

## Bauherrenmodell: Investment im 1010 Wien!



**Objektnummer: 79962**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau

## 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

Das Bauherrenmodell vereint das historische Flair eines bedeutenden Objekts in einer der exklusivsten Lagen Österreichs mit den Vorzügen moderner Investitionsmöglichkeiten. Im Herzen des ersten Bezirks von Wien, umgeben von den renommiertesten Einkaufsstraßen und kulturellen Highlights, bietet sich Ihnen die Gelegenheit, Teil dieses einzigartigen Projekts zu werden. Die Umgestaltung zu hochwertigen Serviced Apartments und die langfristige Vermietung an einen professionellen Betreiber sichern eine stabile und nachhaltige Einnahmequelle, die Tradition und Moderne perfekt miteinander verbindet.

Mit etwa 20 Serviced Apartments, die für touristische Zwecke vermietet werden, schöpft das Bauherrenmodell sein volles Potenzial aus. Die Kombination aus Serviced Apartments und Gastronomie in einer der begehrtesten Lagen Wiens verspricht überdurchschnittliche Erträge. In den letzten Jahren haben Serviced Apartments, insbesondere in Wien, stark an Bedeutung gewonnen, was zu hohen Nettoerträgen für Investoren führt. Diese effiziente Bewirtschaftung, gepaart mit hoher Nachfrage und attraktiven Mietpreisen, macht dieses Investment besonders lukrativ und einzigartig.

## VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS

- Förderungen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten: Im Rahmen des Bauherrenmodells können Bauherren von verschiedenen Förderungen profitieren und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nutzen. Besonders hervorzuheben ist die beschleunigte Abschreibung von Bau- und Baunebenkosten über 15 Jahre anstatt der üblichen 67 Jahre (1/15-AfA). Dadurch reduziert sich die Steuerlast erheblich und erhöht die Rendite für die Bauherren.
- Werbungskosten sofort abzugsfähig: Bauherren haben die Möglichkeit, diverse Werbungskosten sofort abzusetzen, was zu einer weiteren Reduzierung der Steuerlast führt.
- Risikominimierung durch Vermietungsgemeinschaft: Durch die Bildung einer Vermietungsgemeinschaft wird das Risiko für die einzelnen Bauherren minimiert. Gemeinsame Immobilienmanagementdienstleistungen durch erfahrene Profis gewährleisten eine effektive Vermietung und Verwaltung der Immobilie.
- Leistbares Wohnen und Public Private Partnership (PPP): Das Bauherrenmodell

schafft leistbaren Wohnraum, indem die Mieten einer Deckelung unterworfen sind. Dies ist nicht nur für Investoren vorteilhaft, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand. Das Bauherrenmodell stellt ein erfolgreiches PPP-Modell dar, bei dem die Interessen der öffentlichen und privaten Sektoren effektiv vereint werden

## DIE LAGE

Das Projekt liegt im Herzen des UNESCO-Weltkulturerbes, dem historischen Zentrum Wiens, und zählt zu den begehrtesten Lagen der Stadt. Im 1. Bezirk, Wiens exklusivster Region, sind nationale und internationale Luxusmarken sowie namhafte Unternehmen vertreten, was die Attraktivität für Handel, Hotellerie und Dienstleistungen weiter erhöht. Umgeben von den kulturellen Schätzen der Stadt und Top-Sehenswürdigkeiten, zieht die Lage das ganze Jahr über Touristen an. Dank ihrer zentralen Anbindung und der konstant hohen Nachfrage nach den begrenzten Flächen ist die Wertstabilität dieser Immobilien außergewöhnlich hoch.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap