



Zeichnung ab
18.000 €
möglich

BAUHERRENMODELL
9020 KLAGENFURT
LINSENGASSE 74

 *wohinvest*

PROJEKTDATEN

9020 KLAGENFURT, LINSENGASSE 74



**STILVOLLE ALTBAU-VILLA
MIT NEBENGEBÄUDE UND
GROSSEM GARTEN IN
ATTRAKTIVER KLAGENFURTER
WOHNLAGE WIRD ALS
BAUHERRENMODELL
SANIERT.**

9

WOHNEINHEITEN

11

STELLPLÄTZE

**VERKÜRZTE
ABSCHREIBUNG**



Die zukünftige Anbindung Klagenfurts durch die Fertigstellung des Koralmtunnels im Jahr 2026 macht dieses Bauherrenmodell zu einem besonders spannenden Investment. In nur 45 Minuten Fahrtzeit ist Graz und in 2 Stunden und 40 Minuten Wien erreichbar. Besonderes Highlight des Objektes ist das zusätzliche Hofgebäude, das von einem großen Garten umgeben ist. Nach Generalsanierung und Dachgeschoßausbau entstehen in beiden Gebäuden insgesamt 9 neue Wohnungen und 11 Stellplätze.



INVESTMENT HIGHLIGHTS

NACHHALTIGER IMMOBILIENWERT

Das stilvolle Gebäude wird komplett auf Neubaustandard saniert und ausgebaut.

OPTIMALE VERMIETBARKEIT

Die beliebte Villengegend, zentrale 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

Effiziente Vermietung und Hausverwaltung, sowie termingerechte Bereitstellung der steuerlichen Ergebnisse

DAS BAUHERRENMODELL

DIE VORTEILE

Ein **BAUHERRENMODELL** bedeutet im Grunde die gemeinschaftliche Sanierung eines Wohngebäudes durch die Investoren. Die Gesamtfinanzierung jedes Anteils setzt sich dabei aus Eigenmitteln, Landesförderungen und – falls gewünscht – privaten Krediten zusammen.

Jeder Investor entscheidet individuell innerhalb bestimmter, auch steuerlicher, Rahmenbedingungen, wie hoch der Eigenmittel- bzw. Kreditanteil der Finanzierung ist.



IHR PLUS
Beste Lage in
Wörtersee Nähe

INFLATIONSSCHUTZ

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

BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

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

STEUEROPTIMIERUNG

wohinvest liefert Ihnen und Ihrem Steuerberater sämtliche Daten dazu.

OPTIMALES WERTSCHÖPFUNGSPOTENTIAL BEI GERINGEM EIGENMITTELEINSATZ



**STILVOLLES GEBÄUDE
IM VILLENVIERTEL**

GROSSE GARTENANLAGE

**RASCHE ERREICHBAR-
KEIT VON INNENSTADT
UND WÖRTHERSEE**

**AUFWERTUNG
KLAGENFURTS DURCH
KORALMTUNNEL**

SICHERHEIT

Mehr als 70.000 m² – von *wohninvest* gemeinsam mit Privatinvestoren – sanierte Wohnfläche zeugen von Erfahrung und Nachhaltigkeit. Die persönliche Eintragung im Grundbuch sichert das Eigentum der Investoren.

TRANSPARENZ

Verträge, Ausschreibungen, Aufträge und Abrechnungen werden zwischen den Bauherren und *wohninvest* 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.

KLAGENFURT

HOHES STANDORTPOTENZIAL

Als Schul- und Universitätsstadt, aber auch als Standort zahlreicher internationaler Firmen wie z.B. Philips, Magna, Pago, Strohrum bildet die Hauptstadt Kärntens bereits jetzt das Zentrum für Ausbildung, Sport, Freizeit sowie IT im AlpenAdria Raum.

Durch die Fertigstellung des Koralmtunnels und der damit einhergehenden weiteren Aufwertung Klagenfurts im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten stellt dieses Objekt ein Immobilieninvestment mit besonderem Wertschöpfungspotential dar.

OPTIMALE NAHVERSORGUNG

Zahlreiche Geschäfte im Zentrum Klagenfurts sind bestens zu Fuß erreichbar.

AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR

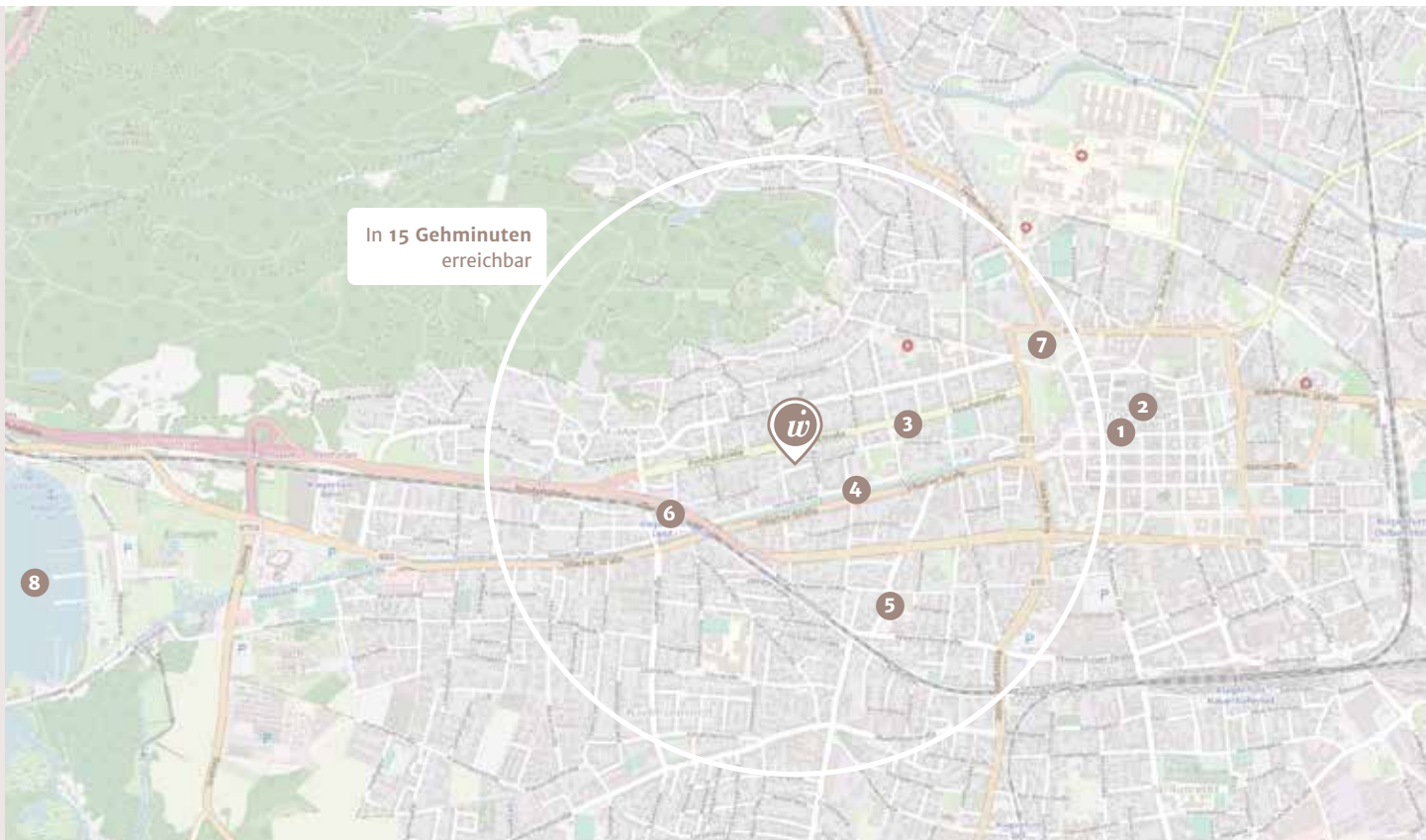
Bildungseinrichtungen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

VIELFÄLTIGE FREIZEITGESTALTUNG

Großes Angebot an sportlichen sowie kulturellen Aktivitäten in unmittelbarer Umgebung



DIE LAGE LINSENGASSE 74



- 1 Lindwurm
- 2 Alter Platz
- 3 Ingeborg Bachmann Gymnasium
- 4 Lendkanal
- 5 Unfallkrankenhaus Klagenfurt
- 6 Klagenfurt Lend Bahnhof
- 7 Künstlerhaus
- 8 Wörthersee

Die Villa und das dazugehörige Hofgebäude befinden sich in ruhiger Wohnlage am seeseitigen Rand der Klagenfurter Innenstadt. Die Klagenfurter Altstadt befindet sich in Gehdistanz und somit auch deren gesamte Infrastruktur. Weiters gibt es in unmittelbarer Umgebung Schulen, einen Sportplatz sowie mehrere Arztpraxen und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Wer Erholung sucht, erreicht in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad das Wörthersee-Ufer, um dort zu baden, ausspannen, zu sporteln oder das kulinarische Angebot zu genießen, wo andere Urlaub machen. Ebenfalls in unmittelbarer Umgebung befindet sich der Lendkanal – eine 4km lange künstliche Wasserstraße, die vom Wörthersee bis ins Zentrum von Klagenfurt reicht und zum Radfahren oder Inline-Skaten einlädt.

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

www.wohninvest.at

IMPRESSUM

Medieninhaber

wohninvest gmbh

Hersteller

druck.at

Druck- und Handelsgesellschaft mbH

Herstellungsort

2544 Leobersdorf

Fotografie

www.foto-kohlmeier.at

Grafik

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.