



**BAUHERRENMODELL**  
1210 WIEN  
RUTHNERGASSE 46

 **wohninvest**



## PROJEKTDATEN

1210 WIEN, RUTHNERGASSE 46



**DAS GUT ERHALTENE ZINSHAUS IM 21. WIENER GEMEINDEBEZIRK WIRD ALS BAUHERRENMODELL AUF NEUBAUSTANDARD SANIERT, AUSGEBAUT UND LANGFRISTIG VERMIETET.**



In kurzer Gehdistanz zur Schnellbahnstation Siemensstraße und unweit der Siemens City werden zehn Mietwohnungen in dem zu sanierenden Zinshaus errichtet. Für Investoren die perfekte Gelegenheit, alle Vorteile eines großen Bauherrenmodells – von der Landesförderung bis zur Steueroptimierung – zu nutzen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zu schaffen. Mit der Erhaltung dieser Bausubstanz wird ein weiterer Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung im wachsenden 21. Wiener Gemeindebezirk geleistet.

**VERKÜRZTE  
ABSCHREIBUNG**



## INVESTMENT HIGHLIGHTS

### **NACHHALTIGER IMMOBILIENWERT**

Das gut erhaltene Zinshaus wird komplett auf Neubaustandard saniert und ausgebaut.

### **OPTIMALE VERMIETBARKEIT**

Einzigartiges Wohngefühl, verkehrsgünstige Lage und umfassende Infrastruktur sichern attraktive 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 Investorengemeinschaft. Die Gesamtfinanzierung jedes Anteils setzt sich dabei aus Eigenmitteln, Landesförderungen, geförderten Darlehen und – falls gewünscht – privaten Krediten zusammen.

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



### INFLATIONSSCHUTZ

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

### 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  
WERTSCHÖPFUNGS-  
POTENTIAL MIT  
GERINGEM  
EIGENMITTELEINSATZ**

**RESSOURCENERHALT  
DURCH ALTBAU-  
SANIERUNG**

**ENERGIESPARENDER  
EINSATZ VON DÄMMUNG  
UND FERNWÄRME**

**WERTGESICHERTES  
UND ARBEITSFREIES  
ZUSATZEINKOMMEN**



## **SICHERHEIT**

Mehr als 70.000 m<sup>2</sup> 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 Investoren 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.

### ZIELGEBIET DER STADTENTWICKLUNG

Der 21. Gemeindebezirk gilt als Hotspot mit besonderem Potenzial im Stadtentwicklungsplan von Wien.

---

### IMPULSGEBER KLINIK FLORIDSDORF

Das 2019 eröffnete Krankenhaus ist das modernste Wiens und trägt wesentlich zu einer Aufwertung der gesamten Umgebung bei.

---

### NACHGEFRAGTE WOHNLAGE

Die Kombination aus zahlreichen Grünflächen und ausgezeichneter Infrastruktur macht den Bezirk zunehmend beliebt.



## DIE LAGE RUTHNERGASSE 46



- 1 Siemens City
- 2 Klinik Floridsdorf
- 3 Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn)
- 4 Shopping Center Nord
- 5 Donauinsel
- 6 Golfclub Sportcenter Marco Polo
- 7 Am Spitz, Amtshaus für den 21. Bezirk

Nur 50 Meter von der Kreuzung mit der Siemensstraße entfernt liegt das Haus Ruthnergasse 46 inmitten bester Infrastruktur. Zu Fuß in wenigen Schritten erreichbar sind Supermärkte, eine Trafik, Restaurants, ein Baumarkt und vieles mehr.

Zahlreiche Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in naher Umgebung. Die Schnellbahn verbindet das Viertel in ca. 25 Minuten mit der Innenstadt, aber auch in kurzer Zeit mit wichtigen Zielen wie Hauptbahnhof, Flughafen und den Wohn- und Gewerbezentren im Süden von Wien.

Auch für Freizeitgestaltung ist gesorgt. Neben dem eigenen Gemeinschaftsgarten laden in der näheren Umgebung Grünflächen, Tennisplätze, Fitnessstudios, der Golfplatz Marco Polo sowie die Heurigen-Gemeinde Stammersdorf zur aktiven und kulinarischen Erholung ein.



# 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

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

**GRAZ**  
Herrengasse 28, 8010 Graz  
TEL: + 43 (316) 93 12 66

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

## IMPRESSUM

**Medieninhaber:** wohninvest gmbh; **Hersteller:** druck.at, Druck- und Handelsgesellschaft mbH; **Herstellungsort:** 2544 Leobersdorf; **Renderings:** eyecandy; **Fotografie:** www.foto-architektur.at; www.shutterstock.com; **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.

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit und eines erleichterten Verständnisses verzichten wir auf eine geschlechterspezifische Formulierung. Die Verwendung von personenbezogenen Hauptwörtern soll als neutrale Formulierung dienen, mit der wir ohne jegliche Diskriminierung alle Menschen gleichermaßen ansprechen.