



© SQUAREBYTES

 **all.in99**

# VORSORGEWOHNUNGEN AUF BAURECHT

**ADLERSTRASSE, 9523 LANDSKRON**



## LANDSKRON-VILLACH

# ENTDECKEN SIE DIE WUNDERBARE REGION

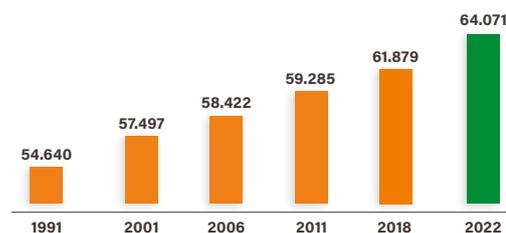
Landskron-Villach liegt am Ostufer des Ossiacher Sees und ist von den malerischen Nockbergen umgeben. Hier finden Naturliebhaber und Outdoor-Fans ein Paradies zum Wandern, Radfahren und Schwimmen. Doch auch die Vorzüge einer Stadt

sind nicht weit entfernt, denn die zweitgrößte Stadt Kärntens, Villach, ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet ein breites Angebot an Shoppingmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal.



### Zahlen und Fakten

- o Einwohner: 64.071
- o Fläche: 134,9 km<sup>2</sup>
- o Seehöhe: 501 m



Bevölkerungsentwicklung in Villach

\*Quelle: LAGE REPORT-Nr.:18576 von Checkmyplace, Statistik Austria; Stand: 21.04.2023



Die Lage von Landskron-Villach ist perfekt für alle, die das Leben in der Natur genießen möchten, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

## OPTIMALE ANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR



### GÜNTHER ALBEL

Bürgermeister der Stadt Villach

Die Stadt Villach ist die am stärksten wachsende Region in Kärnten. Das Wirtschaftsmagazin „trend“ hat uns sogar als „Österreichs Boomtown“ bezeichnet. Der erfreuliche Zuzug neuer Mitbürgerinnen und Mitbürger erfordert klugen und nachhaltigen Wohnbau. Ressourcenschonende Projektierung und ökologische Bauweise sind uns besonders wichtig. Deshalb haben wir als Gemeinderat schon vor Jahren das Motto „Villach lebt grün“ als Vorgabe für alle Aktivitäten beschlossen. Das Projekt all.in99 ist ein vielversprechender Schritt in genau diese Richtung!

**LAGE UND INFRASTRUKTUR**

# FREIZEIT, ARBEIT UND KULTUR KÖNNEN HIER VEREINT WERDEN!

Eine moderne Stadt, die es ihren Bewohnern ermöglicht, Freizeit, Arbeit und Kultur unter einen Hut zu bringen. Hier findet man eine Vielzahl von Einrichtungen, die es ermöglichen, sich auf verschiedenste Weise zu entspannen, zu arbeiten und zu kultivieren. In Landskron-Villach können Sie die Vorteile eines modernen Lebensstils genießen und die besten Seiten der Stadt erleben.

## Die Stadt Villach

Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Schwimmen und Skifahren in den umliegenden Bergen und Seen. Auch kulturell hat Villach einiges zu bieten, wie zum Beispiel das jährliche Stadtfest oder der Villacher Fasching, der zu den größten Faschingsveranstaltungen Europas zählt. Aber auch die Arbeitsmöglichkeiten in Villach sind vielfältig, da die Stadt ein wichtiger Wirtschaftsstandort ist und viele Unternehmen hier ihren Sitz haben.

## Landskron - der perfekte Ort, um alles zu vereinen

In Landskron findet man alles, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Arbeit und Freizeit können perfekt miteinander vereint werden. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Freizeit aktiv zu gestalten. Aber auch kulturell hat Landskron einiges zu bieten. Zum Beispiel das Schloss Landskron oder das Affenberg-Gelände. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur und zahlreiche Unternehmen, die für eine hohe Arbeitsplatzdichte sorgen.



**Berg Trail**

© Martin Hofmann



**Villacher Fasching**



**Burg Landskron**

© Martin Hofmann



**Skifahren an der Gerlitzen Alpe**

© Michael Stabentheiner

**Öffentlicher Verkehr**

- 1 Bahnhof
- 2 Bushaltestellen

**Gesundheitseinrichtungen**

- 3 Ärzte
- 4 Apotheke

**Bildungseinrichtungen**

- 5 Kindergärten
- 6 Schulen

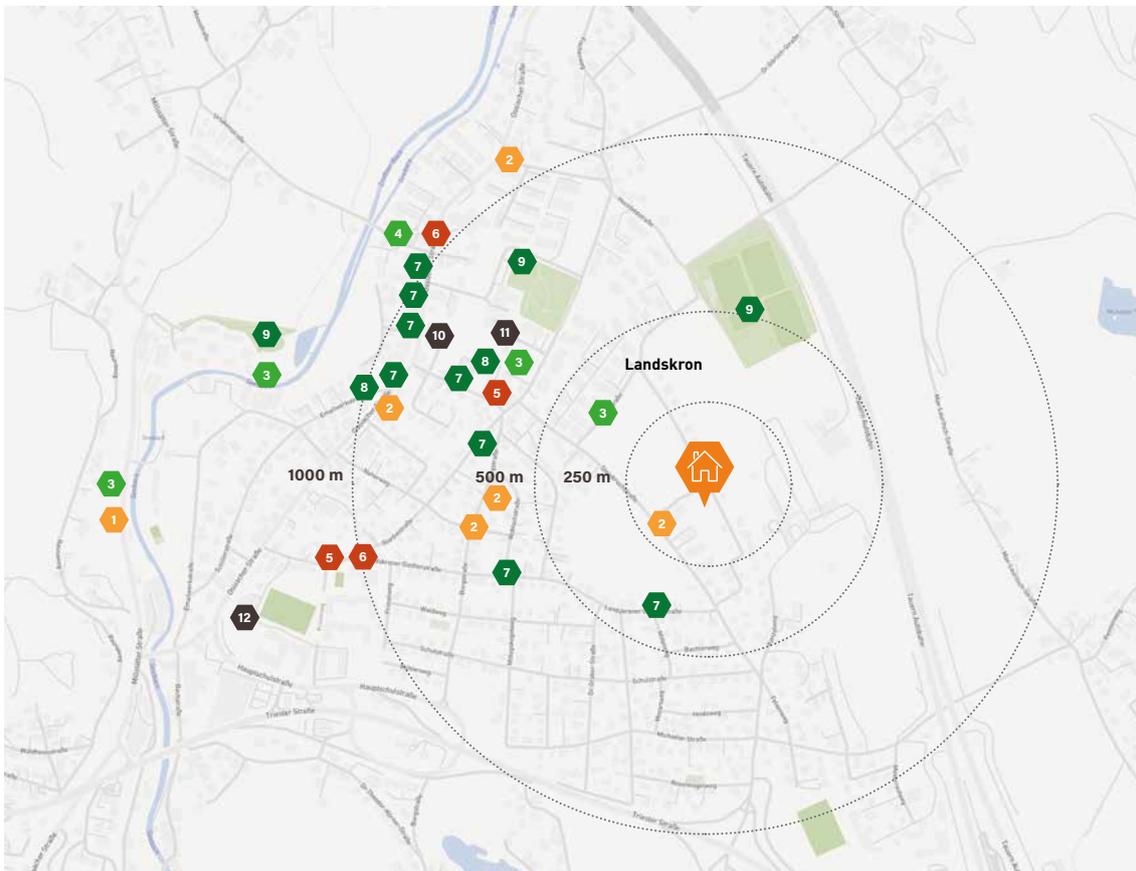
**Nahversorgung/Freizeit**

- 7 Supermarkt, Drogerie
- 8 Restaurant, Café
- 9 Sportzentrum, Park

**Sonstiges**

- 10 Bank, Bankomat
- 11 Volkshaus
- 12 Polizei

Datenquelle: Mapbox, Google Maps; Stand: 13.04.23



## DAS PROJEKT

# INNOVATIV ÖKOLOGISCH

Die all.in99-Wohnanlage in Landskron-Villach entsteht in ökologisch nachhaltiger Holzmassivbauweise. Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen bieten durch großzügige Freiflächen (Terrasse mit Garten, Loggia mit Balkon oder Terrasse im Dachgeschoss) einen besonderen Wohnkomfort.

Koffer packen und in eine voll ausgestattete, bezugsfertige Wohnung einziehen – das ist bei den all.in99-Wohnungen möglich. Küche, Badezimmer und Toilette sind bereits komplett eingerichtet. Die Küche verfügt über moderne Elektrogeräte und ist mit Tischlermöbeln geschmackvoll gestaltet. Im Vorzimmer bietet ein deckenhoher Schrank großzügigen Stauraum. Damit jeder Quadratmeter optimal genutzt werden kann, planen wir von der Raumaufteilung über die Technikanschlüsse bis hin zum Lichteinfall alles bis ins kleinste Detail. Beim kompakten Grundriss orientieren wir uns an den Bedürfnissen und Ansprüchen der Mieter.



## 18 Eigentumswohnungen

### Bauteil A

9 3-Zimmer-Wohnungen

7 Komfort-Freistellplätze, 6 Carports, 14 Garagen

### Bauteil B

3 2-Zimmer-Wohnungen

3 3-Zimmer-Wohnungen

3 4-Zimmer-Wohnungen

8 Komfort-Freistellplätze, 4 Carports, 14 Garagen

alle Wohnungen verfügen über Terrasse und Eigengarten (EG), Loggia bzw. Balkon (OG)

Grundfläche 4.005 m<sup>2</sup>

bewertete Wohnnutzfläche 1.360 m<sup>2</sup>

geplanter Baubeginn Herbst 2023

geplante Fertigstellung Herbst 2024



TOP 0.02b  
52 m<sup>2</sup>



TOP 1.05a  
63 m<sup>2</sup>



TOP 2.09b  
74 m<sup>2</sup>



© SQUAREBYTES

## HIGHLIGHTS

# LEISTBARES WOHNEN MIT ALL-INCLUSIVE KOMFORT



Ökologischer Massivholzbau mit Holzweichfaserdämmung, Holzdecke teilweise sichtbar



Beleuchtung für Küche, Bad/ WC und Vorraum, SAT-Anlage



Fußbodenheizung mittels Fernwärme



Barrierefreiheit durch Lift



Komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte



Komfort-PKW-Frestellplätze, Carports und Einzelgaragen



Bad/WC eingerichtet, Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe



Photovoltaik - kostenloser Contracting-Vertrag



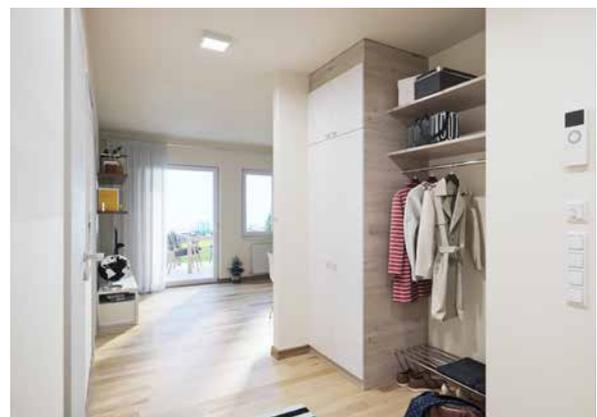
„ **ALL.IN99 STEHT FÜR LEISTBARES WOHNEN IN ÖSTERREICH. FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER IST UNSER KONZEPT EINE WERTHALTIGE UND ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE.**

**Mario Deuschl,**  
Geschäftsführer wert.bau GmbH

all-inclusive Einrichtung #1: hochwertige Küche inkl. E-Geräte



all-inclusive Einrichtung #2: Badezimmer/WC mit Sanitäreinrichtung



all-inclusive Einrichtung #3: Vorraum inkl. Garderobe und Schrank



**500 m<sup>3</sup>**  
verbautes  
Holz



**500 t**  
CO<sub>2</sub> langfristig gebunden  
und gespart



**ca. 2,9 Mio.**  
gefahrene  
Autokilometer



**8,3 min.**  
bis die verbaute Menge Holz  
in Österreich nachwächst

DIE DREI all.in99-BAUSTEINE

# BAUEN UND INVESTIEREN LEICHT GEMACHT

Leistbares Wohnen ist in aller Munde, die Realisierung ohne massive öffentliche Förderungen nahezu unmöglich. Das innovative all.in99-Konzept bietet dafür den perfekten Lösungsansatz. Es beruht auf drei Säulen, die deutlich spürbare Einsparungen ermöglichen:



**Das Grundstück wird auf 99 Jahre gepachtet.**

Das Grundstück wird nicht durch teure Zwischenfinanzierungen und Steuern belastet. Der Investor reduziert dadurch seine Anschaffungskosten.



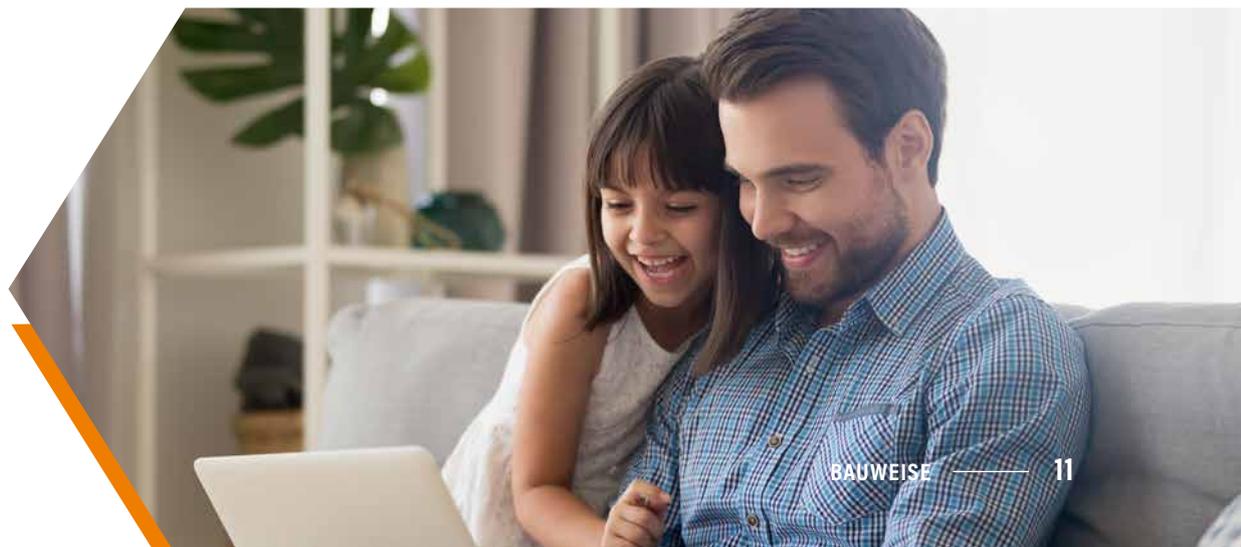
**Das Plan(ungs)konzept ist serienreif. Dadurch entfallen die individuelle Planung und Entwicklung.**

Die Wohnungspreise liegen je nach Lage bis zu 25 % unter dem üblichen Marktpreis.



**Die ökologische Holzmassivbauweise ermöglicht kürzeste Bauzeiten durch industrielle Vorfertigung.**

Durch den nachhaltigen Einsatz von Holz konnten bei allen bisherigen all.in99-Projekten große Mengen CO<sub>2</sub> eingespart werden.



**GESUND WOHNEN**

# ÖKOLOGISCH BAUEN

Bei all.in99 werden ökologische und nachhaltige Wohnbauten in Massivholzbauweise errichtet. Diese vereinen zeitgemäße Architektur mit Ressourcenschonung und Energieeffizienz, indem nachhaltige Materialien eingesetzt werden. So sparen die Wohnungen bereits in der Errichtung enorm viel Energie ein und schonen dadurch die Umwelt.

## Wohlfühlfaktor

all.in99-Wohnungen werden mit nachhaltigen Rohstoffen errichtet, die für ein angenehmes, schadstofffreies Raum- und Wohnklima sorgen!

Holz kann man riechen,  
fühlen und erleben.

”





## HOLZ - EIN BAUSTOFF MIT VIELEN VORZÜGEN

### Kurze Bauzeiten

Die Vorfertigung der wandgroßen Bauteile und die trockene Bauweise ermöglichen kürzeste Bauzeiten.

### Extrem stabil

Die kreuzweise verklebten Platten machen es möglich: Bezogen auf sein Gewicht trägt Holz 14 Mal so viel wie Stahl.

### Umweltfreundliche Fassade ohne Schadstoffe

Die Holzweichfaserdämmung erfüllt höchste Ansprüche und verbindet Ökologie und Ökonomie auf perfekte Art und Weise.

### Feuchtigkeitsregulierend

Holz nimmt Feuchtigkeit auf und gibt sie bei zu trockener Raumluft wieder ab.

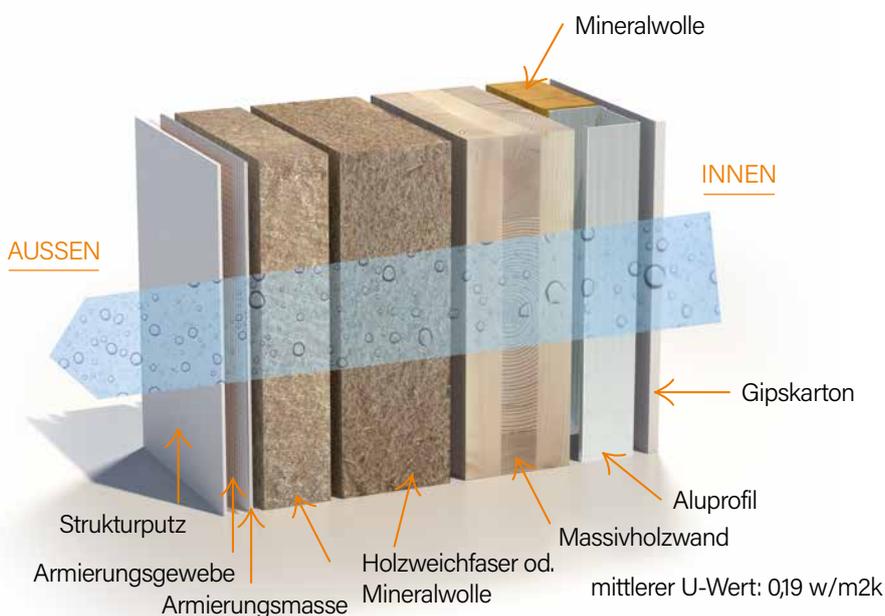
### Mehr Wohnfläche

Aufgrund sehr guter Wärmedämmeigenschaften stehen gegenüber einem herkömmlichen Haus bis zu 9 % mehr Wohnfläche zur Verfügung.

### Wohlfühlfaktor

Die nachhaltigen Rohstoffe sorgen für ein angenehmes, schadstofffreies Raum- und Wohnklima.

## DER WANDAUFBAU



### Die Wandkonstruktion

mit Holzweichfaserdämmung und Außenputz bzw. mit Außendämmung und hinterlüfteter Holzfassade.

**VORSORGEWOHNUNGEN****KRISENSTABILE  
SACHWERTE**

Mit dem Erwerb und der Vermietung einer Vorsorgewohnung – auch Ertragswohnung genannt – wird der Wohnungseigentümer umsatzsteuerlich betrachtet zum Unternehmer. Das berechtigt zum Vorsteuerabzug. Darüber hinaus können diverse Aufwendungen wie beispielsweise der Baurechtzins oder die Zinsen der Finanzierung und weitere Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

**Investment**

- ✓ Erwerb einer parifizierten Eigentumswohnung
- ✓ Mind. 42 % Eigenkapital notwendig (je nach Bonität des Erwerbers)
- ✓ Investition in einen soliden Sachwert
- ✓ Rückerstattung der USt.
- ✓ Kaufnebenkosten im Gesamtkonzept berücksichtigt

**Ertrag**

- ✓ Laufende Mieteinnahmen ab Fertigstellung der Immobilie
- ✓ Mietindexierung gemäß VPI
- ✓ Aufbau eines wertgesicherten, arbeitsfreien Zusatzeinkommens



## Sicherheit

---

- ✓ Direkte Grundbucheintragung
  - ✓ Geringes Vermietungsrisiko durch leistbare Mieten
  - ✓ Rücklagen für spätere Investitionen werden von Beginn an gebildet
  - ✓ Instandhaltungsrücklage wird von Beginn an angespart (dient für laufende kleinere Reparaturen)
  - ✓ Ein fiktiver Leerstand inkl. 3 % Mietausfallwagnis ist kalkuliert; darüber hinaus wurden die Kosten einer Neuvermietung jeder Wohnung alle 5 Jahre berücksichtigt (Bestellerprinzip)
- 

## Liquidität

---

- ✓ Monatliche Ausschüttung der Mieterträge
  - ✓ Verkauf der Wohnung jederzeit möglich – in den ersten 20 Jahren nur zuzüglich USt.
- 

## Finanzierung

---

- ✓ Die Finanzierungskosten können genauso wie die Zinsen steuerlich als Aufwand geltend gemacht werden.
  - ✓ Abtretung der Mieteinnahmen möglich
- 

## Steuer

---

- ✓ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Private und Personengesellschaften: Versteuerung entsprechend der eigenen Progression
  - ✓ Einkünfte aus Gewerbebeteiligung für Kapitalgesellschaften: Körperschaftsteuer
  - ✓ Positive Steuereffekte durch Abschreibung von Gebäude, Einrichtung, Zinsen und Baurechtszins
- 

## all.in-one-Service

---

- ✓ Erstellung einer wirtschaftlichen Prognoseberechnung einschließlich Gesamtüberschussrechnung
  - ✓ Anmeldung einer UID-Nummer
  - ✓ Korrespondenz mit dem zuständigen Finanzamt (Wohnung betreffend)
  - ✓ Erstellung der UVA sowie der jährlichen Einkommensteuererklärung bis zur Fertigstellung und Übergabe der Wohnung, auf Wunsch auch darüber hinaus gegen Kostenersatz
  - ✓ Die Hausverwaltung übernimmt nach Fertigstellung die technische und wirtschaftliche Betreuung
-



## INVESTMENTVARIANTEN

# FLEXIBEL, INDIVIDUELL UND LEISTBAR

Berechnungsbeispiel: TOP 1.05a mit 63,25 m<sup>2</sup> Wfl., 4,14 m<sup>2</sup> Loggia, 3,11 m<sup>2</sup> Balkon, 1 Komfortfreistellplatz inkl. Kellerabteil – bewertete Gesamtfläche 68,90 m<sup>2</sup>

	<b>Fremdfinanzierer mit 42 % Eigenmitteln</b>	<b>Investment ohne Zuzahlung (62 % EM)</b>	<b>Bar-Zeichner (100 % EM)</b>
Eigenmittel im Errichtungszeitraum	97.583 €	144.051 €	232.340 €
Monatliche Zuzahlung <sup>1)</sup>	Ø 230 €	Ø 0 €	-
Bauzeit/Finanzierungsdauer	12 Monate / 20 Jahre	12 Monate / 20 Jahre	12 Monate
Finanzierungsbetrag inkl. Nebenkosten	135.000 €	89.000 €	-
Effekt. Eigenmitteleinsatz bis 2044 (nach Steuer)	151.599 €	136.619 €	106.019 €
Mieteinnahmen ab	Entschuldung	Entschuldung	Jahr 2025 <sup>3)</sup>
monatlich vor Steuern und Nebenkosten <sup>2)</sup>	1.160 €	1.160 €	727 €
Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz (vor Steuer)	9,2 %	10,2 %	4,3 % vor NKO <sup>4)</sup>

1) Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Nebenkosten ab Fertigstellung 5 % Zinssatz, Laufzeit 20 Jahre

2) voraussichtliche Mieteinnahmen vor Nebenkosten (Instandhaltung, Leerstand, Rücklagen, Baurechtszins)

3) erstes volles Vermietungsjahr

4) Rendite in Prozent, bezogen auf die Netto-Gesamtinvestition vor Nebenkosten und Steuern – entspricht 3,8 % nach Nebenkosten.

## Kosten-Nutzen-Darstellung

Berechnungsbeispiel: TOP 1.05a mit 63,25 m<sup>2</sup> Wfl., 4,14 m<sup>2</sup> Loggia, 3,11 m<sup>2</sup> Balkon, 1 Komfortfreistellplatz inkl. Kellerabteil – bewertete Gesamtfläche 68,90 m<sup>2</sup>

### I. Ein Jahr Errichtungszeitraum

Netto-Kaufpreis <sup>1)</sup>	204.286 €
USt.	40.857 €
Brutto-Kaufpreis	245.143 €
Kaufnebenkosten (inkl. Steuern, Honorare, Kautions, Vermietungsservice etc.)	30.575 €
Brutto-Kaufpreis inkl. aller Kaufnebenkosten	275.718 €
Eigenmittel 42 %	97.583 €
Rückerstattung USt. <sup>2)</sup>	43.378 €
Rundungsausgleich <sup>3)</sup>	243 €
<b>Bankdarlehen <sup>4)</sup></b>	<b>135.000 €</b>

### II. 20 Jahre Finanzierungszeitraum + 12 Monate Bauzeit

Eigenmittel 42 %	97.583 €
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Nebenkosten ab Fertigstellung <sup>5)</sup>	230 €
<b>Effektiver Eigenmitteleinsatz <sup>6)</sup></b>	<b>151.599 €</b>

### III. Ertragszeitraum

Brutto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (Kauf und Finanzierung)	275.961 €
Effektiver Eigenmitteleinsatz nach Steuer	151.599 €
<b>Gesamtersparnis durch das System all.in99</b>	<b>124.361 €</b>
in Prozent	45 %
Dies entspricht einem Eigenmitteleinsatz von EUR 2.250,- bezogen auf die bewertete Gesamtfläche von 68,90 m <sup>2</sup> !	
Voraussichtliche Mieteinnahmen vor Steuer und Mietnebenkosten im Jahr 2045	13.921 €
<b>Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz (vor Steuer)</b>	<b>9,2 %</b>

- der Nettokaufpreis setzt sich zusammen aus: Kaufpreis Wohnung, Einrichtung (Küche, Bad, WC, Vorraum), Abstellraum und TG-Stellplatz
- die Umsatzsteuer der Wohnung sowie der Kaufnebenkosten, die im Brutto-Kaufpreis inkl. aller Kaufnebenkosten enthalten ist, kann vollständig als Vorsteuer vom Wohnsitzfinanzamt rückerstattet werden
- die angenommenen Finanzierungsnebenkosten sind abhängig von Bonität bzw. zu erzielenden Konditionen

- angenommener Zinssatz 5 %, Lfz. 20 Jahre
- Nebenkosten sind indexierte Mieteinnahmen, Baurechtszins, Leerstand, Instandhaltung (Details siehe Wohnungsdatenblatt)
- der effektive Eigenmitteleinsatz errechnet sich aus den durchschnittlichen monatlichen Zuzahlungen abzüglich der Steuerersparnis im Errichtungszeitraum – siehe Liquiditätsprognose

**Berechnungsgrundlagen:** Baurechtszinsindex 2,36 %  
Mietindex 2,36 %  
Leerstand inkl.  
Mietausfallwagnis 3 %  
Reparaturrücklage 0,5 %  
Steuerprogression 41 %  
Instandhaltung 3 %  
Subverwaltung 3,5 %

**Bestellerprinzip:** Vermittlungskosten der Neuvermittlung jeder Wohnung alle 5 Jahre wurden in der Prognosekalkulation berücksichtigt

**ÜBER wert.bau**

# MEHR ALS EIN GUTER GRUND

Seit 2015 bietet der Projektentwickler wert.bau ein innovatives Konzept für Vorsorgewohnungen auf Baurecht. Bis April 2022 wurden 18 Projekte in ganz Österreich aufgesetzt bzw. realisiert, die durch die ressourcenschonende Bauweise aus Holz neue Maßstäbe für Nachhaltigkeit setzen.

Als frei finanziierter Bauträger haben wir uns der Projektierung und Errichtung leistbarer Anlegerwohnungen und heimischem Holz als wertvollem Baustoff verschrieben.

wert.bau gilt als Vorreiter bei der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern in Holzbauweise auf Baurechtsgrundstücken. Durch die Pacht ersparen sich Immobilienkäufer hohe Grundstückskosten, wodurch günstigere und vor allem leistbare Mieten für die Nutzer möglich gemacht werden. Damit stiftet das all.in99-Konzept Vorteile sowohl für die Grundstückseigentümer und Investoren als auch für die Mieter.

Bisher sind alle fertiggestellten Wohnungen kaum ohne einen Tag Leerstand vermietet und es gibt so gut wie keine Mieterwechsel.

wert.bau verfügt über Spezialwissen und Erfahrung im Umgang mit dem natürlichen Baumaterial Holz. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Bauelemente sowie die zeit- und kostenoptimierten Arbeitsabläufe können unsere Bauprojekte sehr rasch binnen weniger Monate errichtet und übergeben werden.

**Die wert.bau-Leistungsbilanz seit Gründung:**



## Villach



Wohneinheiten	<b>95</b>
Wohnungsgrößen	<b>42 - 80 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 16.581.974</b>
Bauzeit	<b>18 Monate</b>

## Perg I + II + III



Wohneinheiten	<b>21   17   17</b>
Wohnungsgrößen	<b>42 - 70 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 9.050.000</b>
Bauzeit	<b>je 10 Monate</b>

## Hartberg I + II



Wohneinheiten	<b>2 x 12</b>
Wohnungsgrößen	<b>50 - 60 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 3.450.720</b>
Bauzeit	<b>je 10 Monate</b>

## Wörgl



Wohneinheiten	<b>29</b>
Wohnungsgrößen	<b>36 - 100 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 8.744.222</b>
Bauzeit	<b>10 Monate</b>

## Bad Goisern



Wohneinheiten	<b>23</b>
Wohnungsgrößen	<b>48 - 68 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 3.317.100</b>
Bauzeit	<b>11 Monate</b>

## Linz Z16



Wohneinheiten	<b>19</b>
Wohnungsgrößen	<b>50 - 72 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 6.289.833</b>
Bauzeit	<b>16 Monate</b>

## Klagenfurt



Wohneinheiten	<b>2 x 28</b>
Wohnungsgrößen	<b>45 - 68 m<sup>2</sup></b>
Gesamtinvestitionsvolumen	<b>€ 8.388.800</b>
Bauzeit	<b>16 Monate</b>