

## **Bauherrenmodell: Währinger Gürtel 134, 1090 Wien**



**Objektnummer: 68008**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Gürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## INVESTIEREN IN EIN BAUHERRENMODELL

Als Bauherrenmodell bezeichnet man die Sanierung oder den ersatzweisen Neubau eines zu vermietenden Wohngebäudes durch eine Investorengemeinschaft, unabhängig von der Gesellschaftsform. Der dadurch geschaffene Wohnraum wird langfristig günstig vermietet. Staat und Länder fördern diese Projekte durch Steuervorteile, Darlehen und Zuschüsse.

## DAS PROJEKT

Im Rahmen dieses Modells wird ein prachtvolles Gründerzeithaus von 1871 um drei Obergeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss erweitert. Das Ergebnis sind 16 herausragende Wohneinheiten mit optimalen Grundrissen, von denen die meisten über Freiflächen und einen idyllischen Gemeinschaftsgarten im ruhigen Innenhof verfügen. Diese innerstädtische Oase bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch ein enormes Wertsteigerungspotenzial für Ihr Immobilieninvestment.

## VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS

- \* Sofort absetzbare Werbungskosten
- \* 1/15 Abschreibung der Herstellkosten
- \* Flexibles Investment ab 1,5%
- \* Inflationsschutz durch Sachwert
- \* Einnahmensicherheit durch Mietenpool
- \* Vermietungsservice von wohninvest
- \* Transparente Online-Verwaltung

## NACHHALTIGKEIT

Die Sanierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden im Rahmen von Bauherrenmodellen leistet einen wertvollen Beitrag zur Reduktion des Bodenverbrauchs und zur Verschönerung des Stadtbildes. Darüber hinaus ermöglicht die Nutzung vorhandener Substanz erhebliche Einsparungen bei Baustoffen. In Verbindung mit umweltschonenden Wärmetechnologien wird dieses Projekt zu einer ökologisch nachhaltigen Investition. Dank der zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verringern diese Liegenschaften den Individualverkehr und tragen somit zum Umweltschutz bei.

## LAGE

Der Alsergrund, der 9. Wiener Gemeindebezirk, besticht durch den charmanten Flair seiner Altbauten und Gründerzeithäuser und zählt zweifelsohne zu den lebenswertesten Vierteln der

österreichischen Hauptstadt. Neben einer erstklassigen Infrastruktur, exzellenten Verkehrsanbindungen und zahlreichen Grünflächen bietet der Bezirk eine Fülle an Sehenswürdigkeiten und ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Hier finden Sie unter anderem den Campus der renommierten Universität Wien sowie das renommierte Allgemeine Krankenhaus. Insgesamt bietet der Alsergrund eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und ist ein fabelhafter Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren.

Treten Sie ein in unsere exklusive Gemeinschaft von Investor:innen und sichern Sie sich nicht nur laufende Einkünfte, sondern auch eine lohnende Wertsteigerung. Investieren Sie in das Bauherrenmodell des Alsergrund-Bezirks und profitieren Sie von der einzigartigen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Wohnkomfort und einer erstklassigen Lage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen und gleichzeitig zum Erhalt und zur Aufwertung dieses bezaubernden Stadtbildes beizutragen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap