

**EXKLUSIVE LOFTWOHNUNGEN  
IM EHEMALIGEN DOROTHEUM  
FLORIDSDORF – ERBAUT IM  
INTERNATIONALEN STIL**



**BAUHERRENWOHNUNGEN**  
1210 WIEN, PITKAGASSE 4

[www.pitkagasse4.at](http://www.pitkagasse4.at)



## PROJEKTDATEN

1210 WIEN, PITKAGASSE 4



**IM EHEMALIGEN  
DOROTHEUM ENTSTEHEN  
IM ZUGE EINES wohninvest  
BAUHERRENMODELLS  
STYLISCHE LOFTS AUF  
HÖCHSTEM STANDARD  
DIREKT AM FLORIDS-  
DORFER MARKT.**

**48**

LOFTWOHNUNGEN

**40 - 110 m<sup>2</sup>**

WOHNNUTZFLÄCHE PRO EINHEIT





Das Objekt in der Pitkagasse 4 wurde 1931-1933 von Eugen Kastner und Fritz Waage im sogenannten „**Internationalen Stil**“ erbaut. Erst als Dorotheum, danach als Bowlingcenter genutzt, wird das Gebäude jetzt als Wohnhaus wieder zum Leben erweckt.

Aufgrund der speziellen Architektur entstehen besonders lebenswerte Loft-Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galeriefächen und sehr viel Licht.



## INVESTMENT HIGHLIGHTS

### **NACHHALTIGER IMMOBILIENWERT**

Das denkmalgeschützte Gebäude wird komplett auf Neubaustandard saniert und mit großzügigen Loftwohnungen ausgebaut

### **BESTE VERMIETBARKEIT**

Einzigartiges Wohngefühl, verkehrsgünstige Lage und umfassende Infrastruktur sichern attraktive indexierte Mieteinnahmen

### **STEUERLICHE OPTIMIERUNG**

Die auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung der Herstellkosten optimiert das Nettoeinkommen der Investoren

### **wohinvest RUNDUMSERVICE**

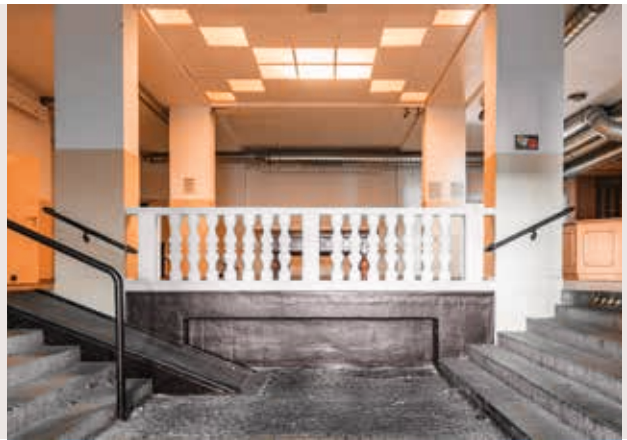
Erfahrene Hausverwaltung, effiziente Vermietung und termingerechte Bereitstellung der steuerlichen Ergebnisse



# BAUHERRENWOHNUNGEN

## DIE VORTEILE

Als **BAUHERRENWOHNUNGEN** bezeichnen wir zur Vermietung erworbene Wohneinheiten in einem Haus, das in Form eines steueroptimierten Bauherrenmodells saniert wird. Bereits beim Kauf wird vertraglich das jeweilige Wohnungseigentum vereinbart. Damit verfügen die Investoren zum frühestmöglichen Zeitpunkt völlig frei über ihr Eigentum.



### INFLATIONSSCHUTZ

Die neuwertig sanierte Ertragsimmobilie in gut vermietbarer Lage schützt durch Wertsteigerung und Mietanpassung vor Inflationseffekten.

### BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

Bei diesem Bauherrenmodell können Sanierungskosten über 15 Jahre abgeschrieben werden, ein deutlicher Vorteil gegenüber anderen Immobilieninvestments.

### STEUEROPTIMIERUNG

*wohninvest* liefert Ihnen und Ihrem Steuerberater sämtliche Daten dazu.



**LOFTWOHNUNGEN IN  
ARCHITEKTONISCH  
WERTVOLLEM GEBÄUDE**

**ALTBAUSANIERUNG  
SPART RESSOURCEN**

**ENERGIESPARENDER  
EINSATZ VON DÄMMUNG  
UND FERNWÄRME**

**EINZIGARTIGES  
WOHNGEFÜHL**

für  
**GmbH**  
geeignet

## **SICHERHEIT**

Mehr als 70.000 m<sup>2</sup> sanierte Wohnfläche zeugen von Erfahrung und Nachhaltigkeit. Die persönliche Eintragung im Grundbuch sichert das direkte Wohnungseigentum der Investoren.

## **TRANSPARENZ**

Verträge, Ausschreibungen, Aufträge und Abrechnungen werden zwischen den Bauherren und *wohinvest* abgestimmt und stehen jederzeit zur Einsicht zur Verfügung.

## **VERMIETUNG**

Gerne nehmen wir den Investoren die Mietersuche ab und sorgen für rechtssichere Mietverträge und sorgfältige Mieterauswahl.

# 1210 WIEN

## HOHES STANDORTPOTENZIAL

Der 21. Bezirk gilt als einer der vielversprechendsten Bezirke Wiens. Floridsdorf bietet sowohl ruhige Wohngegenden mit weitläufigen Grünflächen als auch gute Infrastruktur und eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Diese Mischung verleiht dem Bezirk seinen besonderen Charme.

### ERSTKLASSIGE NAHVERSORGUNG

Direkt am Floridsdorfer Markt, viele Geschäfte und Dienstleister in Gehdistanz

### HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG

Vom nahen Bahnhof Floridsdorf sind es 20 Minuten in die City und zum Hauptbahnhof, 35 Minuten zum Flughafen

### ERHOLUNG IM GRÜNEN

Ruhige Lage, in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu den Naherholungsgebieten Alte Donau, Wasserpark und Donauinsel oder zum Heurigen





## DIE LAGE PITKAGASSE 4



- 1 Floridsdorfer Markt
- 2 Am Spitz, Amtshaus für den 21. Bezirk
- 3 Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn)
- 4 Shopping Center Nord
- 5 Klinik Floridsdorf
- 6 Donauinsel
- 7 Floridsdorfer Wasserpark
- 8 Floridsdorfer Bad
- 9 Vienna Business School
- 10 BRG Franklinstraße 26 Realgymnasium

Dieses einzigartige Gebäude liegt in der zentralen und doch ruhigen Floridsdorfer Pitkagasse, nur wenige Schritte vom Floridsdorfer Markt entfernt, wo sämtliche Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden, Freitag und Samstag sogar frisch vom Bauernhof.

Das Zentrum von Floridsdorf mit allen Ämtern, Dienstleistern und Geschäften liegt praktisch um die Ecke. Nur einen kurzen Fußweg entfernt ist auch der Bahnhof Floridsdorf mit vielen Bahn-, Bus- und U-Bahnverbindungen. Das Stadtzentrum oder der Hauptbahnhof sind so mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten schnell und bequem erreichbar. Auch zum Flughafen sind auf Grund der Direktverbindung nur 35 Minuten Fahrzeit einzuplanen.

# INVESTMENTS IN WOHNIMMOBILIEN BIETEN OPTIMALES WERTSCHÖPFUNGS- POTENTIAL UND SICHERHEIT.

*wohninvest* ist Spezialist in der Entwicklung von Wohnimmobilien. Seit 2008 schaffen wir leistbaren und zeitgemäßen Wohnraum durch Sanierung, Renovierung und Erweiterung wertvoller Altbausubstanz, sowie durch hochwertigen Neubau in Wien, Graz und weiteren österreichischen Städten.

Laufend bieten wir Privatinvestoren neue Projekte mit Wertschöpfungspotential zum Kauf oder zur Beteiligung an. Erfahrene Bau-, Rechts- und Steuerexperten sowie unser kompetentes und motiviertes Team sichern die optimale Betreuung von Investoren und Mietern. Diese reicht von der Unterstützung bei der Auswahl von Architekten, Professionisten und Konsulenten über die Überwachung des Projektfortschrittes bis hin zur Vermarktung und Vermietung der Immobilie.



## **wohninvest gmbh**

### **WIEN**

Tuchlauben 13, 1010 Wien  
TEL: +43 (1) 923 23 85-0

### **GRAZ**

Herrngasse 28, 8010 Graz  
TEL: + 43 (316) 93 12 66

[office@wohninvest.at](mailto:office@wohninvest.at)

[www.wohninvest.at](http://www.wohninvest.at)

## **IMPRESSUM**

### **Medieninhaber**

wohninvest gmbh

### **Hersteller**

druck.at  
Druck- und Handelsgesellschaft mbH

### **Herstellungsort**

2544 Leobersdorf

### **Fotografie**

[www.foto-architektur.at](http://www.foto-architektur.at)

### **Visualisierungen**

[www.werkhofarchitekten.at](http://www.werkhofarchitekten.at)

### **Grafik**

[www.studio-marlene.at](http://www.studio-marlene.at)



## **WICHTIGE HINWEISE / DISCLAIMER**

Bei diesem Folder handelt es sich um eine Marketinginformation. Die in diesem Folder enthaltenen Informationen sind weder ein Angebot zur Vornahme einer Investition oder zum Erwerb von Beteiligungen, noch eine Aufforderung oder Empfehlung, ein solches Angebot zu stellen, und sie stellen keine Anlageberatung dar. Die Informationen in diesem Folder sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse hinsichtlich steuerlicher Situation, Ertrag oder Risikobereitschaft. Der Folder ist nicht geeignet, als Grundlage einer Anlageentscheidung zu dienen. Das Lesen dieses Folders ersetzt daher keinesfalls eine individuelle Beratung. Es wird dringend empfohlen, sich vor einer allfälligen Investition über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen aufklären zu lassen. Die *wohninvest* gmbh übernimmt keine Garantie für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Folder enthaltenen Informationen.