

all-in99

Vorsorge- und Anlegerwohnungen



4320 PERG

www.wert-bau.net



alles.außer.gewöhnlich



Schlüsseldaten

✔ Bauprojekt	21 Eigentumswohnungen
✔ Grundfläche	ca. 2.454 m ²
✔ Standort	4320 Perg - nahe Bahnhof und Schulzentrum
✔ Baubeginn	Frühjahr 2020
✔ Baufertigstellung	Frühjahr 2021
✔ Wohnungsgrößen	ca. 45, 48 und 68 m ² zuzüglich Terrasse & Eigengarten / Balkon
✔ Zimmer	2 und 3 Zimmer
✔ Heizung	Fernwärme
✔ Sonne	Ost-, West-Ausrichtung
✔ Highlights	ökologischer Massivholzbau mit Holzweichfaserdämmung, komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte, Bad/WC eingerichtet, Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe, Beleuchtung für Küche, Bad/WC und Vorraum, SAT-Anlage, 21 Abstellräume, barrierearme/anpassbare Raumplanung, programmierbare Thermostate für sparsames Heizen, Vorbereitung für E-Mobilität und Video-Gegensprechanlager
✔ Besonderheit	Photovoltaik - kostenlose Installation für Investoren - günstiger Strom für Mieter
✔ Parken	32 Komfort-Frestellparkplätze
✔ Emotion	ökologisch, luftig, sonnig, ruhig, natürlich, gesund, komfortabel



StR Gabriele Jungwirth

Ausschuss für Soziales, Jugend, Familie, Senioren und Integration

Dieses Projekt erfüllt Voraussetzungen, die in unserer Zeit mit qualitativem Wohnen für alle Generationen verbunden werden. Das Konzept „all-in99“ bietet neben Wohnungsgrößen, die stark nachgefragt sind, eine vollwertige Ausstattung für Küche, Bad und eine Parkmöglichkeit samt Abstellraum. Auch die ökologische Holzbauweise entspricht neben der perfekten Lage an der Donauuferbahn und in unmittelbarer Nähe des Schul- und Freizeitzentrums unserer Vorstellung modernen Wohnens. Ziel dieses neuen Konzepts, ist es Menschen aller Generationen anzusprechen, die auf der Suche nach einer Wohnung sind, die ohne viel Aufwand zu einem Zuhause gestaltet werden kann. Ich freue mich persönlich sehr, mit diesem Projekt einen neuen, erfolgreichen Weg für „Startwohnungen“ in unserer Stadt gefunden zu haben, und somit vor allem junge Menschen, die am Weg in die Eigenständigkeit sind, zu unterstützen.

”



JVP-LGF GR KR Fabio König MSc

Gemeindeparteiobmann-Stellvertreter Perg

Modernes Leben und Wohnen sind die Themen, welche nicht nur die ältere Generation, sondern vor allem die Jugend von heute betreffen. Unsere Generation ist flexibel und möchte unkompliziert in gewohnter Qualität leben. Mit diesem zukunftsorientierten Wohnmodell „all-in99“ haben wir es geschafft, ein Wohnkonzept nach Perg zu holen, dass es uns ermöglicht, unkompliziert und schnell eine top ausgestattete Wohnung zu beziehen. Alle teuren und wichtigen Anschaffungen, wie Bad, Küche, Carport, etc. sind bereits vorhanden und man kann mit wenig Aufwand und Kosten einziehen. Diese Aspekte sind vor allem bei der ersten eigenen Wohnung ein Vorteil. Die Lage beim Schulzentrum und neben dem Bahnhof rundet die Sache noch zusätzlich ab.

”

Ich bin zuversichtlich, mit diesem Konzept junge Menschen in Perg ansprechen zu können und meiner Generation den ersten Schritt zur eigenen Wohnung wieder etwas leichter gemacht zu haben.

Das Konzept

Bauen und Investieren leicht gemacht

Wir errichten einen voll ökologischen und nachhaltigen Holzmassivbau mit modernen Kleinwohnungen. Sämtliche Nettomieteinnahmen werden in einem sog. Mietenpool gesammelt, um einen etwaigen Leerstand einer Wohnung auf alle Mitglieder des Pools gleichmäßig zu verteilen. Im Ergebnis fließt so jedem Investor die gleiche Nettomiete pro m² zu.

Wir heben uns vom gemeinnützigen Bauträger ab, indem wir maximale Ausstattung zu einem leistbaren Preis ohne öffentliche Mittel und Fördergelder gewährleisten. Möglich ist dies durch Errichtung der Wohneinheiten auf einem Baurechtsgrundstück, das für die Dauer von 99 Jahren gepachtet wird.

all-in 99 beruht auf drei Bausteinen:

1.

Das Grundstück wird auf 99 Jahre gepachtet

2.

Multiplizierbare Planung

3.

Systematisierte Bauweise



3 Investmentvarianten

Am Beispiel: Top 9 ca. 45 m² + Balkon, Komfort-Abstellplatz und Abstellraum
(Netto-Kaufpreis ohne Nebenkosten: ab € 109.900,-)

	Fremdfinanzierer	Investment ohne Zuzahlung	Bar-Zeichner
Eigenkapital	€ 0,-	€ 55.000,-	€ 122.674,-
Monatlicher Sparplan *	Ø € 326,-	-	-
Laufzeit Darlehen + Bauzeit	20 Jahre + 1	20 Jahre + 1	-
Kredithöhe	€ 122.674,-	€ 67.674,-	€ 0,-
Effekt. Kapitaleinsatz bis 2041	€ 80.881,-	€ 62.667,-	€ 122.674,-
Mieteinnahmen ab	Jahr 2042	Jahr 2042	Jahr 2022 **
monatlich vor Steuern/NK	€ 588,-	€ 588,-	€ 396,-
Rendite auf das einges. Kapital	8,7 % ***	11,3 % ***	4,3 % ****

*2,7 % Fixzinssatz; Laufzeit 20 Jahre; Effektivverzinsung 3,25 % **erstes volles Vermietungsjahr ***eingesetztes Kapital im Verhältnis zur Miete
****entspricht 4,0 % vor Kaufnebenkosten
Stand Juli 2019

all-in99 Wohnungen in

4320 Perg

3 WOHNUNGSGRÖSSEN





Kosten-Nutzen-Darstellung

finanziert über einen Finanzierungspartner der wert.bau
am Beispiel: Top 9, ca. 45 m² + Balkon, Komfort-Parkplatz und Abstellraum

1 Jahr Errichtungszeitraum

Netto Kaufpreis	€ 109.900,-
MWSt.	€ 21.980,-
Brutto Kaufpreis	€ 131.880,-
Kaufnebenkosten (inkl. Finanzierung, Steuern, Honorare, Kaution, etc.)	€ 13.037,-
Brutto Kaufpreis inkl. Nebenkosten	€ 144.917,-
Eigenkapital	€ 0,-
Rückerstattung MWSt.	€ 23.088,-
Darlehnsaufnahme	€ 121.829,-

20 Jahre Finanzierungszeitraum + 1 Jahr Bauzeit

Eigenkapital	€ 0,-
monatliche Zuzahlung vor Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Kosten ab Baubeginn	€ 326,-
Summe in 21 Jahren	€ 80.881,-

Ertragszeitraum

Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten und USt.	€ 144.917,-
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	€ 80.881,-
Ersparnis durch das System all-in99	€ 64.036,-

voraussichtliche Mieteinnahmen vor Steuern im Jahr 2042 € 7.055,-

Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz € 8,7 %

* bis zur Fertigstellung des Objektes ca. 12 - 14 Monate nach Baubeginn - MwSt. muss aus Eigenmittel zwischenfinanziert werden.

** 1 Jahr Bauzeit, 20 Jahre Finanzierung

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN:

3,0 % Leerstand ab 2025
2,0 % Indexierung ab sofort
1,5 % Instandhaltung ab sofort
2,0 % Rücklagen ab sofort
3,0 % wirtschaftliche Betreuung ab sofort

STEUER

35 % Steuerprogression

FINANZIERUNG

2,7 % Fixzinssatz über 20 Jahre
Laufzeit Finanzierung 20 Jahre + 1 Jahr Bauzeit
Effektiver Zinssatz 3,25 % p.a., Stand Juli 2019

Sicherheit mit Garantie

Beim Erwerb von Eigentum sind für Anleger drei Dinge besonders wichtig:

1.

**niedrige
Anschaffungskosten**

2.

optimale Finanzierung

3.

Schutz und Vorsorge

Aus diesem Grund hat die wert.bau Errichtungs GmbH ein einmaliges Sicherheitskonzept entwickelt. Es besteht aus drei Anleger-Schutzbriefen, die im Kaufpreis der Wohnung bereits enthalten sind. Damit sichern Sie sich beim Aufbau für Ihr Zusatzeinkommen ab und können sorgenfrei Ihre Pension genießen!

Anleger Schutzbrief 1

Vor dem Bau: Festpreis- und Finanzierungs-Sicherheit

- 12 Monate Festpreisgarantie ab Baubeginn
- Bauzeitgarantie (12 bis 14 Monate)
- Finanzierung ab € 0,- Eigenmittel möglich (- abhängig von der Bonität des Käufers)
- Rücktrittsrecht gemäß Konsumentenschutzgesetz
- Grundbücherliche Sicherheit - parifiziertes Wohnungseigentum
- Grundbucheintragungsvarianten für Investoren
 - a) BARzahlung an Treuhänder - sofortige GB-Eintragung
 - b) 100 % Fremdfinanzierung durch Bankpartner der wert.bau bzw. ÖKO-Wohnbau-Zahlungsfluss lt. BTVG über Treuhänder - sofortige GB-Eintragung
 - c) 100 % Fremdfinanzierung durch Hausbank des Käufers - Zahlungsfluss lt. BTVG über Treuhänder - sofortige GB-Eintragung



Anleger Schutzbrief 2

Während der Bauzeit: Qualität und Sicherheit

- Rohbau-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesen-Versicherung
- Vom Treuhänder verwaltetes Treuhandkonto
- Bauträgervertragsgesetz regelt Teilzahlung nach Baufortschritt
- Mehrmalige Baukontrolle durch unabhängigen Baugutachter/Sachverständigen
- Ökologisch/Ökonomisch sinnvoller Massivholzbau mit Verwendung von Markenprodukten
- Komplett eingerichtete Küche inkl. E-Geräte sowie voll ausgestattetes Bad und Vorraum



Anleger Schutzbrief 3

Nach dem Bau: Der 20-Jahre-Schutzbrief

- Baugewährleistungs-Bankgarantie auf 3 Jahre gem. BTVG in Höhe von 2% auf den Gesamtkaufpreis
- Risikoversicherung (optional)
- Haushaltsversicherung inkl. Haftpflichtversicherung für Mieter verpflichtend
- Mietenpoolregelung für Investoren für 20 Jahre
- Wertbeständiges Zusatzeinkommen durch indexierte Mieteinnahmen
- Wohnungsakte - Dokumentation über jede einzelne Wohnung für Investoren
- laufende steuerliche und wirtschaftliche Begleitung (optional eigener steuerlicher Vertreter)
- Integriertes „Servicepaket“ bei Mieterwechsel durch Hausverwaltung



wert.bau 

BAUTRÄGER

wert.bau Errichtungs GmbH
A-4060 Leonding, Kornstraße 15
Tel.: +43 732 67 67 - 77
office@wert-bau.net
www.wert-bau.net

 ÖKOWOHNBAU

GENERALVERTRIEB

ÖKO Wohnbau SAW GmbH
A-4060 Leonding, Kornstraße 15
Tel.: +43 732 944 999
service@oeko-wohnbau.at
www.oeko-wohnbau.at

INVESTIT

PROJEKTVERTRIEB

Investit GmbH
A-3300 Amstetten, Reichsstraße 24A (3.OG),
Tel.: +43 720 30 30 40 60
office@investit.at
www.investit.at

www.wert-bau.net



Diese Broschüre wurde nur für potentielle Anleger erstellt und ist lediglich eine werbliche Aussage und kein Angebot oder keine Empfehlung zum Kauf einer Eigentumswohnung und kann nicht als Grundlage einer Anlageentscheidung dienen. Das Lesen dieser Broschüre ersetzt daher nicht das genaue Studium der Vertragsunterlagen, welche auf Anfrage erhältlich sind. Diese Broschüre berücksichtigt die persönlichen Verhältnisse oder individuellen Bedürfnisse des potentiellen Anlegers nicht und ersetzt daher keine Beratung. Weiteres enthält diese Broschüre keine Angaben über die steuerrechtlichen Konsequenzen der Zeichnung der Veranlagung. Es wird empfohlen, einen Steuerrechts- bzw. Veranlagungsexperten zu kontaktieren. Für die Genauigkeit, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wird nicht garantiert. Ebenfalls wird keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieser Broschüre beruhen übernommen. Die teilweise oder gänzliche Vervielfältigung dieser Broschüre ist ohne vorherige Schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Das Aushändigen dieser Broschüre verpflichtet nicht zum Abschluss eines Geschäftes.