

provisionsfrei

WERNHARDTSTRASSE 4, 1160 WIEN



Smarter **WOHNRAUM** mit **MEHRWERT**

WOHNRAUM mit Freiflächen in urbaner Bestlage

INVESTIEREN in sichere **WERTE**

w4

DAS PROJEKT

smarter	WOHNRAUM	mit Terrasse, Balkon, Garten
hoher	WERTBESTAND	mit bester Rendite
urbane	WOHNLAGE	mit optimaler Infrastruktur
intelligentes	WOHNKONZEPT	mit qualitativer Ausstattung



Hier werden Eigentumswohnungen in einer aufstrebenden Wohngegend von Ottakring mit bester Infrastruktur und optimaler City-Anbindung errichtet. Das gut durchdachte Projekt soll im Sommer 2018 abgeschlossen sein.

Das moderne und nachhaltig konzipierte Haus besticht durch eine ansprechende Fassade, die einzelnen Wohnungen durch Freiflächen und traumhaften Ausblick in den hauseigenen Garten.

Auf 5 Geschossen werden 17 ideale Stadtwohnungen für Anleger und Eigennutzer in der Größe von 35 bis 91 m² angeboten.

Jede Wohnung ist intelligent konzipiert und wird durch optimal angelegte

Außenbereiche in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen oder Gärten erweitert. Das Wohnkonzept bietet helle und gut durchdachte Räumlichkeiten, die sowohl Funktionalität als auch ansprechende Optik, außerdem Anspruch an hohe Qualität erfüllen.

Das Gebäude garantiert Barrierefreiheit mit Lift und entspricht mit einer thermischen Solaranlage und einer E-Station in der Tiefgarage zeitgemäßen ökologischen Anforderungen.

Die 12 Stapel-Stellplätze im Untergeschoß ermöglichen den direkten Zugang zu den Wohnbereichen. Es gibt außerdem einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

ATTRAKTIVE LAGE

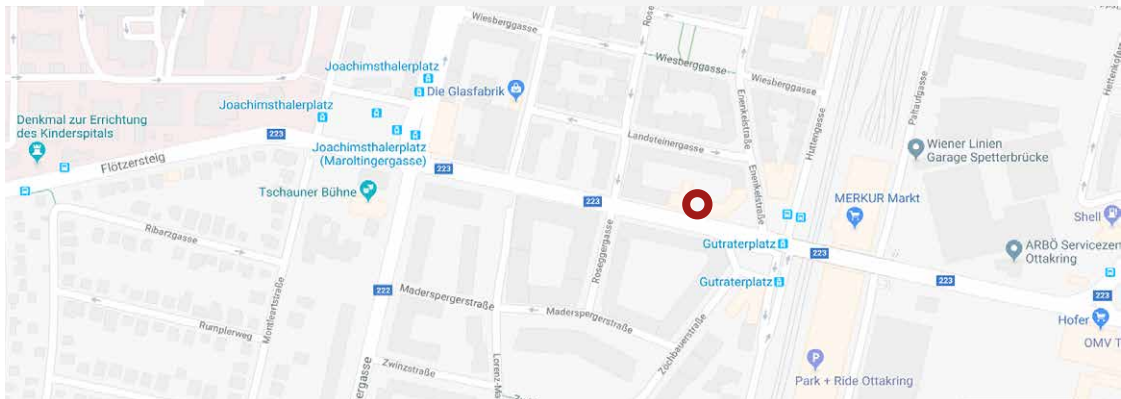
Mitten im hochstrebenden Bezirk Ottakring!

Bestens ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

U3 Ottakring, 48 A und S 45, Linie 10, 46 und 49 nur wenige Gehminuten entfernt,
Stephansplatz in 20 Minuten zu erreichen

Lebendige Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs: Supermarkt,
Gasthäuser, Restaurants, Apotheke, Fitnesscenter, Theater.

Gesundheitsversorgung durch nahes Wilhelminenspital und Hanusch-Krankenhaus.



PERFEKTES INVESTMENT

Anlegerwohnungen mit attraktiven Renditen

Steuroptimierte Immobilienveranlagung

Vorsorgewohnung/Anlegerwohnung/Ertragswohnung

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um Eigentumswohnungen, die nicht zum Zwecke der Eigennutzung, sondern zur Vermietung erworben wird.

Als Anleger investieren Sie mit **w4** in Immobilien mit hoher Vermietungssicherheit durch optimale Verkehrsanbindung und beste Infrastruktur.

Sie profitieren von:

- Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung/Realwert
- Attraktive Rendite und damit langfristiges Zusatzeinkommen
- Stabile Erträge mit Inflationsschutz durch indexierte Mieteinnahmen
- Wertsteigerung
- Steuerliche Optimierung
- Individuelle Finanzierungsentscheidung

Investition in Sachwerte

Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zeigt, dass die Investition in Eigentumswohnungen eine optimale Möglichkeit beim Vermögensaufbau und –erhalt darstellt. Im Vergleich zu anderen Sachwerten erzielt man mit einer Anlegerwohnung zusätzlich laufende Mieterträge.

Optimale Grundrisse, Freiflächen und beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind die Grundlage für eine attraktive Immobilieninvestition mit großem Potential.

STEUERLICHE SITUATION VON VORSORGEWOHNUNGEN

Mit dem Erwerb von Vorsorgewohnungen sind diverse steuerliche Vorteile verbunden. Der Käufer wird durch seine Funktion als Vermieter zum Unternehmer.

Steuerliche Optimierung:

- Die Wohnung wird de facto umsatzsteuerfrei gekauft*
- Die Kaufnebenkosten und die Kreditzinsen bei Fremdfinanzierung können steuerlich geltend gemacht werden
- Der Erhaltungsaufwand kann abgesetzt werden
- Die AFA (Abschreibung für Abnutzung) kann von den Mieteinnahmen abgesetzt werden**

* Die Wohnung wird mit Mehrwertsteuer gekauft. Der Eigentümer kann sich die Mehrwertsteuer wieder vom Finanzamt zurückholen.

** Jährliche Abschreibung 1,5 % der Anschaffungskosten

Bemessungsgrundlage der Anschaffungskosten:

- Kaufpreis netto (minus Grundanteil)
- Grunderwerbsteuer 3,5%
- Grundbuchseintragungsgebühr 1,1%
- Vertragserrichtungsgebühren ca. 1,3%

Um diese steuerlichen Vorteile nützen zu können, ist es allerdings notwendig, dass man die Wohnung mindestens 20 Jahre vermietet und spätestens nach einem Zeitraum von 20 Jahren, in der die Rückzahlung etwaiger Fremdmittelanteile erfolgt, einen Gesamtüberschuss der Einnahmen erwirtschaftet, also einen Gewinn erzielt. Diese sog. Prognoserechnung sollte Ihr persönlicher Steuerberater erstellen.

Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

PREISLISTE ANLEGER

Top	Geschoss	Wfl. m ²	Loggia	Terrasse	Balkon	Garten	Netto-Kaufpreis (ohne USt.)
1	EG	36,44	-	15,15	-	59,43	168.000,00 €
2	EG	35,19	-	21,52	-	26,25	170.000,00 €
3	1. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	245.000,00 €
4	1. OG	47,59	-	-	4,54	-	205.000,00 €
5	1. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	244.000,00 €
6	2. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	252.000,00 €
7	2. OG	47,59	-	-	4,54	-	208.000,00 €
8	2. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	250.000,00 €
9	3. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	258.000,00 €
10	3. OG	47,59	-	-	4,54	-	215.000,00 €
11	3. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	258.000,00 €
12	4. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	265.000,00 €
13	4. OG	47,59	-	-	4,54	-	225.000,00 €
14	4. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	265.000,00 €
15	DG	79,23	3,00	13,76	-	-	385.000,00 €
16	DG	73,00	-	7,91	-	-	352.000,00 €
17	DG	88,19	3,00	13,75	-	-	418.000,00 €
1 Garagenplatz (Stapelparkplatz Duplex)							15.000 €

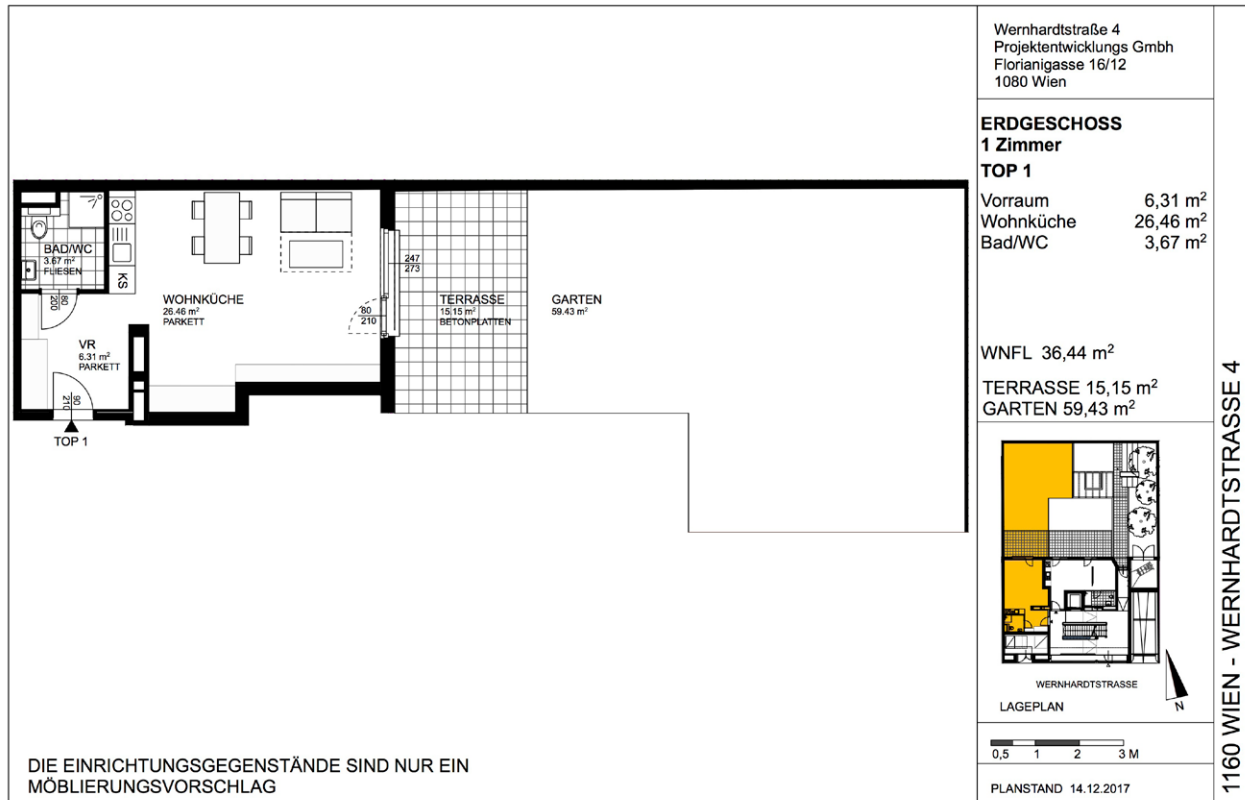
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

PREISLISTE EIGENNUTZER

Top	Geschoss	Wfl. m²	Loggia	Terrasse	Balkon	Garten	Kaufpreis
1	EG	36,44	-	15,15	-	59,43	185.000,00 €
2	EG	35,19	-	21,52	-	26,25	188.000,00 €
3	1. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	271.000,00 €
4	1. OG	47,59	-	-	4,54	-	225.000,00 €
5	1. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	270.000,00 €
6	2. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	275.000,00 €
7	2. OG	47,59	-	-	4,54	-	228.000,00 €
8	2. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	276.000,00 €
9	3. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	283.000,00 €
10	3. OG	47,59	-	-	4,54	-	235.000,00 €
11	3. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	281.000,00 €
12	4. OG	56,26	4,83	-	4,44	-	288.000,00 €
13	4. OG	47,59	-	-	4,54	-	243.000,00 €
14	4. OG	56,03	4,83	-	4,53	-	288.000,00 €
15	DG	79,23	3,00	13,76	-	-	417.500,00 €
16	DG	73,00	-	7,91	-	-	381.000,00 €
17	DG	88,19	3,00	13,75	-	-	454.000,00 €
1 Garagenplatz (Stapelparkplatz Duplex)							17.000 €

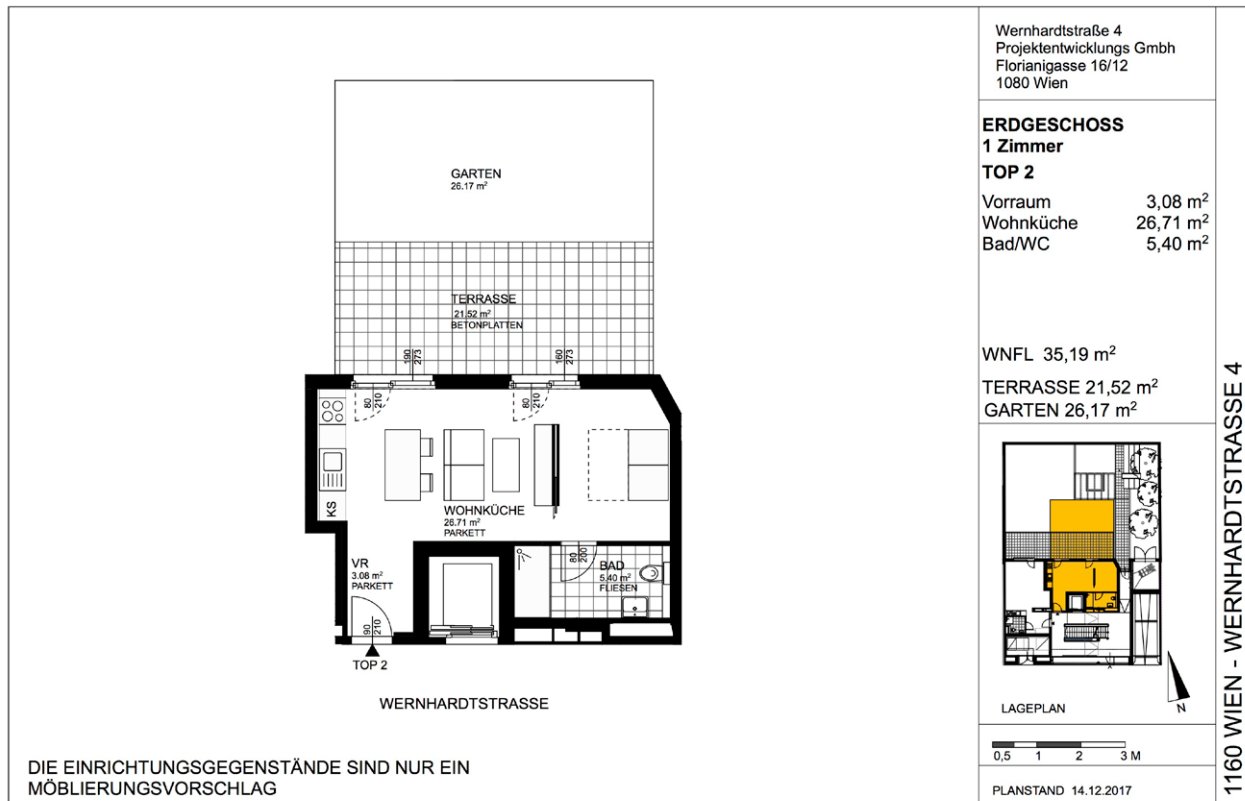
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 1



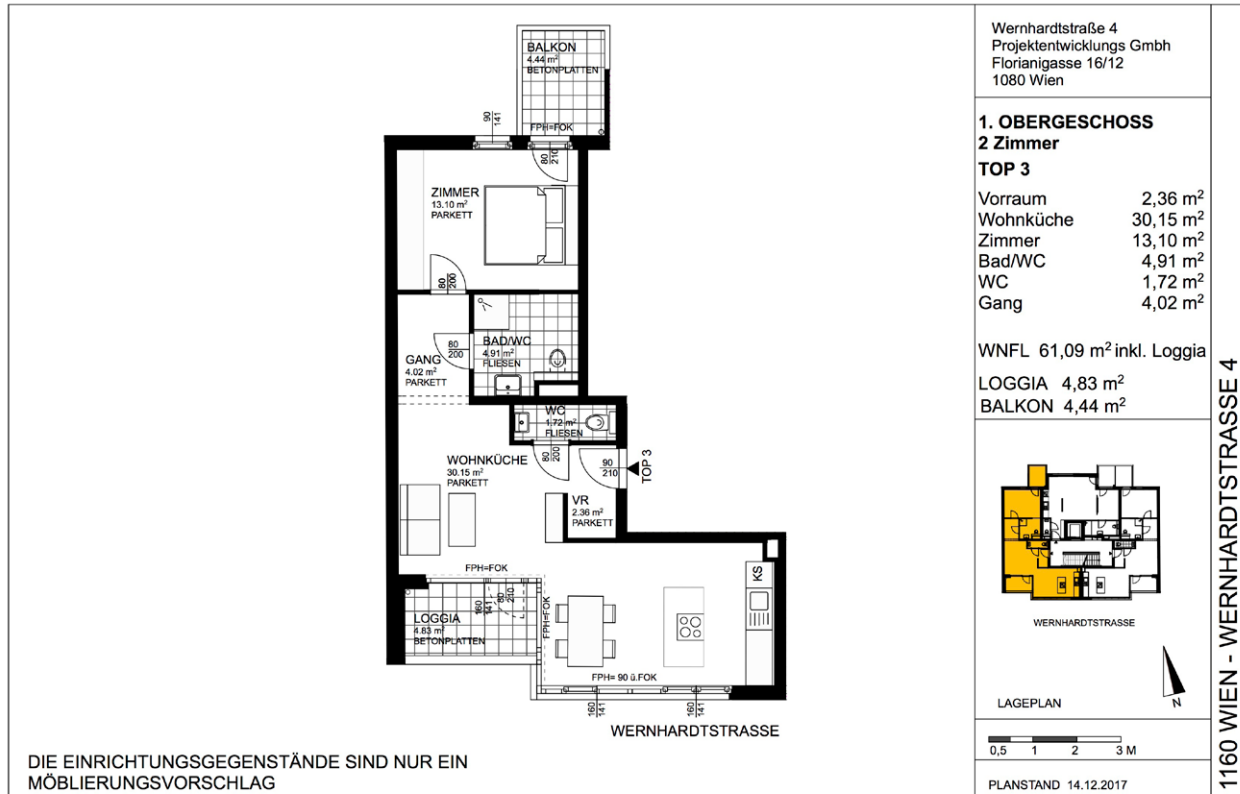
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 2



Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

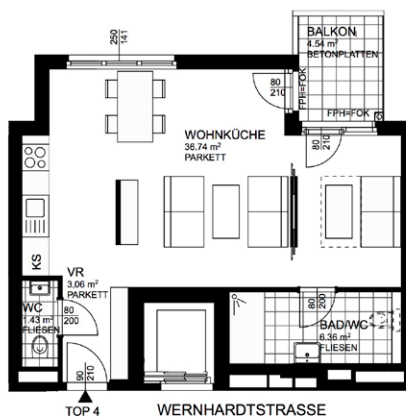
TOP 3



1160 WIEN - WERNHARDTSTRASSE 4

Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 4



Wernhardtstraße 4
Projektentwicklungs Gmbh
Florianigasse 16/12
1080 Wien

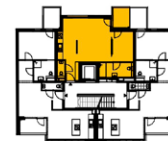
1. OBERGESCHOSS 1 Zimmer

TOP 4

Vorraum	3,06 m ²
Wohnküche	36,74 m ²
Bad/WC	6,36 m ²
WC	1,43 m ²

WNFL 47,59 m²

BALKON 4,54 m²



LAGEPLAN

0,5 1 2 3 M

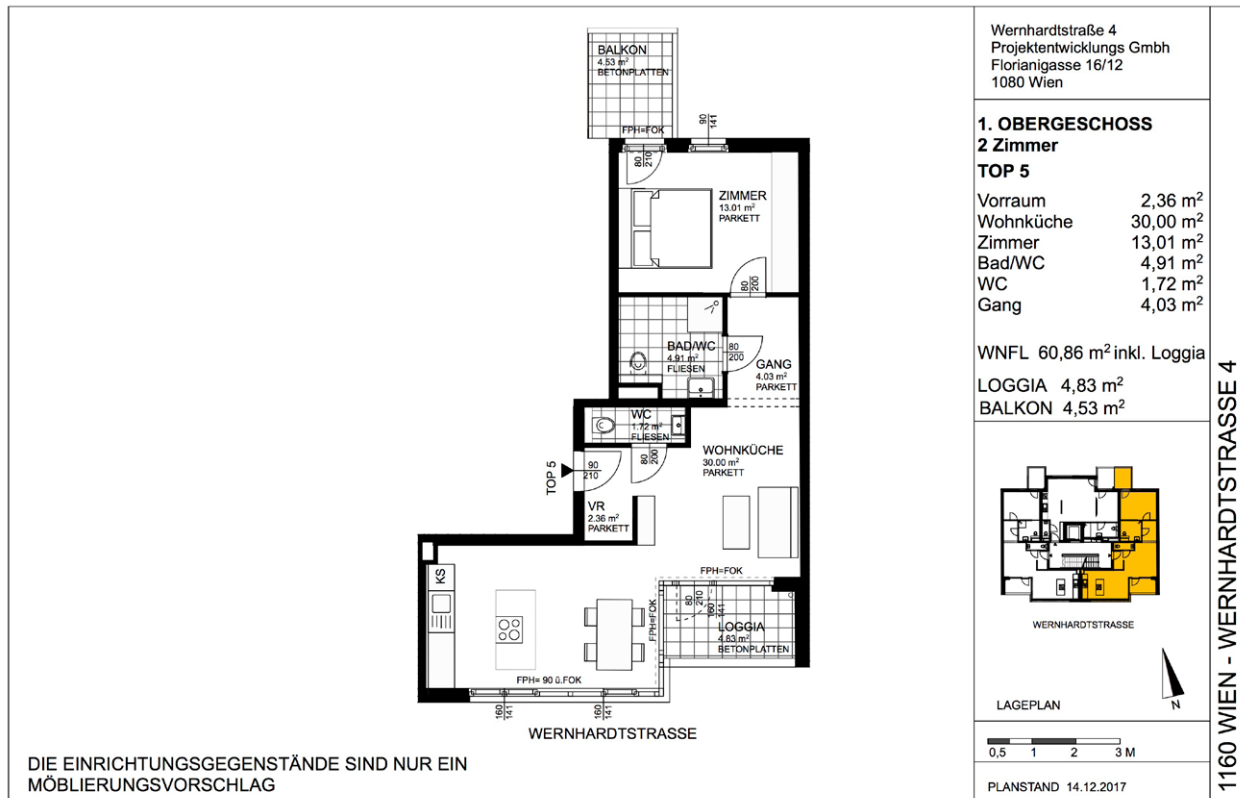
PLANSTAND 14.12.2017

1160 WIEN - WERNHARDTSTRASSE 4

DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND NUR EIN
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

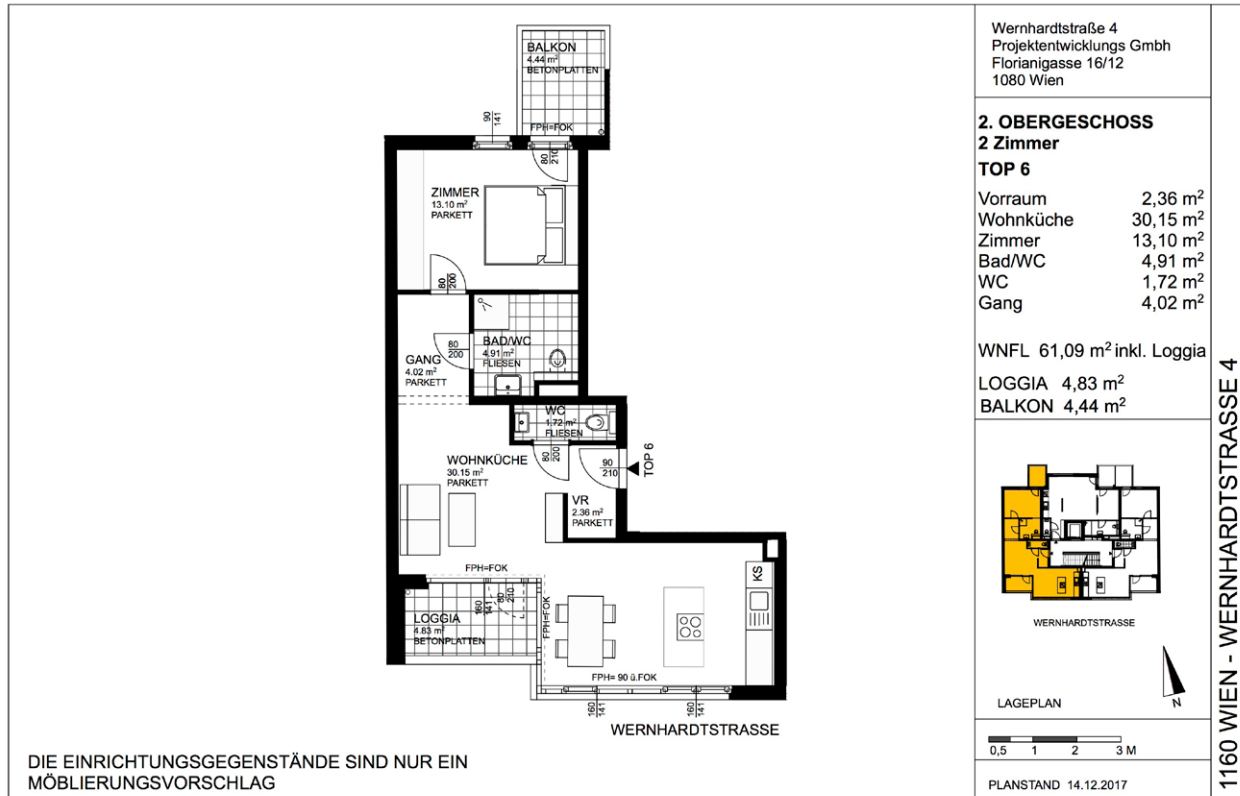
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 5



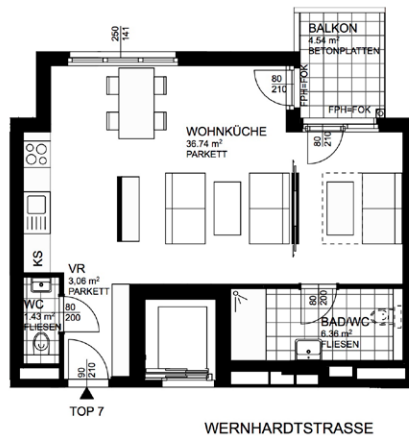
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 6



Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 7



DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND NUR EIN
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Wernhardtstraße 4
Projektentwicklungs Gmbh
Florianigasse 16/12
1080 Wien

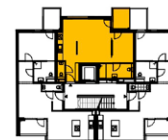
2. OBERGESCHOSS 1 Zimmer

TOP 7

Vorraum	3,06 m ²
Wohnküche	36,74 m ²
Bad/WC	6,36 m ²
WC	1,43 m ²

WNFL 47,59 m²

BALKON 4,54 m²



LAGEPLAN

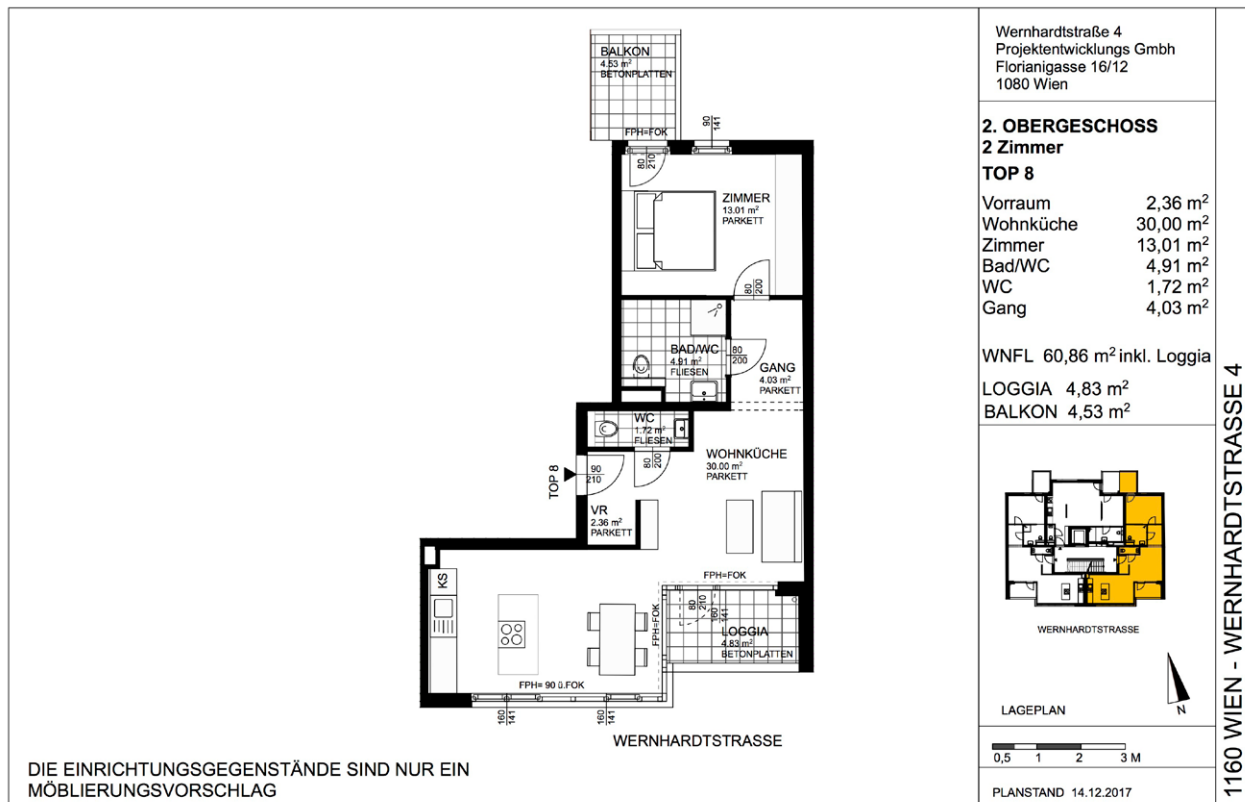
0,5 1 2 3 M

PLANSTAND 14.12.2017

1160 WIEN - WERNHARDTSTRASSE 4

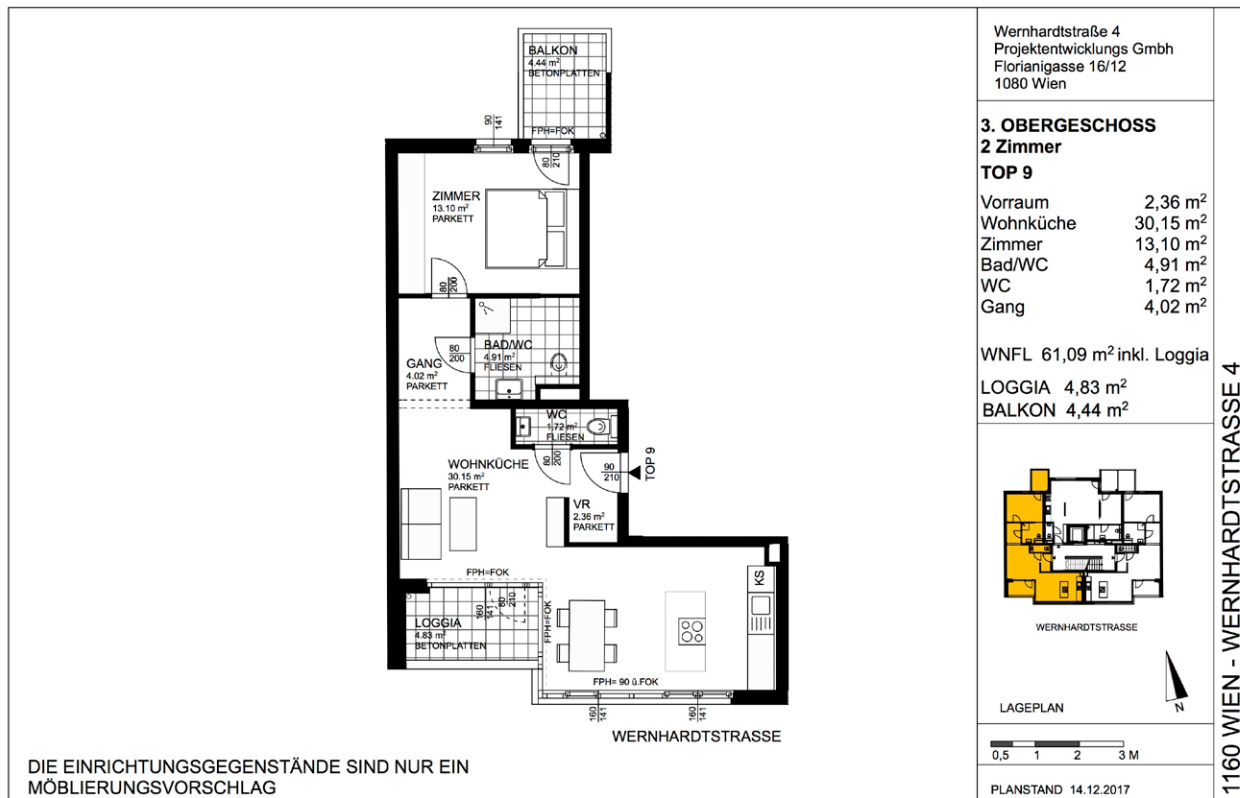
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 8



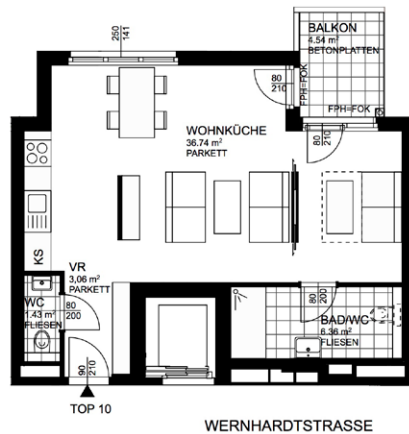
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 9



Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 10



Wernhardtstraße 4
Projektentwicklungs Gmbh
Florianigasse 16/12
1080 Wien

3. OBERGESCHOSS 1 Zimmer

TOP 10

Vorraum	3,06 m ²
Wohnküche	36,74 m ²
Bad/WC	6,36 m ²
WC	1,43 m ²

WNFL 47,59 m²

BALKON 4,54 m²



LAGEPLAN

0,5 1 2 3 M

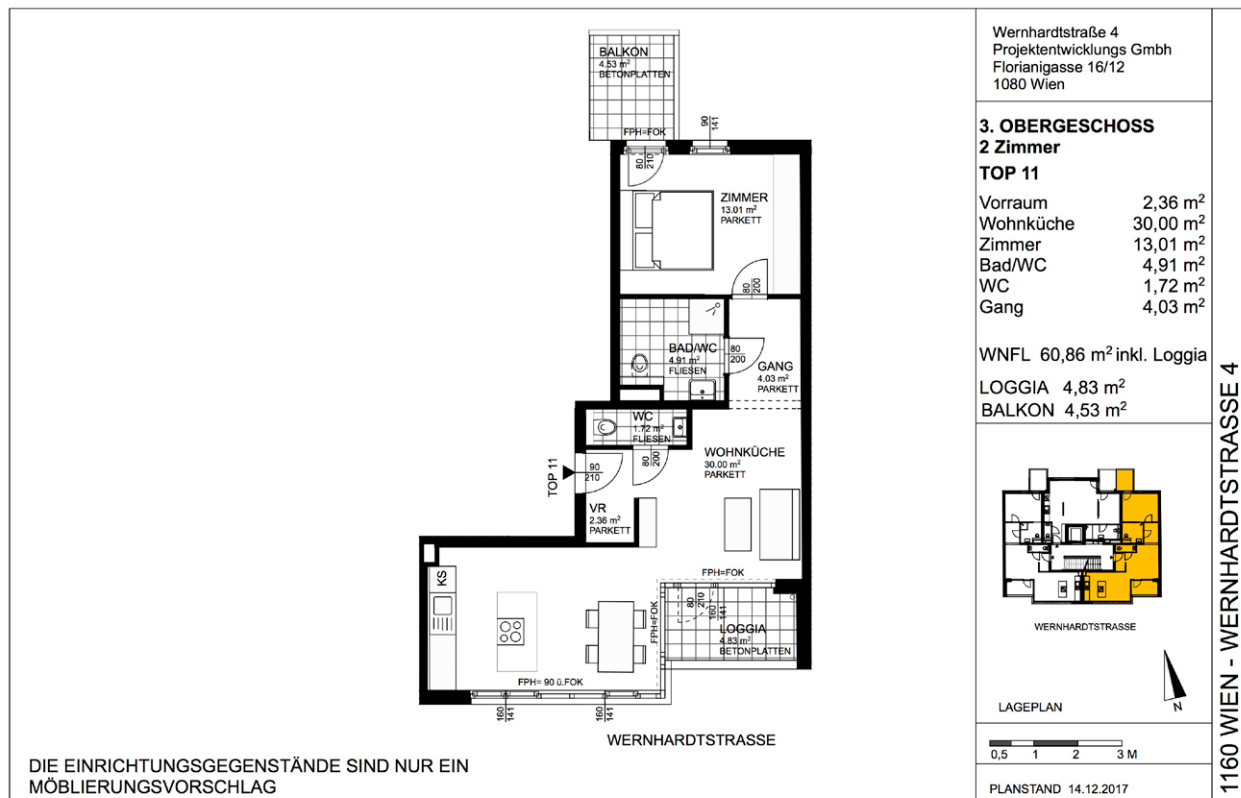
PLANSTAND 14.12.2017

1160 WIEN - WERNHARDTSTRASSE 4

DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND NUR EIN
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

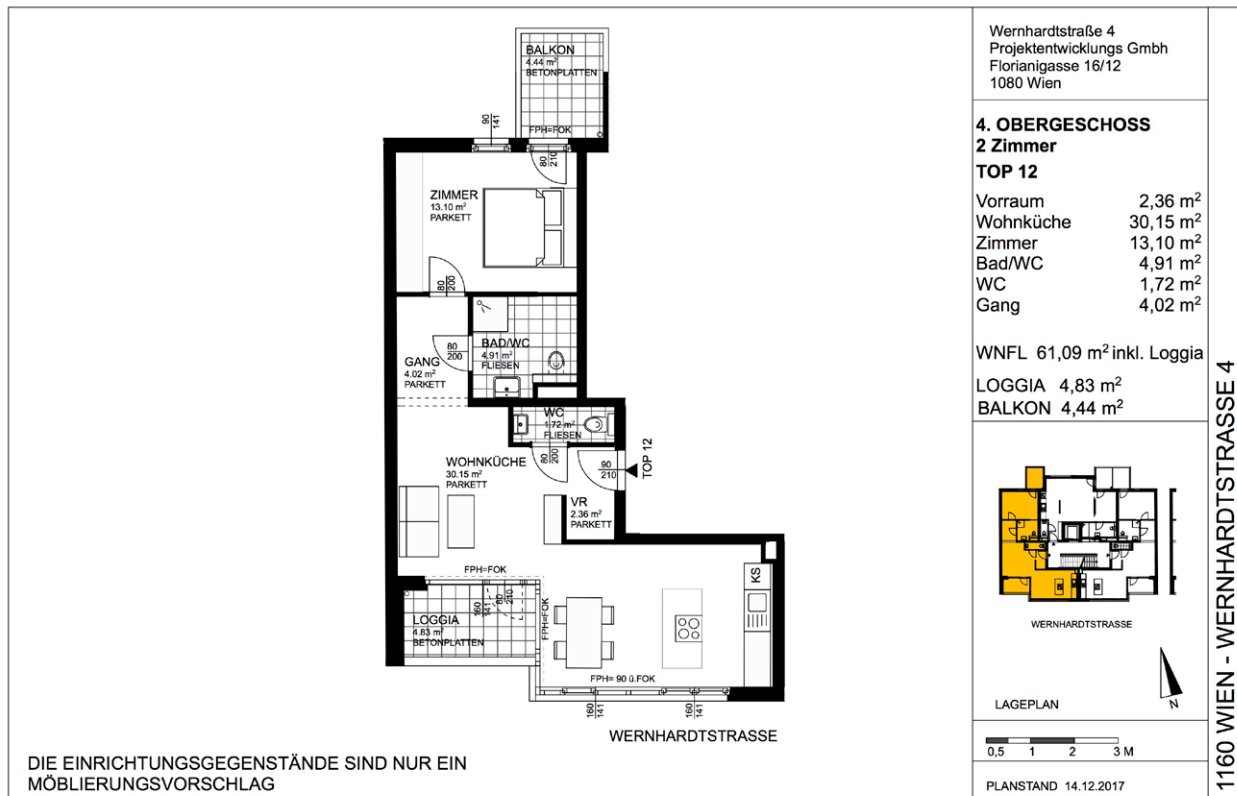
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 11



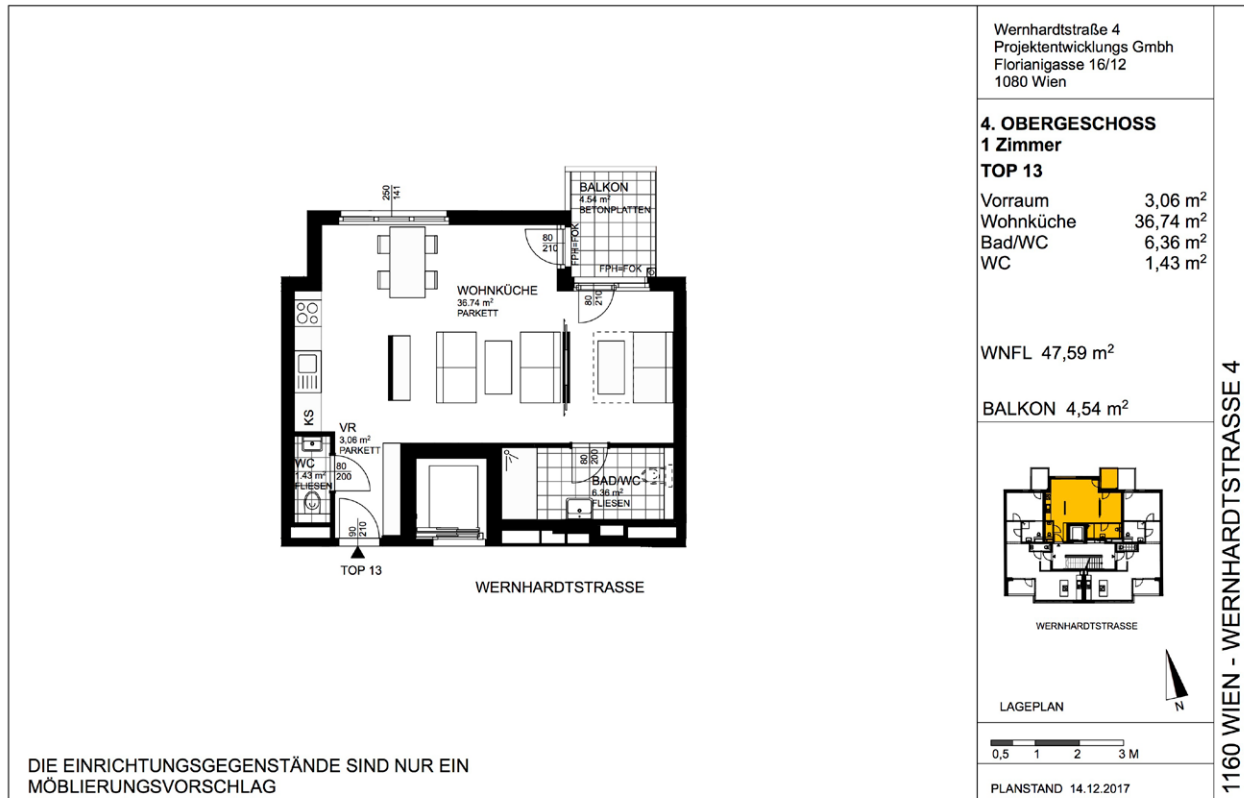
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 12



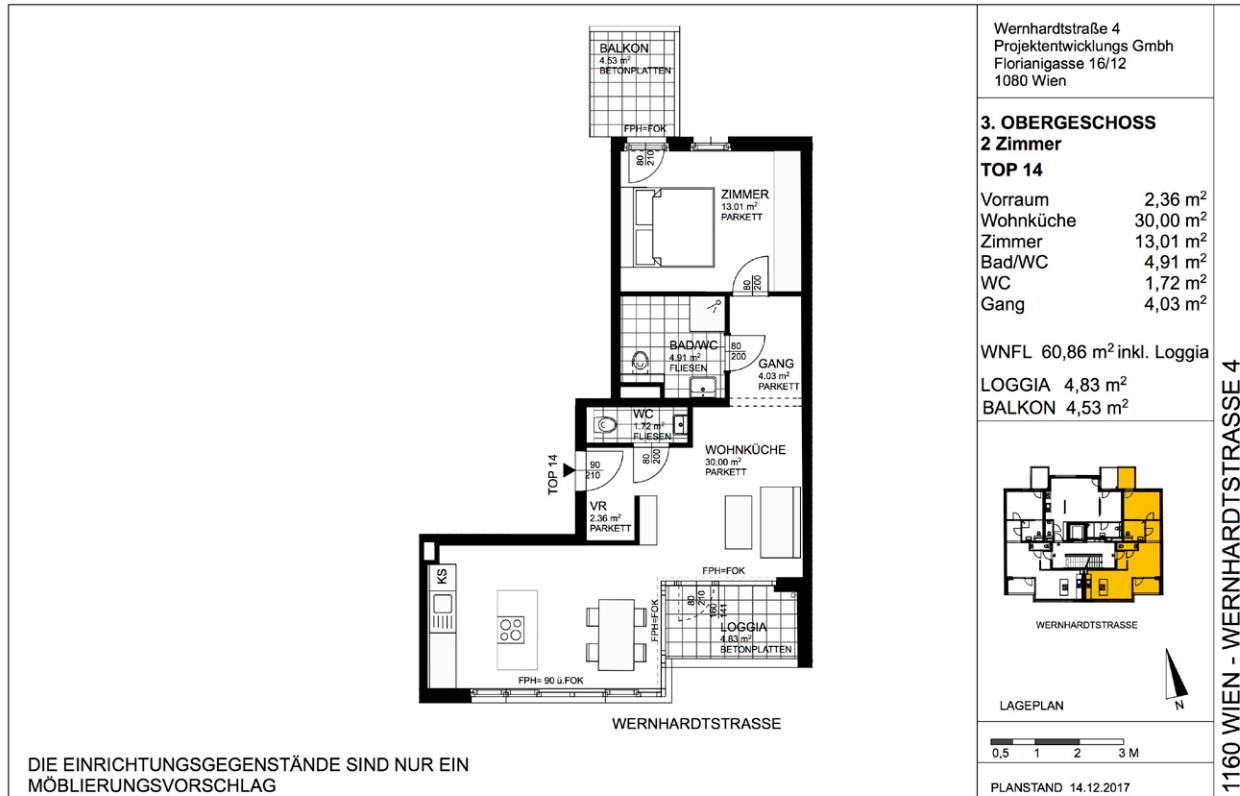
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 13



Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

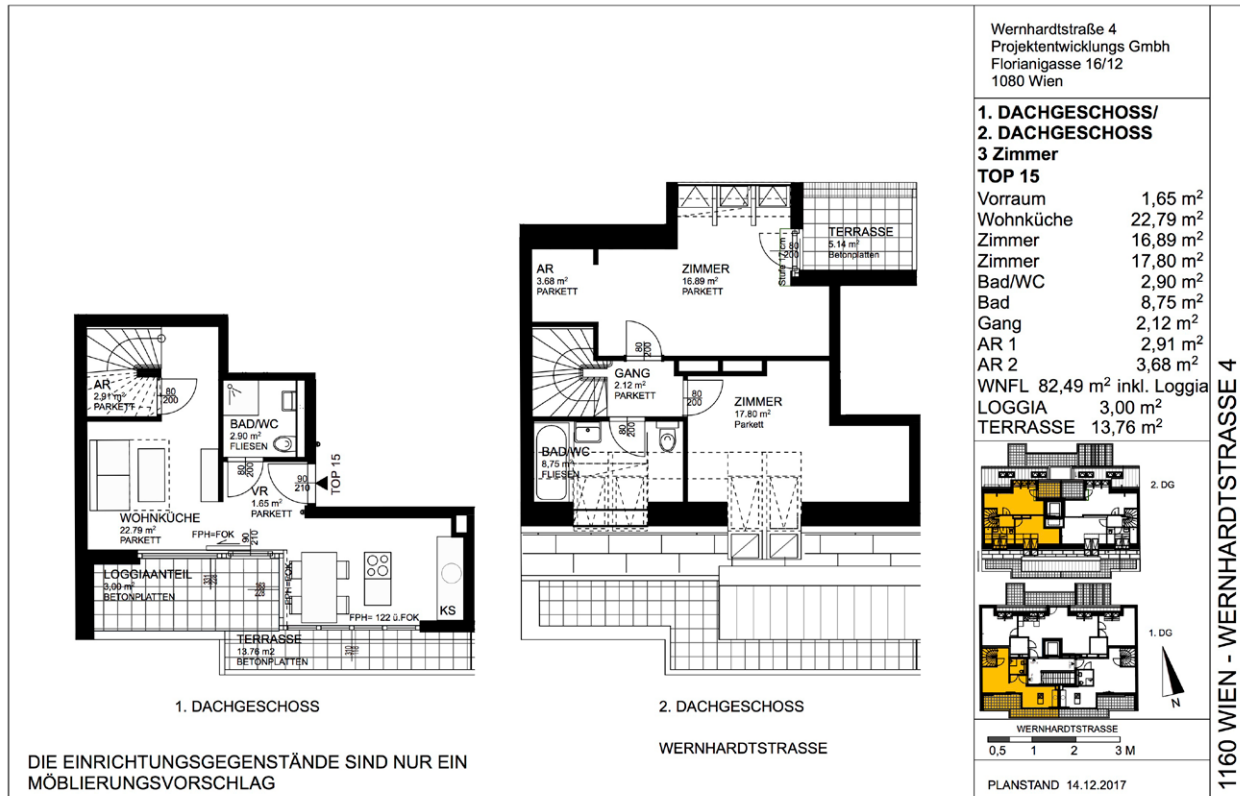
TOP 14



1160 WIEN - WERNHARDTSTRASSE 4

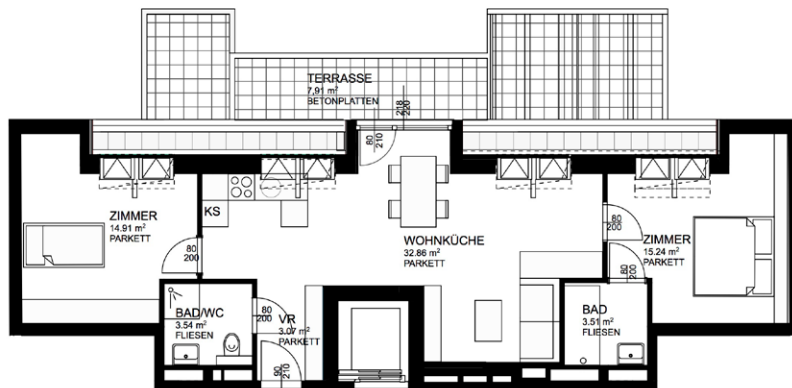
Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 15



Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 16



WERNHARDTSTRASSE

DIE EINRICHTUNGS-
GEGENSTÄNDE SIND NUR EIN
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Wernhardtstraße 4
Projektentwicklungs Gmbh
Florianigasse 16/12
1080 Wien

1. DACHGESCHOSS

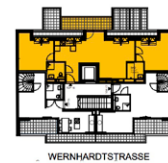
3 Zimmer

TOP 16

Vorraum	3,07 m ²
Wohnküche	32,86 m ²
Zimmer	14,91 m ²
Zimmer	15,24 m ²
Bad/WC	3,54 m ²
Bad	3,51 m ²

WNFL 73,07 m²

TERRASSE 7,91 m²



LAGEPLAN

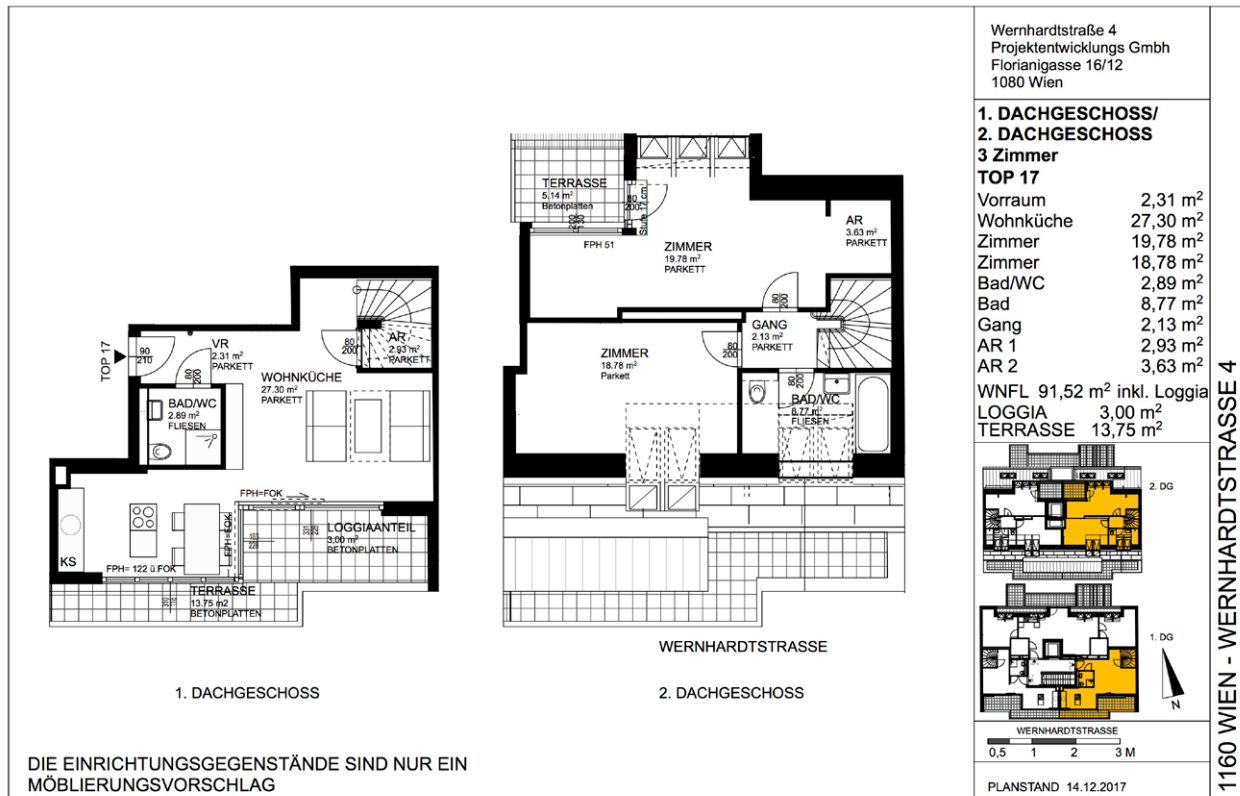
0,5 1 2 3 M

PLANSTAND 14.12.2017

1160 WIEN - WERNHARDTSTRASSE 4

Wernhardtstrasse 4, 1160 Wien

TOP 17



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Unverbindliche Visualisierungen.

Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.

Dieser Folder ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet.

Dargestellte Ansichten beruhen auf Daten, die dem aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können.

Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.

Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: April 2018

Links zu:

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Energieausweis

IHR KONTAKT

DR. PETTER Real Estate

Döblinger Hauptstraße 38 | 1190 Wien | Austria

+43 699 1200 80 98

i.petter@petterreal.com

www.petterreal.com