



**WERTE  
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

*Wertsteigerung für Generationen*

BIS ZU  
**6,9%**  
RENDITE p.a.



PROJEKT

**URBAN LIVING  
WR. NEUSTADT**

# Investieren Sie in Ihre Zukunft

*Vorsorgewohnungen in Wiener Neustadt*



# Investieren Sie in Ihre Zukunft

## Objektinfo

Das Projekt „Urban Living Wr. Neustadt“ liegt voll im Trend der Zeit. Mit insgesamt 126 hochmodernen Eigentumswohnungen mit Baurecht in Massivbauweise im Zentrum von Wiener Neustadt, entsteht eine Oase des „urbanen Lebensgefühls“. Damit wird genau jene Wohnatmosphäre geschaffen, welche bei jungen

Menschen und Familien besonders beliebt ist! Denn Individualität und Unabhängigkeit zeichnen dieses Objekt aus. Kompakte Wohnungen, Gemeinschaftsgärten als Begegnungszone und begrünte Dächer machen diese Immobilie zu einem Ort der Geborgenheit, nach dem sich viele sehnen.

VORSORGEWOHNUNGEN IN WIENER NEUSTADT







## Die Vorteile einer Vorsorgewohnung

Gerade jetzt lohnt es sich, über eine Vorsorgewohnung als Wertanlage nachzudenken. Bei der aktuell hohen Inflationsrate hat man sein Kapital wertgesichert veranlagt und generiert zusätzlich durch die Mieterträge ein passives Zusatzeinkommen.

Eigenmittel in der Höhe von € 45.000 reichen aus, um sich eine kleine Vorsorgewohnung in einem Ballungszentrum mit großem Entwicklungspotential anzuschaffen.

Die Vorsorgewohnung kann entweder bar gekauft, oder mithilfe eines Kredites fremdfinanziert werden. Die Mieteinnahme kann daher entweder als

- sofortiges, sicheres Zusatzeinkommen,
- inflationsgeschützte Altersvorsorge,
- Startkapital für die Kinder,
- oder zur Rückzahlung des Kredites verwendet werden.

- Sie haben die Wahl!



## Das Konzept „Urban Living“

Aktuelle Prognosen gehen von einem enormen Zuzug in den Ballungszentren aus. Die Nachfrage an Wohnraum wird demnach weiter zunehmen. Dadurch steigen nicht nur die Preise, Wohnraum wird auch immer knapper. Es verlangt nach neuen, modernen Konzepten, Konzepten wie „Urban Living Wr. Neustadt“. Urbanes Wohnen ist kompakt und effizient, ein Meister, wenn es darum geht, Platz möglichst gut zu nutzen. Dadurch bleiben die Wohneinheiten klein und erschwinglich, erfüllen dabei aber genau die Ansprüche junger Menschen und Familien.



## Steuerliche Betrachtung

- Vorsteuerabzug möglich
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Abschreibung des Ankaufes

## Projektdaten



- 126 moderne Eigentumswohnungen
- Küchen inkl. Marken-Geräten in gehobener Ausstattung
- Wohnungen mit Terrasse und Balkon
- Gute Verkehrsanbindung
- TOP-Infrastruktur
- CAR-SHARING-Station

# Lage & Infrastruktur



- 01 Einkaufszentrum FISCHAPARK
- 02 FH Wr. Neustadt
- 03 Erlebnis[frei]bad AQUA NOVA
- 04 Ausflugsziel Hohe Wand
- 05 Der Wasserturm

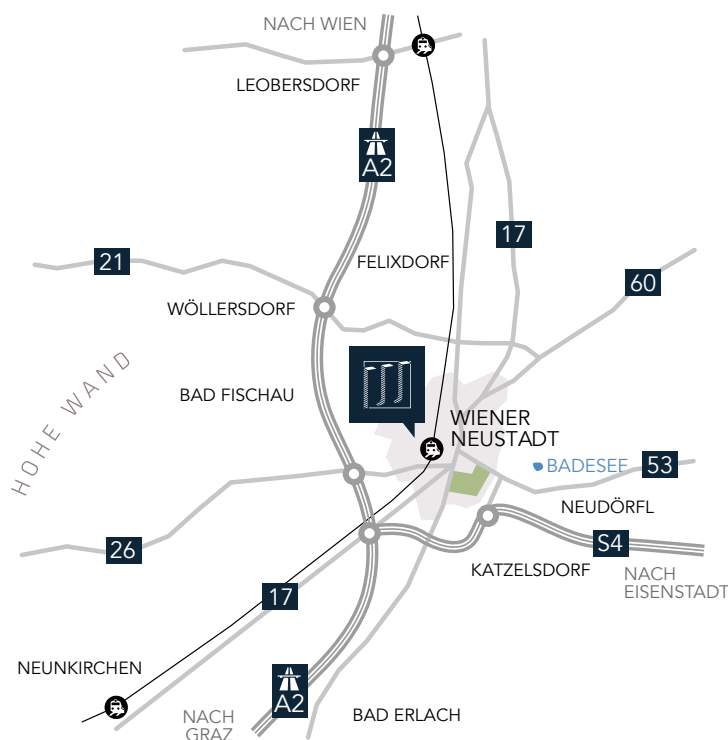






## Projekt Urban Living Wr. Neustadt

Binnen 30 Autominuten gelangt man über die A2 nach Wien, nach Eisenstadt sind es sogar nur 25 Minuten. Die Fahrzeit mit dem Zug bis zur Haltestelle Wien-Meidling (U6) beträgt ca. 25 Minuten. Außerdem bietet Wiener Neustadt hervorragende Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten und gute Infrastruktur: Erlebnis[frei]bad, Kino-komplex, FH Wr. Neustadt, HTL, City Campus, Schulen, Lokale, Einkaufszentren, Apotheken, Ärztezentrum und ein Landeskrankenhaus in unmittelbarer Nähe. Wandern und die Natur genießen kann man gleich vor der Haustüre, etwa auf der Hohen Wand.



### Hauptbahnhof Wr. Neustadt

2 km Entfernung

- 5 Minuten
- 7 Minuten

### Bahnhof Wien Meidling

- 32 Minuten
- 25 Minuten

### Hauptplatz Wr. Neustadt

- 7 Minuten
- 9 Minuten
- 13 Minuten

### Landeskrankenhaus

- 5 Minuten
- 9 Minuten
- 28 Minuten

### HTL Wr. Neustadt

- 2 Minuten
- 2 Minuten
- 10 Minuten

### FH Wr. Neustadt

- 5 Minuten
- 8 Minuten
- 29 Minuten

### Campus Wr. Neustadt

- 6 Minuten
- 9 Minuten
- 28 Minuten

### Einkaufsmöglichkeiten

- FISCHAPARK, XXX-Lutz, Nahversorger, Apotheke
- 5 Minuten
  - 7 Minuten

### Aqua Nova/Arena Nova Indoor Playland

- 8 Minuten
- 12 Minuten

### CINEPLEXX - Kino

- 4 Minuten
- 7 Minuten
- 22 Minuten



# Wertsteigerung für Generationen







Eine Immobilie ist heute mehr denn je eine krisensichere Kapitalanlage mit hoher Wertschöpfung. Vorsorgeimmobilien eignen sich daher optimal für den langfristigen Vermögensaufbau und die nachhaltige Vermögenssicherung. Erstklassige Renditen können erzielt werden!

## Ihre Sicherheit bei unserem Projekt



01

Wohnungseigentum: Sie erwerben keine ideellen Anteile oder Wertpapiere, sondern echtes Eigentum



02

Direkte Grundbucheintragung



03

99-jähriges Baurecht mit anschließender Kaufoption



04

Volle Transparenz für Ihr Investment: Nutzen Sie die Vorteile der direkten Kapitalanlage in Vorsorgewohnungen



05

Inflationssicherung durch indexangepasste Miete



06

Hohe Vermietungssicherheit durch optimale Lage, beliebte Wohnungsgrößen und perfekt durchdachte Grundrisse



07

Verkauf der Wohnung jederzeit möglich



08

Treuhandabwicklung: Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt

Diese Broschüre (Stand: 01.05.2023) dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das dargestellte Immobilienprojekt. Die Informationen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Anlageberatung unter Berücksichtigung der persönlichen Gegebenheiten. Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden sorgfältig erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Investition birgt Chancen und Risiken. Die zu Grunde gelegten gesetzlichen Bestimmungen orientieren sich an den zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre geltenden Rechtsvorschriften. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.



# Wohnbeispiel 01

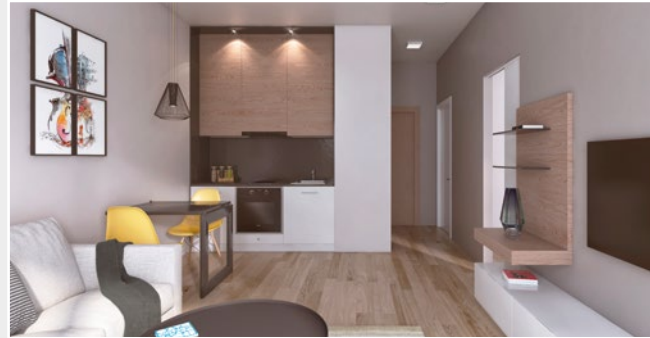
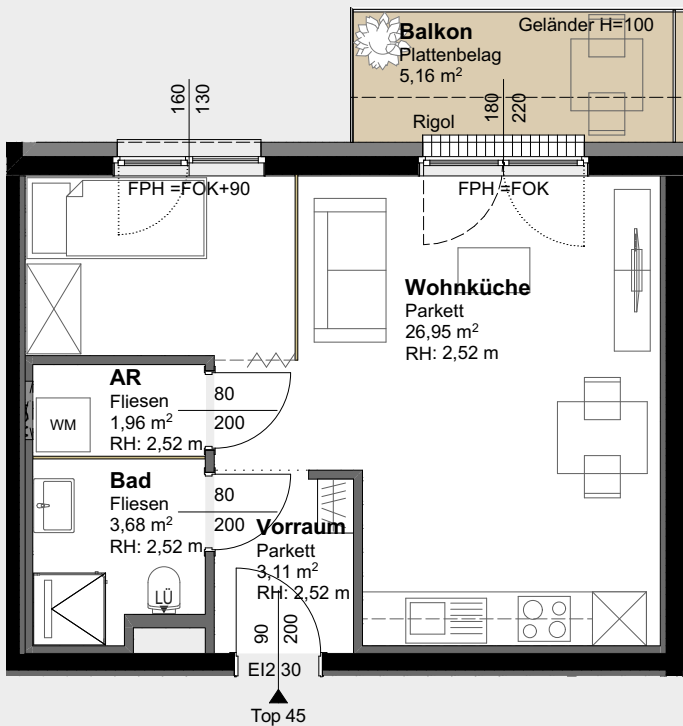
2700 WIENER NEUSTADT, FLIEGERGASSE | 2. STOCK | TOP 45

Kaufpreis Wohnung inkl. Küche & Parkplatz netto  
Ersparnis gegenüber Privatkauf  
Darlehen  
Laufzeit 25 Jahre  
**Eigenmittel**

€ 143.714,-  
€ 28.743,-  
€ 124.000,-  
**€ 44.000,-**







RAUMHÖHE:	2,52 m
WOHNNUTZFLÄCHE:	35,70 m <sup>2</sup>
BALKON/TERRASSE:	5,16 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>38,28 m<sup>2</sup></b>

In einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren haben Sie mit einem Kapitaleinsatz (inkl. Eigenmittel) von € 63.571,- einen Wohnungswert in Höhe von € 299.788,- erworben.

Sie haben in diesem Zeitraum bereits Mieteinnahmen in Höhe von € 70.772,- erzielt. Zusätzlich können Sie monatliche – wertgesicherte – Mieteinnahmen in Höhe von € 815,- erwarten!

Das entspricht einer Rendite pro Jahr nach 30 Jahren von 6,71% p.a. <sup>(1,2)</sup>

<sup>1)</sup> Bei einer Wertsteigerung von 3% p.a. <sup>2)</sup> Bei einer Mietsteigerung von 3,5% p.a.



Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung steuerlicher Aspekte.

Alle Zahlungen und Erträge werden zum Anfallzeitpunkt berücksichtigt (Zahlungsstromrechnung).

Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 3,5% kalkuliert.

Die Kurzkalkulation ersetzt keine Beratung.



# Wohnbeispiel 02

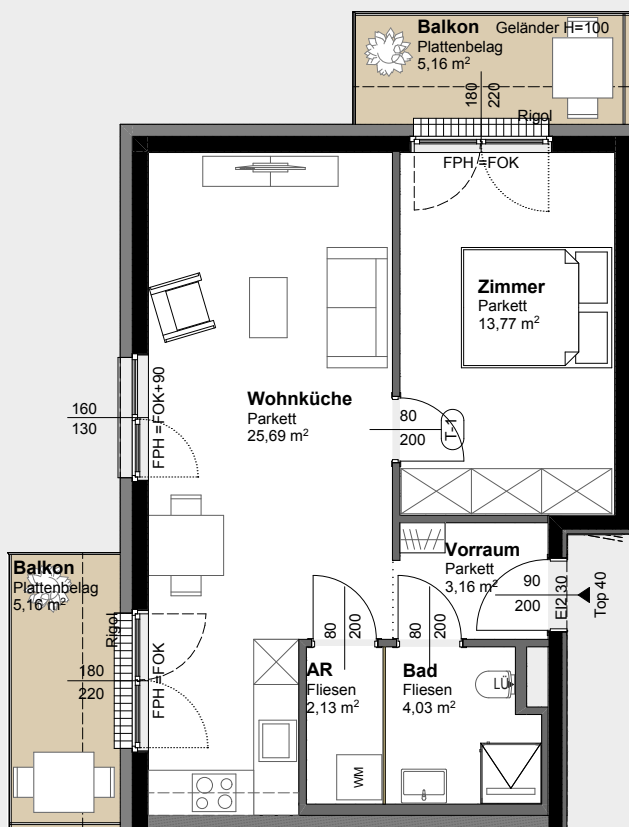
2700 WIENER NEUSTADT, FLIEGERGASSE | 2. STOCK | TOP 40

Kaufpreis Wohnung inkl. Küche & Parkplatz netto  
Ersparnis gegenüber Privatkauf  
Darlehen  
Laufzeit 25 Jahre  
**Eigenmittel**

€ 187.764,-  
€ 37.553,-  
€ 169.000,-  
**€ 52.000,-**







ZIMMER: 2  
 RAUMHÖHE: 2,52 m  
 TERRASSE/ BALKON: 10,32 m<sup>2</sup>  
**GESAMT: 48,67 m<sup>2</sup>**

**In einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren haben Sie mit einem Kapitaleinsatz (inkl. Eigenmittel) von € 80.866,- einen Wohnungswert in Höhe von € 397.704,- erworben.**

Sie haben in diesem Zeitraum bereits Mieteinnahmen in Höhe von € 89.651,- erzielt. Zusätzlich können Sie monatliche – wertgesicherte – Mieteinnahmen in Höhe von € 1.450,- erwarten!

**Das entspricht einer Rendite pro Jahr nach 30 Jahren von 6,89% p.a. <sup>(1,2)</sup>**

<sup>1)</sup> Bei einer Wertsteigerung von 3% p.a. <sup>2)</sup> Bei einer Mietsteigerung von 3,5% p.a.



Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung steuerlicher Aspekte.

Alle Zahlungen und Erträge werden zum Anfallzeitpunkt berücksichtigt (Zahlungsstromrechnung).

Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 3,5% kalkuliert.

Die Kurzkalkulation ersetzt keine Beratung.



# Verlässlichkeit & Erfahrung zeichnen uns aus!

Seit vielen Jahren beschäftigen wir, die Werteconsulting GmbH, uns mit Immobilieninvestments. Die steigende Nachfrage nach kompetenter Beratung im Immobiliensektor hat uns zur Spezialisierung in diesem Bereich motiviert. Seit dem Gründungsjahr der Werteconsulting GmbH bewegt uns dieses Thema und lässt uns seither nicht mehr los!

Unser über Jahre hinweg erworbenes Know-How geben wir gerne an unsere Kunden weiter. Mit größter Sorgfalt wählen wir unsere Immobilienprojekte aus. Attraktiver Preis in Kombination mit hervorragender Lage sind die Schlüsselfaktoren zu unserem Erfolg.

## Unsere Sorgfalt ist Ihre Sicherheit



01

Bei der Auswahl unserer Projekte arbeiten wir mit transparenten Modellrechnungen. Unsere Einschätzungen bezüglich Lage, Preisniveau und Infrastruktur werden zusätzlich durch unabhängige Gutachter geprüft. Diese Sorgfalt garantiert unseren Kunden die Zukunftssicherheit deren Investments.

## Unsere Unabhängigkeit ist Ihr Mehrwert



02

Wir sind weder selbst Bauträger, noch an welche gebunden. Das gibt uns die Möglichkeit uns völlig frei auf die Suche nach attraktiven Immobilienprojekten zu begeben. So werden Investitionen in Projekte mit überzogenen Preisvorstellungen ausgeschlossen. Haben wir uns einmal für ein Projekt entschieden, so tun wir das aus vollster Überzeugung.

Mit Freude präsentieren wir nur Vorsorgewohnungen, die zukunftsorientiert sind und zur nachhaltigen Vermögenssicherung beitragen. Mit Vergnügen werden wir auch Sie von unseren ausgewählten Bauprojekten, zum Beispiel „Urban Living Wr. Neustadt“, überzeugen und begeistern.

*Ihr Walter Worresch & Partner*

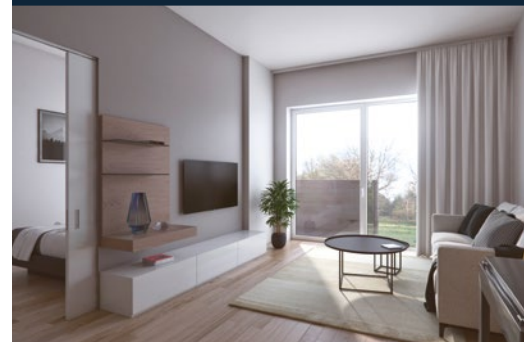






## Projektdaten

- 70 moderne Vorsorgewohnungen
- Wohnungsgrößen von 33 bis 54 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit Terrasse
- TOP-Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten
- Küchen inkl. Marken-Geräten in gehobener Ausstattung



# Vorsorgewohnungen Leobersdorf



In Leobersdorf am Rande des Wiener Beckens entstanden 2021–2022 insgesamt 70 Vorsorgewohnungen.

# Vorsorgewohnungen

# Ober-Grafendorf



Im Zentrum von Ober-Grafendorf entstanden 2020–2021 insgesamt 168 hochmoderne Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf vier Wohnhäuser. In massiver Holzbauweise wurde Raum für die Zukunft geschaffen.

## Projektdaten

- 168 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 53 bis 105 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Terrassen, teilweise auch mit Gärten
- Küchen inkl. Marken-Geräten in gehobener Ausstattung
- TOP-Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung



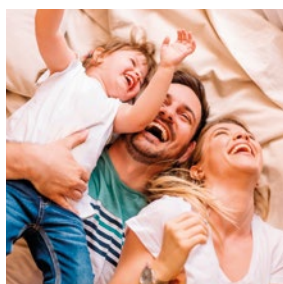




## Projektdaten

- 11 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 54 bis 116 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Terrassen und Gärten
- Belagsfertige Ausführung, Schlüsselfertig-Paket möglich
- TOP-Infrastruktur
- Beste Verkehrsanbindung

# Vorsorgewohnungen 1230 Wien



In Wien 23, Ketzergergasse 52, entstand 2017–2018 ein Neubau mit 11 Einheiten. Das Objekt ist bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wohnungen von 54 bis 116 m<sup>2</sup> mit durchdachten Grundrissen, welche belagsfertig übergeben werden, dienen als stabile Wertentwicklung für Investierende.



#### **Generalvertrieb Vorsorgewohnung**

Worresch & Partner Werteconsulting GesmbH  
Mohsgasse 1/Top 2.2  
A-1030 Wien  
Telefon: +43 (0)1/943 65 45-0  
E-mail: [office@werteconsulting.com](mailto:office@werteconsulting.com)  
Web: [www.werteconsulting.com](http://www.werteconsulting.com)



#### **Projektentwickler - Urban Living Wr. Neustadt**

ARES epsilon Immobilien Investment GmbH  
Gluckgasse 1  
A-1010 Wien  
Mobil: +43 (0)660/92 59 238  
E-Mail: [stocker@ares-epsilon.at](mailto:stocker@ares-epsilon.at)  
Web: [www.ares-epsilon.at](http://www.ares-epsilon.at)

#### **Hausverwaltung & Subverwaltung**



DWM Hausverwaltung GmbH  
Ocwirkgasse 7/2/8  
A-1210 Wien  
Telefon: +43 (0)1/9434542  
E-Mail: [office@dwm.immo](mailto:office@dwm.immo)  
Web: [www.dwm.immo](http://www.dwm.immo)