



© SQUAREBYTES

 **all.in99**

EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF BAURECHT

PROF. SCHUNBACH-STRASSE 2, 6300 WÖRGL



WÖRGL

EINE STADT MIT ENERGIE

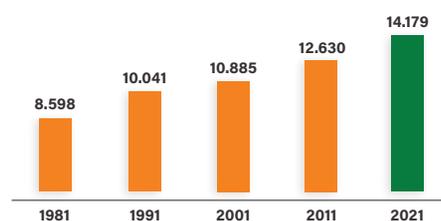
Wörgl ist eine der am schnellsten wachsenden Gemeinden Tirols und das Wirtschaftszentrum des Tiroler Unterlandes. Mitten im Geschehen und doch in der Natur - das zeichnet Wörgl aus.

Die verkehrsgünstige Lage ist schon seit Jahrhunderten ein Grund, in Wörgl sesshaft zu werden. Als Energiemetropole, Smart City und e5-Gemeinde konnte Wörgl bereits zahlreiche Projekte umsetzen und die Lebensqualität in der Stadt verbessern.



Zahlen und Fakten*

- Einwohner: 14.308
- Fläche: 19,73 km²
- Haushalte: 7.581
- Seehöhe: 511 m



Bevölkerungsentwicklung in Wörgl

*Quelle: LAGE REPORT-Nr.:17490 von Checkmyplace; Stand: 22.09.2022, Wikipedia; Stand: 16.01.2023



© Alexander Amer

Wo sich die Brixentaler Ache mit dem Inn vereint und das Tal breit und ausladend wird, liegt die Stadt Wörgl.

OPTIMALE ANBINDUNG UND INFRASTRUKTUR



MICHAEL RIEDHART

Bürgermeister der Stadt Wörgl

Die Stadt Wörgl zählt zu den am stärksten, wachsenden Gebieten in Tirol. Sie ist neben Einkaufsstadt und Wirtschaftsstandort für Viele vor allem aber Lebensraum. Speziell leistbares und qualitätsvolles Wohnen für unsere Bürger*innen steht für mich als Bürgermeister dabei an oberster Stelle. Das Projekt „all.in99“ bietet Jung und Alt Platz in einem nachhaltig geplanten Bauprojekt in Holzbauweise.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

WAS IST LOS IN WÖRGL?

Einkaufen in den verschiedenen Geschäften und Läden, bummeln durch die verkehrsberuhigte Bahnhofstraße, gustieren in den zahlreichen Restaurants, plaudern in den sonnigen Straßencafés – in und um Wörgel ist immer was los.



Verkehrsknoten



Das Tiroler Straßennetz hat in Wörgl einen seiner wichtigsten Knotenpunkte. Durch das Liniennetz der ÖBB ist die Stadt auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ideal zu erreichen. Für Wörgl selbst sind fünf Buslinien innerhalb und die Regiobusse außerhalb der Stadt für den Transport zuständig.



Schulstadt



Wörgl hat vier Schulen, fünf öffentliche Kindergärten, vier Kinderkrippen und noch weitere private Einrichtungen.



Sport und Freizeit



Wörgl besitzt die höchste Dichte an Fitness-Einrichtungen im Westen von Österreich und zahlreiche Sportstätten. Von Sporthallen über Tennisanlagen bis hin zu einem Skaterpark ist für jeden etwas dabei. Es gibt ein starkes Vereinswesen mit 67 Sportvereinen, 49 Kulturvereinen und 197 anderen Vereinen. Bei Outdooraktivitäten wie Klettern, Wandern oder E-biken kann man sich an der schönen Natur erfreuen.



Wirtschaftsstandort



Die Stadt Wörgl ist ein beliebter Wirtschaftsstandort, an dem sich 885 Betriebe befinden. Zusätzlich gibt es 285 Geschäfte, 13 Banken und 70 Gastronomiebetriebe. Die Bahnhofstraße ist die zweitlängste Einkaufsstraße Tirols.

- Öffentlicher Verkehr**
- 1 Bahnhof
 - 2 Bushaltestellen

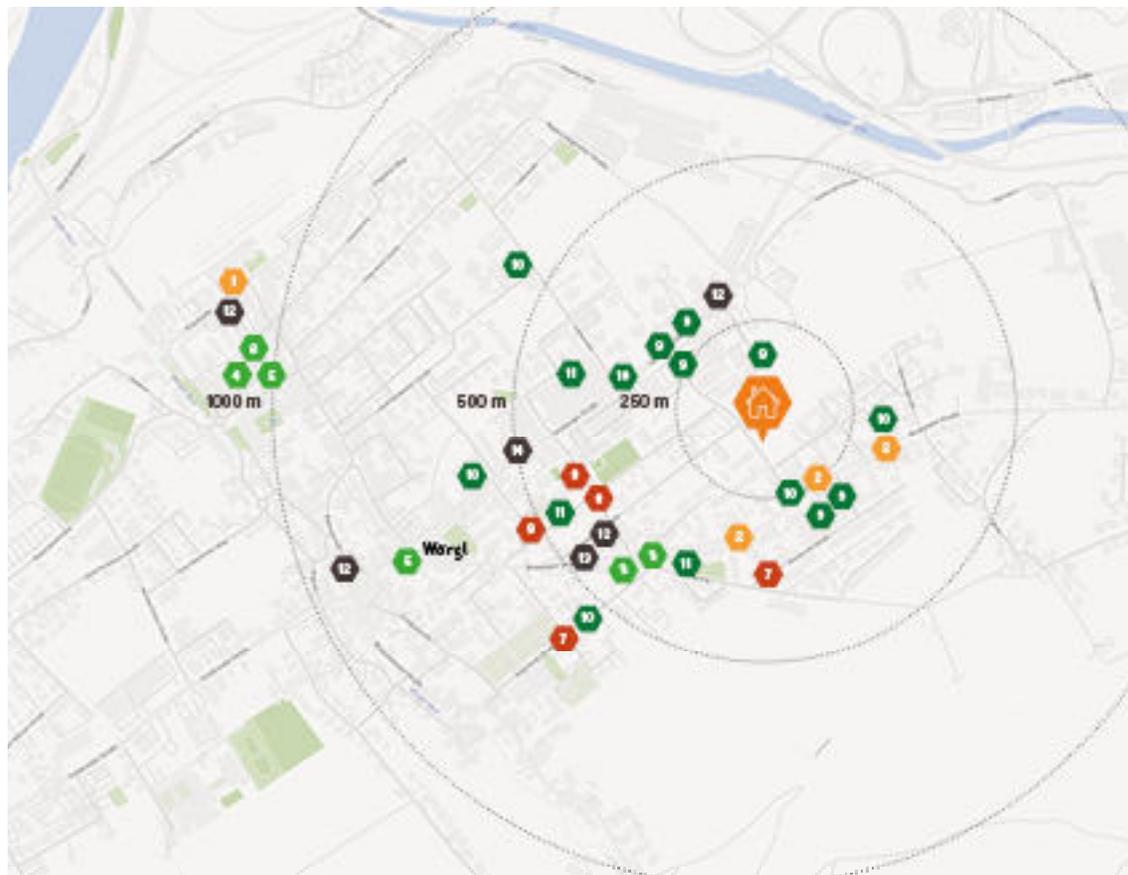
- Gesundheitseinrichtungen**
- 3 Ärzte
 - 4 Seniorenheim
 - 5 Apotheke
 - 6 Krankenhaus

- Bildungseinrichtungen**
- 7 Kindergärten
 - 8 Schulen

- Nahversorgung/Freizeit**
- 9 Supermarkt, Drogerie
 - 10 Restaurant, Café
 - 11 Kino, Sporthalle, Park

- Sonstiges**
- 12 Bank, Bankomat
 - 13 Gemeindezentrum
 - 14 Polizei

Datenquelle: Mapbox, Google Maps; Stand: 20.09.2022



DAS PROJEKT

INNOVATIV ÖKOLOGISCH

Die all.in99-Wohnanlage in Wörgl entsteht in ökologisch nachhaltiger Holzmassivbauweise. Die 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen bieten durch großzügige Freiflächen (Terrasse mit Garten oder Loggia mit Balkon) 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.



© SQUAREBYTES

29 Eigentumswohnungen

- 16 2-Zimmer-Wohnungen
- 10 3-Zimmer-Wohnungen
- 3 4-Zimmer-Wohnungen

-  alle Wohnungen verfügen über Terrasse und Eigengarten (EG) oder Loggia bzw. Balkon (OG)
-  38 Stellplätze in der Tiefgarage
3 Freistellplätze für Besucher

-  Grundfläche 1.722 m²
-  bewertete Wohnnutzfläche 2.089 m²
-  geplanter Baubeginn Herbst 2023
-  geplante Fertigstellung Frühling 2025





Symbolfoto

HIGHLIGHTS

LEISTBARES WOHNEN MIT ALL-INCLUSIVE KOMFORT



Ökologischer Massivholzbau mit Steinwolle-Dämmung und hinterlüfteter Holzfassade



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



Fernwärme mit Fußbodenheizung



Barrierefreiheit durch Lift



Komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte*



Komfort-Tiefgaragenstellplätze



Bad/WC eingerichtet, Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe*



Photovoltaik - Contracting-Vertrag



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

Mario Deuschl, MBA
Geschäftsführer wert.bau GmbH

gegen Aufpreis: hochwertige Küche inkl. E-Geräte

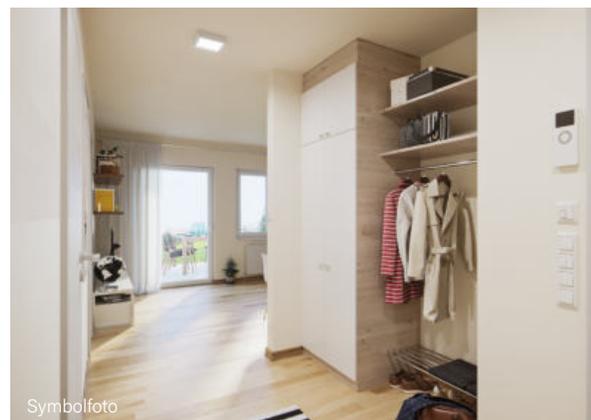


Symbolfoto



Symbolfoto

gegen Aufpreis: Badezimmer/WC mit Sanitäreinrichtung



Symbolfoto

gegen Aufpreis: Vorraum inkl. Garderobe und Schrank



800 m³
verbautes
Holz



630 t
CO₂ langfristig gebunden
und gespart



5 Mio.
gefahrne
Autokilometer



54 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 CO₂ eingespart werden.



GESUND WOHNEN

ÖKOLOGISCH BAUEN

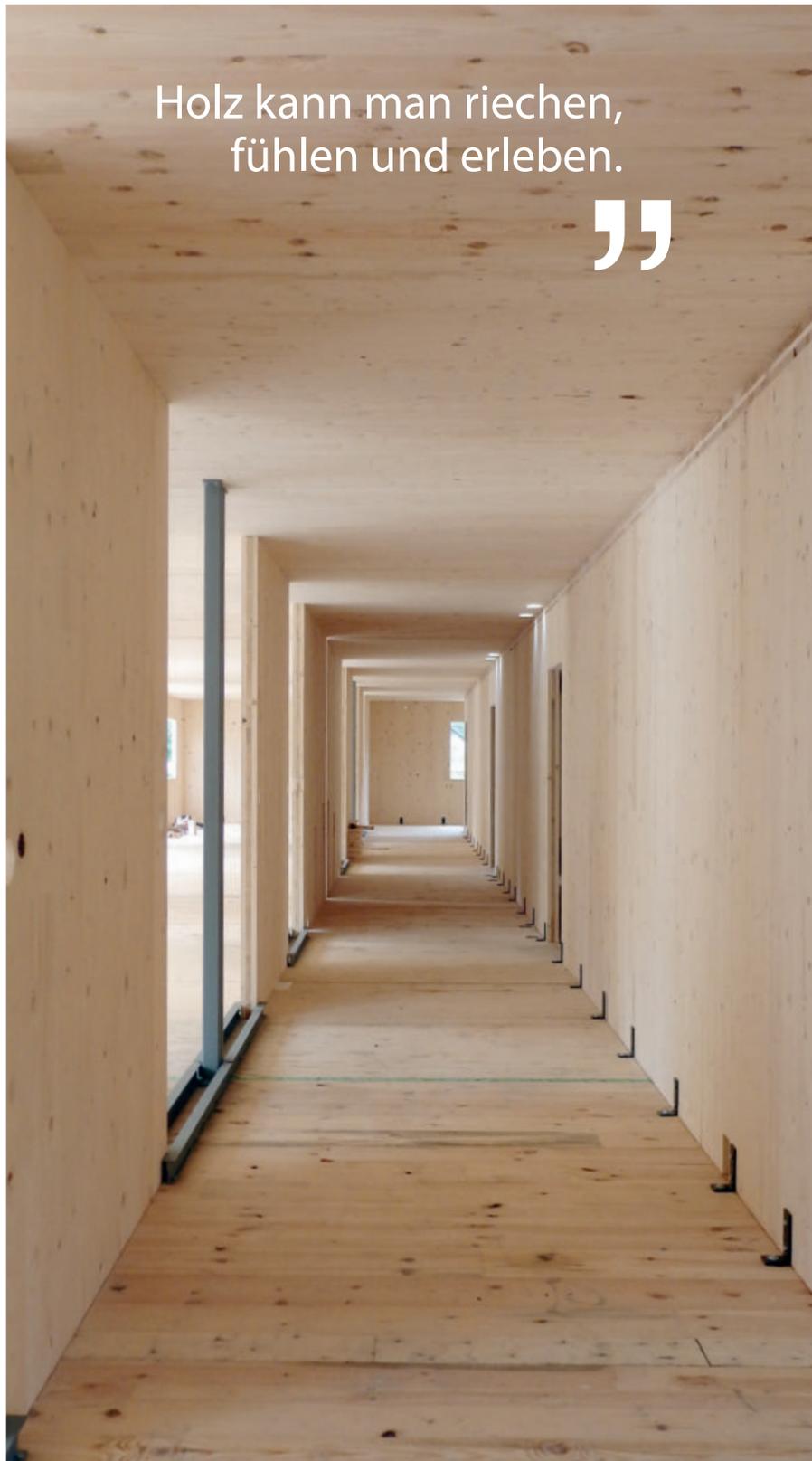
Bei all.in99 werden ökologische und nachhaltige Wohnbauten in Massivholzbauweise errichtet. Diese vereinen zeitgemäße Architektur mit Ressourcenschonung und Energieeffizienz, indem nachhaltige Materialien eingesetzt werden. So sparen die Wohnungen bereits in der Errichtung enorm viel Energie ein und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

Wohlfühlfaktor

all.in99-Wohnungen werden mit nachhaltigen Rohstoffen errichtet, die für ein angenehmes, schadstoff-freies 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 Steinwoll-Dämmung 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.

Energieeffizient

Massivholzbauten überzeugen durch hervorragende Wärmedämmwerte. Dadurch sind sie energieeffizient und schaffen ein behagliches Raumklima.

Nachhaltiges Bauen

Holz ist ein natürlicher, heimischer Baustoff, der über den gesamten Lebenszyklus den kleinsten ökologischen Fußabdruck hinterlässt und recyclingfähig ist.

Gesundes Wohnen

Holz spart Herzschläge (bis zu 10 Schläge pro Minute)! Das trägt langfristig zu einer höheren Lebenserwartung bei.

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.

ÜBER Baurecht

LEISTBARES WOHNEN

Das Baurecht ist ein elementarer Bestandteil aller wert.bau-Projekte. Dabei handelt es sich um ein befristetes Recht, auf einem fremden Grundstück eine Immobilie zu errichten oder zu sanieren und zu bewirtschaften. Durch das Pachten des Grundes oder einer Liegenschaft fallen teure Anschaffungskosten für Grund und Boden weg. Somit reduziert sich der Kaufpreis für Käufer deutlich. Grund- und Liegenschaftseigentümer erhalten im Gegenzug für die Nutzung des Grundstücks einen jährlichen Bauzins.

Vorteile für Eigennutzer

- **Wirtschaftlichkeit:**
Die Anfangskosten für den Kauf einer Baurechtseigentumswohnung sind deutlich niedriger als bei einem direkten Immobilienerwerb.
- **Zukunftssicherheit:**
Das bis 2122 gültige Baurecht bietet die gleiche Sicherheit und Nutzungsrechte wie traditioneller Immobilienbesitz.
- **Planbare Kosten:**
Ein fester jährlicher Bauzins ermöglicht eine klare und langfristige Kostenplanung.
- **Ende des Baurechts:**
Bei Ablauf des 99-jährigen Baurechts erhalten Sie als Wohnungseigentümer 72,5% des Verkehrswerts der Immobilie als Ablöse, was eine signifikante Wertsteigerung Ihrer Investition bedeutet.

Villach



Wohneinheiten	95
Wohnungsgrößen	42 - 80 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 16.581.974
Bauzeit	18 Monate

Perg I + II + III



Wohneinheiten	21 17 17
Wohnungsgrößen	42 - 70 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 9.050.000
Bauzeit	je 10 Monate

Hartberg I + II



Wohneinheiten	2 x 12
Wohnungsgrößen	50 - 60 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 3.450.720
Bauzeit	je 10 Monate

Vöcklabruck



Wohneinheiten	12
Wohnungsgrößen	50 - 60 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 1.750.000
Bauzeit	10 Monate

Bad Goisern



Wohneinheiten	23
Wohnungsgrößen	48 - 68 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 3.317.100
Bauzeit	11 Monate

Bad Ischl



Wohneinheiten	21
Wohnungsgrößen	45 - 68 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 2.430.840
Bauzeit	10 Monate

Klagenfurt



Wohneinheiten	2 x 28
Wohnungsgrößen	45 - 68 m²
Gesamtinvestitionsvolumen	€ 8.388.800
Bauzeit	16 Monate



Bauträger

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



Generalvertrieb

sinnvestment Immobilien GmbH
A-1010 Wien, Krugerstraße 13
Tel.: +43 1 22 62 202
info@sinnvestment.at
www.sinnvestment.at

www.wert-bau.net

Diese Broschüre wurde nur für potenzielle 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 potenziellen Anlegers nicht und ersetzt daher keine Beratung. Weiters enthält diese Broschüre keine Angaben über die steuerrechtlichen Konsequenzen der Zeichnung der Veranlagung. Es wird empfohlen, einen Steuerrechts- bzw. Veranlagungsexperten zu kontaktieren. 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.