

Anlegerwohnungen

Wr. Neustadt



**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH



**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

Verlässlichkeit & Erfahrung zeichnen uns aus!

Unsere Unabhängigkeit ist Ihr Mehrwert

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.

Unsere Sorgfalt ist Ihre Sicherheit

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.

WERTECONSULTING

2

IM HI



Neubau V
generalsa
entsteher
wird in 5V
Lage.

RUHI



Neubau V
abgerissei
Terrassen

LEIST



Das Wohn
Das beste
und Fassa
Das Projel
errichtet.

UNSE



In Wien 2
Objekt ist
Einkaufsn
von 54m²
übergeber
gewährlei

DACH



In Wien F
mit schön
Verkehrsn
in unmittl
Grundrissi

EXKL



Pertoldsd
2 exklusiv
230-280 r

STIL



Mitten in
entsteher
oder Eige
Wohnung

APARTMENTS IN TRAUMHAFTER UMGEBUNG



PORTUGAL - PROJEKTABLAUF: Projektankauf / Projektplanung / Marketingkonzept / Um- und Ausbau des Projektes / Vermietung der Apartmentanlage / Projektmanagement durch Mitras / Verkauf der gesamten Apartmentanlage

PROJEKT PORTUGAL

IMMOBILIENINVESTMENT

MITRAS



**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

4

Wr. Neustadt

Inflation

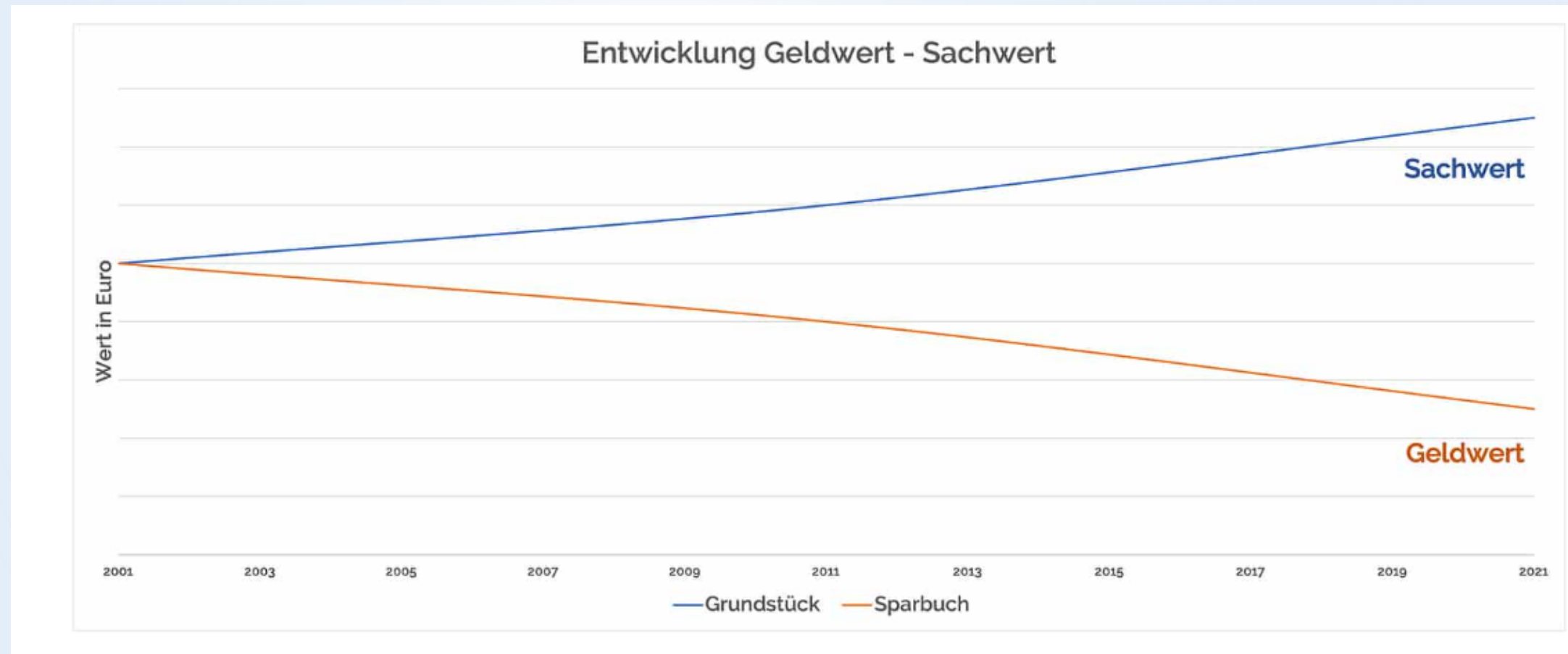
Auswirkung auf Geld-/
Sachwerte

Inflation – Auswirkung auf Sachwerte



Die Balance ist wichtig –
mit Sachwerten kann man kein Brot bezahlen

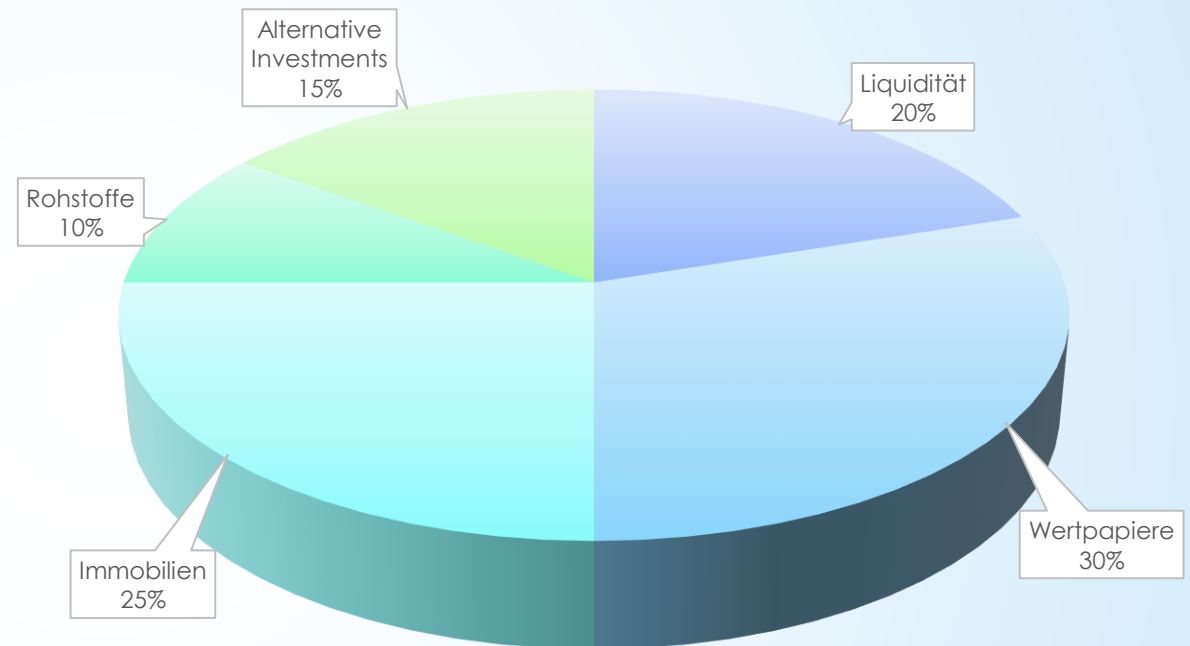
5



Sicherheit über Diversifikation

6

Asset Allocation



■ Liquidität ■ Wertpapiere ■ Immobilien ■ Rohstoffe ■ Alternative Investments

- Der Kunde kauft eine Wohnung (eigen- oder fremdfinanziert)
- Der Kunde steht im Grundbuch
- Diese Wohnung wird vermietet
- Der Kunde erzielt Erträge aus der Vermietung und zahlt damit den Kredit zurück
- Der Kunde ist somit Unternehmer und erhält die USt zurück – Steuervorteil!
- Sie können die Wohnung jederzeit verkaufen

Das Vorsorgewohnungsmodell



Vorteile



- Grundbücherliches Eigentum
- Nettokaufpreis (Entfall der Umsatzsteuer)
- Inflationsgeschützte Einnahmen
- Lebenslang & „generationenübergreifend“
- Jederzeit verkäuflich



Risiko

- Leerstand
- Zinsänderungsrisiko der Finanzierung

Vorteile



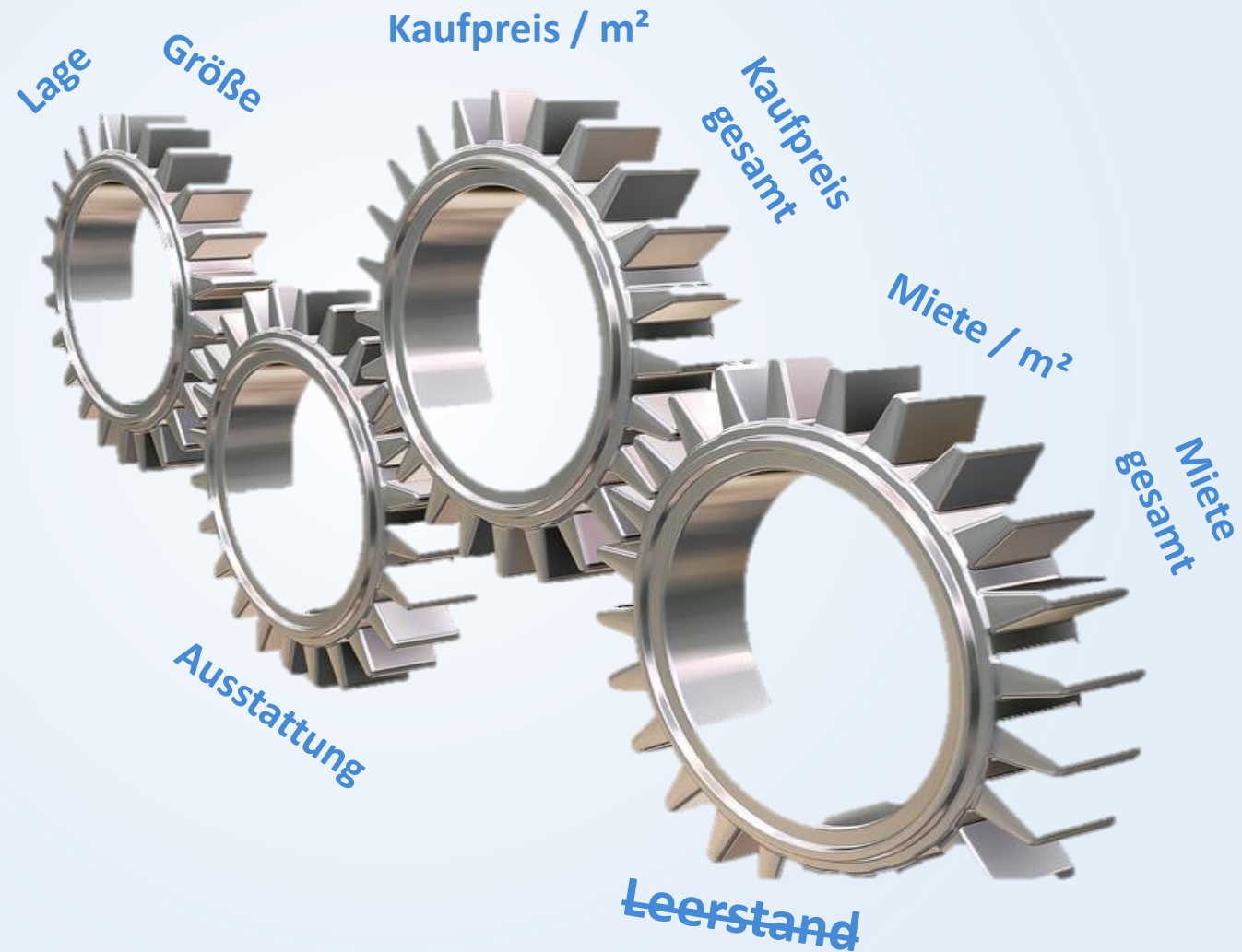
- Grundbücherliches Eigentum
- Nettokaufpreis (Entfall der Umsatzsteuer)
- Inflationsgeschützte Einnahmen
- Lebenslang & „generationenübergreifend“
- Jederzeit verkäuflich



Risiko

- Leerstand
- ~~Zinsänderungsrisiko der Finanzierung~~

Die Zusammenhänge



Kundenpotential



Barmittel: € 30.000.- bis € 50.000.-

Monatliche Zuzahlung: € 50.- bis € 250.-

- Kunden mit Wertpapierdepots
- Kunden mit Kindern
- Kunden mit Sparbüchern
- Kunden mit Bonuszahlungen

11

Investieren Sie in Ihre Zukunft

Anlegerwohnungen in Wiener Neustadt

Objektinfo

Im Zentrum von Wr. Neustadt entstehen insgesamt 126 hochmoderne Eigentumswohnungen mit Baurecht in Massivbauweise. Verlässlichkeit und Erfahrung zeichnen uns aus.

Infrastruktur

Binnen 40 Autominuten gelangen Sie über die A2 nach Wien, nach Eisenstadt sind es 25 min. Die Fahrzeit mit dem Zug bis zur Haltestelle Wien-Hauptbahnhof beträgt ca. 30 Minuten.

Ausserdem bietet Wiener Neustadt ein hervorragendes Freizeit- sowie Einkaufsangebot 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.

Projektdaten

- 126 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 32 bis 71 m²
- Wohnungen mit Terrasse und Balkon
- Küchen inkl. Marken-Geräten in gehobener Ausstattung
- TOP Infrastruktur
- Gute Verkehrsanbindung
- CAR SHARING Station

Steuerliche Betrachtung

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



Ihre Sicherheit bei unserem Projekt

1. Wohnungseigentum: Sie erwerben keine ideellen Anteile oder Wertpapiere sondern echtes Eigentum
2. direkte Grundbucheintragung
3. Baurecht: 99 Jahre, danach Kaufoption
4. volle Transparenz für Ihr Investment. Nutzen Sie die Vorteile der direkten Kapitalanlage in Vorsorgewohnungen
5. Inflationssicherung durch indexangepasste Miete
6. hohe Vermietungssicherheit durch optimale Lage, Wohnungsgröße und Grundrisse
7. jederzeitiger Verkauf der Wohnung möglich
8. Treuhandabwicklung: Zahlungen erfolgen erst nach Grundbucheintragung

www.ares-international.li

ARES
epsilon immobilien investment GmbH



**WERTE
CONSULTING**

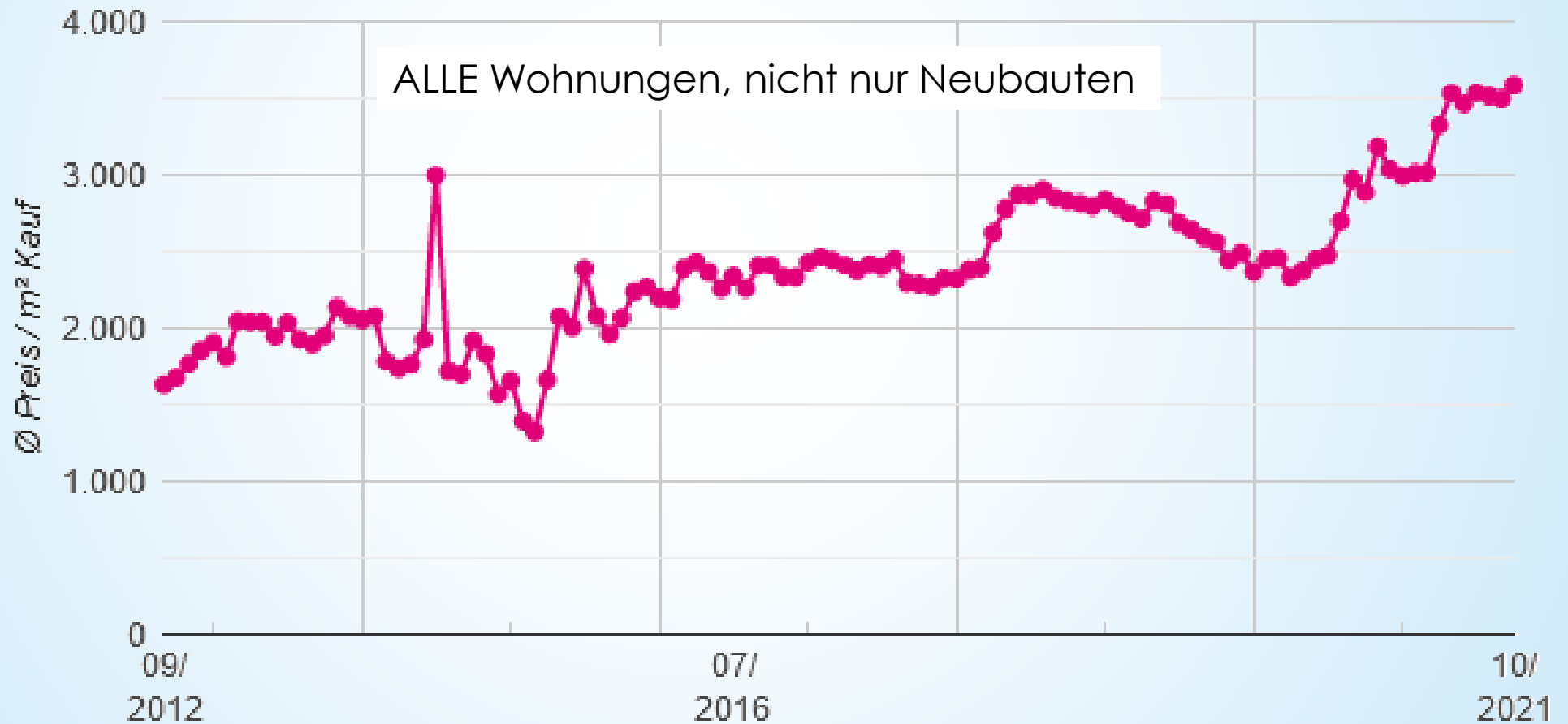
Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

12

Wr. Neustadt

Das Projekt

Kaufpreise – Wiener Neustadt



Mietpreise – Wiener Neustadt



Vom steigenden Baukostenindex profitieren



Baukostenindex auf Rekordjagd

Medial bereits sehr präsent. Nun auch der Beweis im Baukostenindex.

15

Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau Basisjahr 2020

Jahr/Monat	Gesamtbaukosten								Baumeisterarbeiten					
	Lohn	Veränderung in % gegenüber dem		Sonstiges	Veränderung in % gegenüber dem		Insgesamt	Veränderung in % gegenüber dem		Lohn	Sonstiges	Insgesamt	Veränderung in % gegenüber dem	
		Vormonat	Vorjahresperiode		Vormonat	Vorjahresperiode		Vormonat	Vorjahresperiode				Vormonat	Vorjahresperiode
Ø 2020	100,0			100,0			100,0			100,0	100,0	100,0		
Ø 2021	102,1		2,1	118,6		18,6	110,4		10,4	102,3	117,0	109,4		9,4
2020														
I.	99,0			100,1			99,5			98,5	100,2	99,3		
II.	99,0	0,0		100,1	0,0		99,5	0,0		98,5	100,1	99,3	0,0	
III.	99,0	0,0		99,9	-0,2		99,5	0,0		98,5	99,8	99,1	-0,2	
IV.	99,0	0,0		100,1	0,2		99,5	0,0		98,5	100,5	99,5	0,4	
V.	100,5	1,5		99,7	-0,4		100,2	0,7		100,7	99,8	100,3	0,8	
VI.	100,5	0,0		99,4	-0,3		100,0	-0,2		100,7	99,6	100,1	-0,2	
VII.	100,5	0,0		99,4	0,0		100,0	0,0		100,7	99,4	100,1	0,0	
VIII.	100,5	0,0		99,6	0,2		100,2	0,2		100,7	99,6	100,2	0,1	
IX.	100,5	0,0		99,7	0,1		100,2	0,0		100,7	99,6	100,2	0,0	
X.	100,5	0,0		100,1	0,4		100,4	0,2		100,7	100,1	100,4	0,2	
XI.	100,5	0,0		100,4	0,3		100,5	0,1		100,7	100,3	100,5	0,1	
XII.	100,5	0,0		101,1	0,7		100,9	0,4		100,7	101,0	100,8	0,3	
2021														
I.	101,0	0,5	2,0	104,6	3,5	4,5	102,8	1,9	3,3	100,8	105,0	102,9	2,1	3,6
II.	101,0	0,0	2,0	106,8	2,1	6,7	103,9	1,1	4,4	100,8	107,2	104,0	1,1	4,7
III.	101,0	0,0	2,0	109,1	2,2	9,2	105,1	1,2	5,6	100,8	109,0	104,8	0,8	5,8
IV.	101,0	0,0	2,0	112,7	3,3	12,6	106,9	1,7	7,4	100,8	111,4	105,9	1,0	6,4
V.	102,6	1,6	2,1	118,1	4,8	18,5	110,5	3,4	10,3	103,0	115,4	109,0	2,9	8,7
VI.	102,6	0,0	2,1	122,0	3,3	22,7	112,4	1,7	12,4	103,0	119,5	111,0	1,8	10,9
VII.	102,6	0,0	2,1	124,4	2,0	25,2	113,7	1,2	13,7	103,0	122,8	112,6	1,4	12,5
VIII.	102,6	0,0	2,1	125,9	1,2	26,4	114,4	0,6	14,2	103,0	124,4	113,4	0,7	13,2
IX.	102,6	0,0	2,1	125,5	-0,3	25,9	114,2	-0,2	14,0	103,0	123,4	112,9	-0,4	12,7
X.	102,6	0,0	2,1	124,9	-0,5	24,8	113,9	-0,3	13,4	103,0	122,2	112,4	-0,4	12,0
XI.	102,6	0,0	2,1	124,4	-0,4	23,9	113,7	-0,2	13,1	103,0	121,9	112,2	-0,2	11,6
XII.	102,6	0,0	2,1	124,2	-0,2	22,8	113,6	-0,1	12,6	103,0	121,8	112,2	0,0	11,3
2022														
I.	103,2	0,6	2,2	126,5	1,9	20,9	115,0	1,2	11,9	103,0	124,7	113,6	1,2	10,4
II.*)	103,2	0,0	2,2	128,0	1,2	19,9	115,8	0,7	11,5	103,0	126,1	114,2	0,5	9,8
III.*)	103,2	0,0	2,2	138,3	8,0	26,8	121,1	4,6	15,2	103,0	138,7	120,4	5,4	14,9



**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

Wiener Neustadt

Einwohnerzahl: 51.737
(Stand: 1. September 2021)

16

Projektdaten

- 126 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 32 bis 71 m²
- Wohnungen mit Terrasse und Balkon
- TOP Infrastruktur
- Küchen inkl. Marken-Geräten in gehobener Ausstattung
- Gute Verkehrsanbindung
- CAR SHARING Station



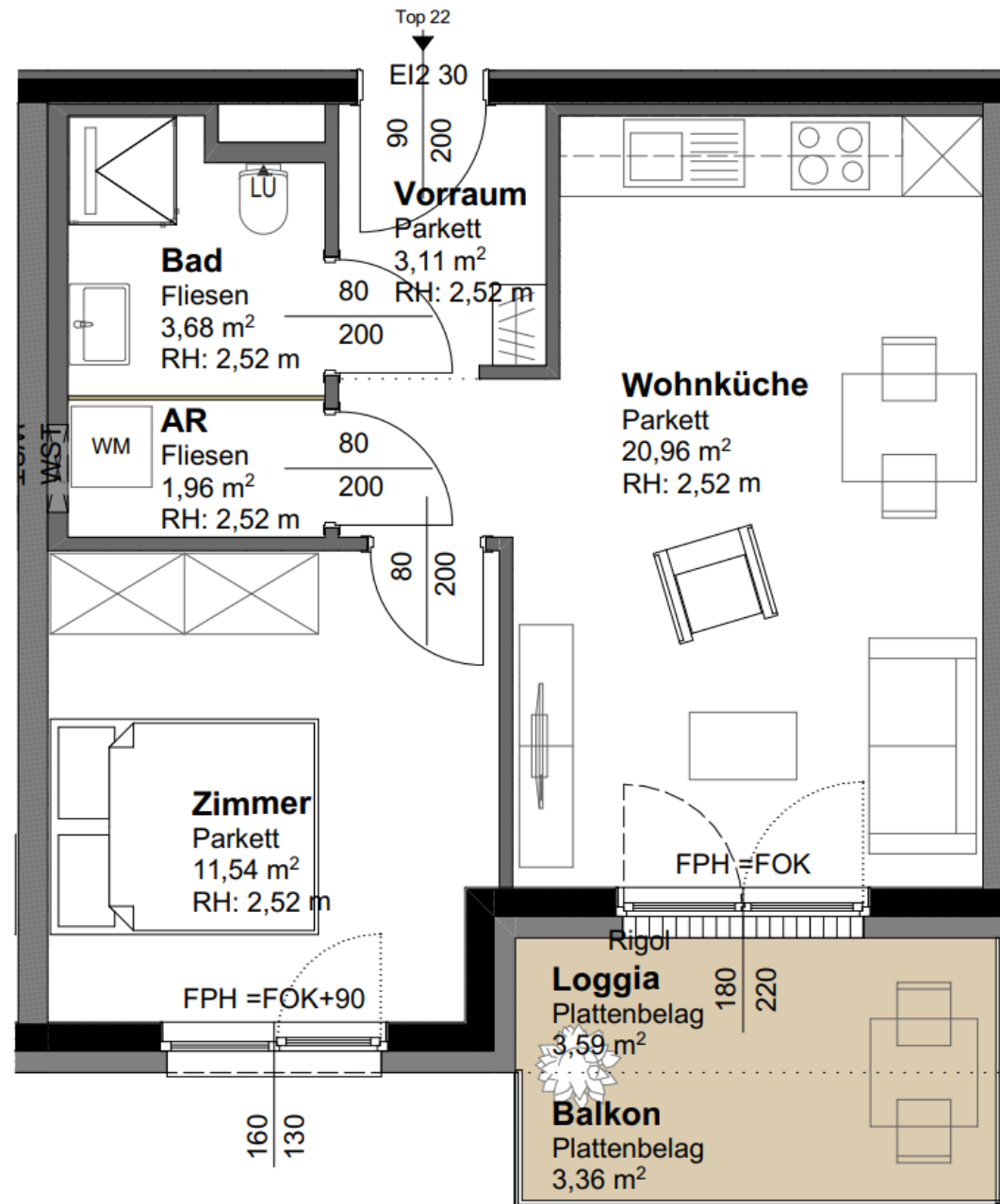
WERTE CONSULTING

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

Wiener Neustadt

Wohnungsgrundriss 44,84m²

17



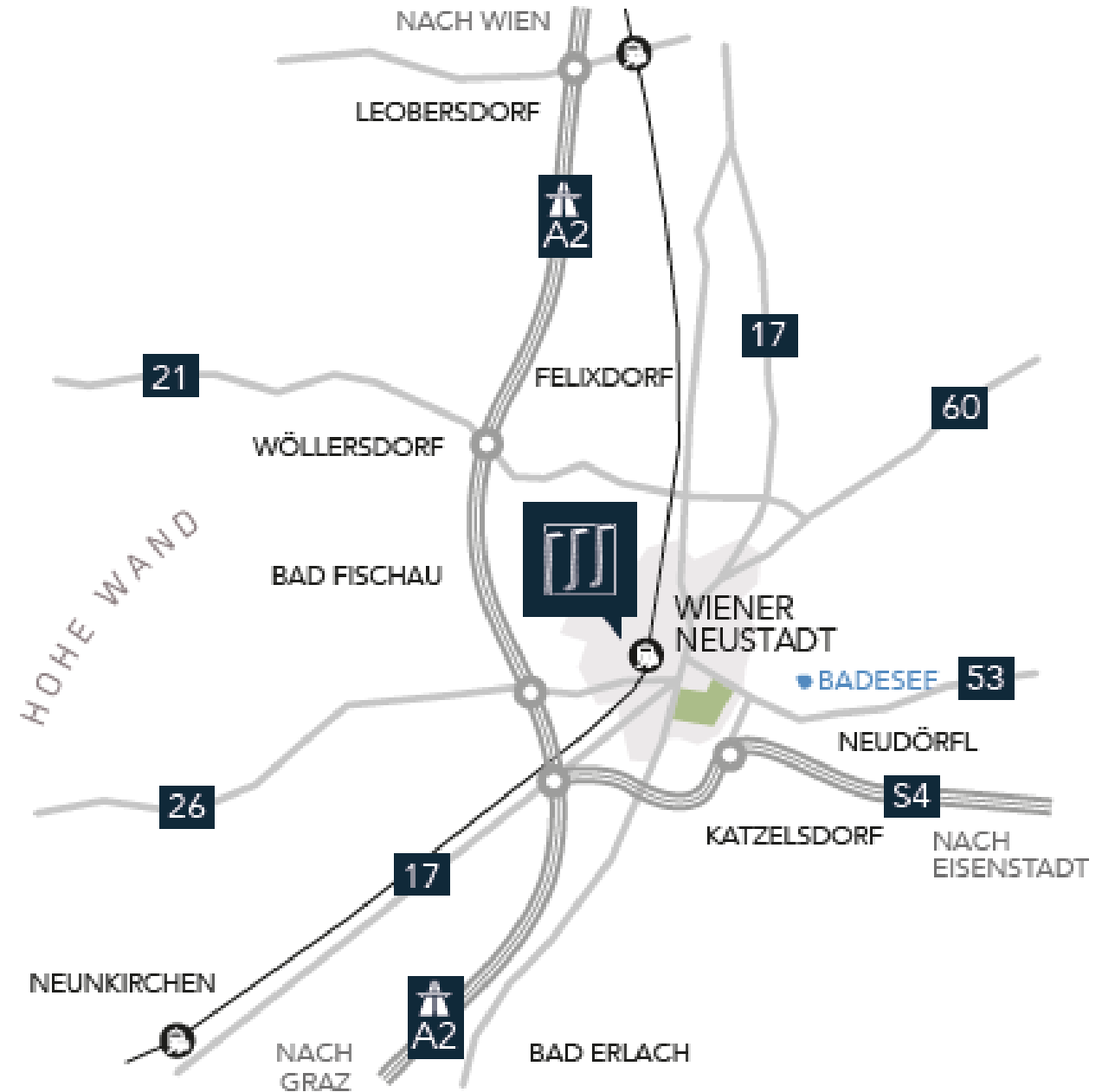


**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

Wiener Neustadt

18





**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

Wiener Neustadt

19

Hauptbahnhof Wr. Neustadt

2 km Entfernung

 5 Minuten

 7 Minuten

Hauptbahnhof Wien

 42 Minuten

 35 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

Projekt Urban Living Wr. Neustadt

Wiener Neustadt



20









**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

23

Wr. Neustadt

Die Abwicklung

Rahmenbedingungen Finanzierung

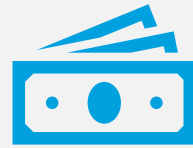


- Fixzinsvereinbarungen oder variabel
- Tilgungsfreier Zeitraum von mind. 2 Jahren
- (einmalige) spesenfreie Beginnverlegung
- Ratenstundung
- Pönalefreie Zwischentilgungen
- Kreditvertragserstellung ohne persönlichen Kundenkontakt





Aufbau Finanzierung



FINANZIERUNG
BANK



BAU- &
WOHNKONTO



Bau- & Wohn Konto

Kontorahmen für 24 Monate & Eigenmittel

Grunderwerbssteuer

Eintragung Grundbuch

Entwicklungsanalyse

Honorar Treuhänder

Langfristige Finanzierung

Bearbeitungsgebühr

Pfandrechtseintragung

Abruf Bruttokaufpreis

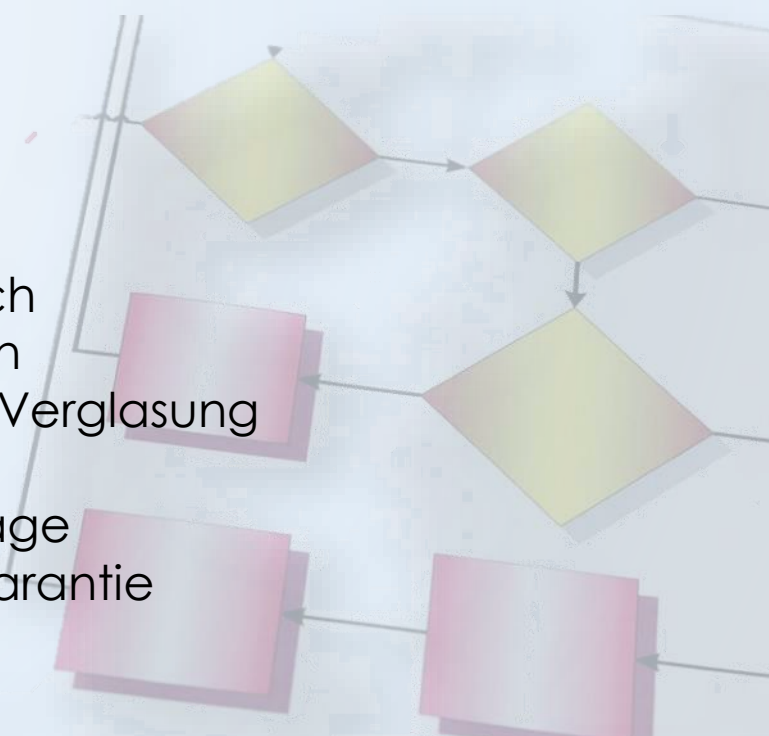
- Ausnutzung Finanzierung zu 100%
- Fehlbetrag wird vom Bau- & Wohnkonto abgerufen

Die Abwicklung



28

10%	erfolgtem Baubeginn
30%	nach Fertigstellung Rohbau mit Dach
20%	nach Fertigstellung Rohinstallationen
12%	nach Fassade und Fenster inklusive Verglasung
17%	nach Bezugsfertigstellung
9%	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
2%	Hafrücklass, ablösbar durch Bankgarantie



- **Echtes Wohnungseigentum** - keine ideellen Anteile oder Wertpapiere
- **Direkte Grundbucheintragung**
- **99-jähriges Baurecht** mit vertraglich fixierter **Kaufoption**
- **Inflationsgesicherte, indexangepasste Mieteinnahmen**
- **Hohe Vermietungssicherheit** durch optimale Lage, beliebte Wohnungsgrößen und perfekt durchdachte Grundrisse

- **Volle Transparenz** - keine versteckten Kosten
- **Jederzeitiger Verkauf** der Wohnung **möglich**
- **Treuhandabwicklung** - Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt
- **Günstige Subverwaltung** - kümmert sich um sämtliche Agenden des Eigentümers (Vermietung, Inkasso,...)
- Ideal auch zur **Vermögensübergabe an die nächste Generation**
- Oft verwendete **Alternative zur Kindervorsorge**

- **Kalkulation von Anfang 2021**- durch Baukostensteigerung sehr günstiger Kaufpreis
- **Baumaterial bereits gekauft** - keine Bauverzögerung durch Materialknappheit
- Derzeit noch **attraktive Finanzierungsbedingungen**
- sehr **vorsichtige Renditeberechnung** mit vielen „Puffern“ (Notar, Miete, Leerstand, Investitionen)
- **Steuervorteil > USt Rückerstattung** (20%)