkosten im Jahr 2045	12.367 €
Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz (vor Steuer)	6,1 %

- 1) der Nettokaufpreis setzt sich zusammen aus: Kaufpreis Wohnung, Einrichtung (Küche, Bad, WC, Vorraum), Abstellraum und Komfort-Pkw-TG-Abstellplatz
- 2) die Umsatzsteuer der Wohnung sowie der Kaufnebenkosten, die im Brutto-Kaufpreis inkl. aller Kaufnebenkosten enthalten ist, kann vollständig als Vorsteuer vom Wohnsitzfinanzamt rückerstattet werden
- 3) die angenommenen Finanzierungsnebenkosten sind abhängig von Bonität bzw. zu erzielenden Konditionen

- 4) angenommener Fixzinssatz 4 %, Lfz. 20 Jahre
- 5) Nebenkosten sind indexierte Mieteinnahmen, Baurechtszins, Leerstand, Instandhaltung (Details siehe Wohnungsdatenblatt)
- 6) der effektive Eigenmitteleinsatz errechnet sich aus den durchschnittlichen monatlichen Zuzahlungen abzüglich der Steuerersparnis im Errichtungszeitraum – siehe Liquiditätsprognose

Berechnungsgrundlagen: Baurechtszinsindex 2,2 % Reparaturrücklage 0,5 %
Mietindex 2,2 % Steuerprogression 48 %
Leerstand inkl. Instandhaltung 3 %
Mietausfallwagnis 3 %

Bestellerprinzip: Vermittlungskosten der Neuvermittlung jeder Wohnung alle 5 Jahre wurden in der Prognosekalkulation berücksichtigt

ÜBER wert.bau

VERPACHTEN STATT VERKAUFEN

Seit 2015 bietet der Projektentwickler wert.bau innovative Wohnbaukonzepte auf Baurecht. Bis April 2022 wurden 18 Projekte mit 420 Wohneinheiten in ganz Österreich aufgesetzt bzw. realisiert.

Bisher sind die fertiggestellten Wohnungen kaum ohne einen Tag Leerstand vermietet und es gibt so gut wie keine Mieterwechsel.



Villach

Wohneinheiten	95
Wohnungsgrößen	42 - 80 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 16.581.974
Bauzeit	Im Bau (100 % verkauft)

Hinterstoder



Wohneinheiten	8
Wohnungsgrößen	60 - 120 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 2.033.000
Bauzeit	12 Monate

Bachwirth Bad Ischl



Wohneinheiten	21
Wohnungsgrößen	47 - 72 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 3.550.000
Bauzeit	12 Monate

Landhotel Post Ebensee



Wohneinheiten	29
Wohnungsgrößen	34 - 85 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 2.915.000
Bauzeit	14 Monate

Perg I + II + III



Wohneinheiten	21 17 17
Wohnungsgrößen	42 - 70 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 9.050.000
Bauzeit	je 10 Monate

Hartberg I + II



Wohneinheiten	2 x 12
Wohnungsgrößen	50 - 60 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 3.450.720
Bauzeit	je 10 Monate

Vöcklabruck



Wohneinheiten	12
Wohnungsgrößen	50 - 60 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 1.750.000
Bauzeit	10 Monate

Bad Goisern



Wohneinheiten	23
Wohnungsgrößen	48 - 68 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 3.317.100
Bauzeit	11 Monate

Bad Ischl



Wohneinheiten	21
Wohnungsgrößen	45 - 68 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 2.430.840
Bauzeit	10 Monate

Klagenfurt



Wohneinheiten	2 x 28
Wohnungsgrößen	45 - 68 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 8.388.800
Bauzeit	16 Monate



Bauträger

wert.bau Errichtungs GmbH
A-4060 Leonding, Kornstraße 15
Tel.: +43 732 67 67 – 77
office@wert-bau.net
www.wert-bau.net



Generalvertrieb

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH
A-4060 Leonding, Kornstraße 15
Tel.: +43 732 944 999
service@oeko-wohnbau.at
www.oeko-wohnbau.at

www.wert-bau.net

Diese Broschüre wurde nur für potenzielle Anleger erstellt und ist lediglich eine werbliche Aussage und kein Angebot oder keine Empfehlung zum Kauf einer Eigentumswohnung und kann nicht als Grundlage einer Anlageentscheidung dienen. Das Lesen dieser Broschüre ersetzt daher nicht das genaue Studium der Vertragsunterlagen, welche auf Anfrage erhältlich sind. Diese Broschüre berücksichtigt die persönlichen Verhältnisse oder individuellen Bedürfnisse des potenziellen Anlegers nicht und ersetzt daher keine Beratung. Weiters enthält diese Broschüre keine Angaben über die steuerrechtlichen Konsequenzen der Zeichnung der Veranlagung. Es wird empfohlen, einen Steuerrechts- bzw. Veranlagungsexperten zu kontaktieren. Die Genauigkeit, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wird nicht garantiert. Ebenfalls wird keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieser Broschüre beruhen, übernommen. Die teilweise oder gänzliche Vervielfältigung dieser Broschüre ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Das Aushändigen dieser Broschüre verpflichtet nicht zum Abschluss eines Geschäftes.