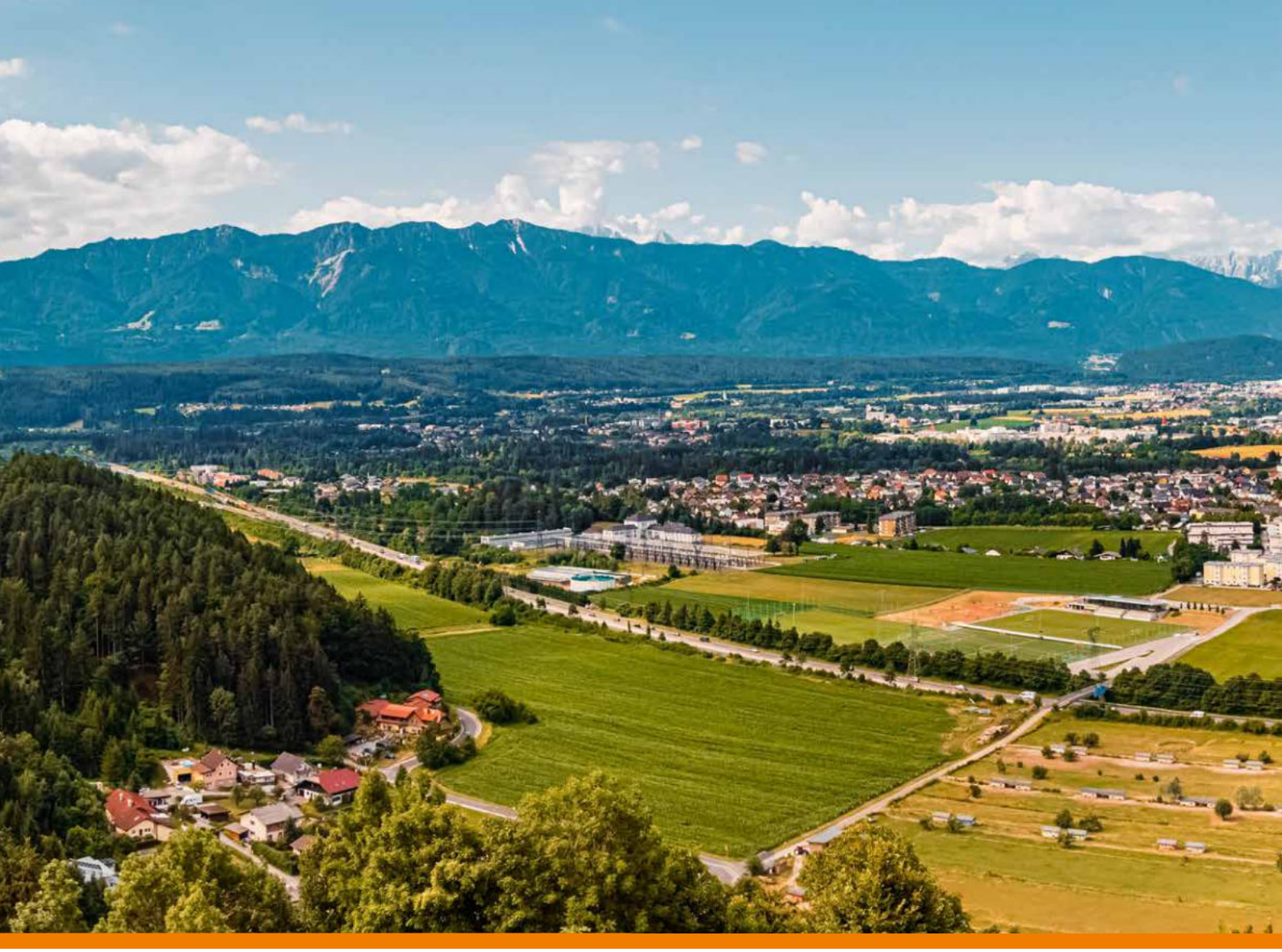
wert.bau
verpachten statt verkaufen

© SQUAREBYTES

all.in99 – Eigennutzer

EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF BAURECHT

ADLERSTRASSE, 9523 LANDSKRON



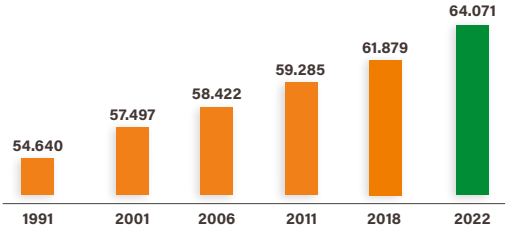
LANDSKRON-VILLACH

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

- Einwohner: 64.071
- Fläche: 134,9 km²
- 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

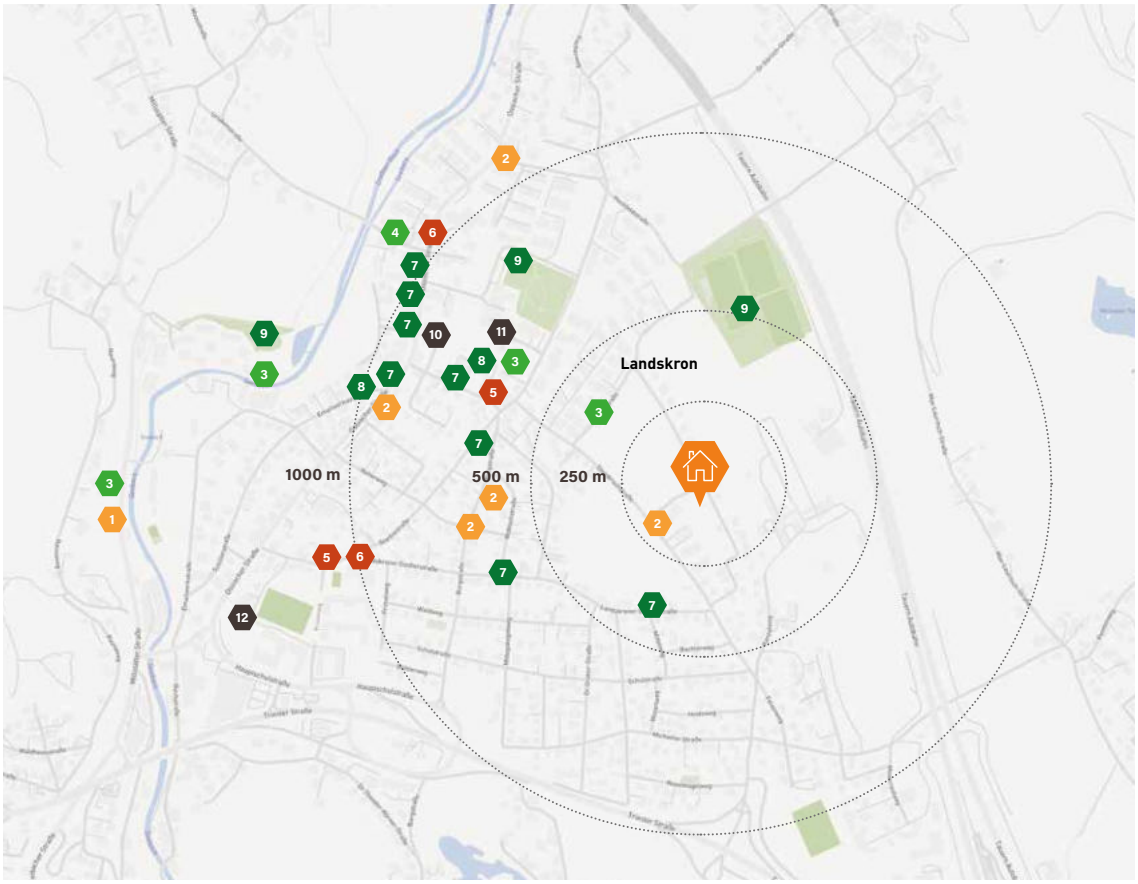
Villacher Fasching

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-Zimmer wohnungen 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 genützt 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.

9 Eigentumswohnungen

2 2-Zimmer-Wohnungen
5 3-Zimmer-Wohnungen
2 4-Zimmer-Wohnungen
9 Komfort-Freistellplätze, 4 Carports, 14 Garagen

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

Grundfläche 1.972 m²
bewertete Wohnnutzfläche 677 m²
geplanter Baubeginn Frühjahr 2024
geplante Fertigstellung Frühjahr 2025

© SQUAREBYTES

© SQUAREBYTES

HIGHLIGHTS

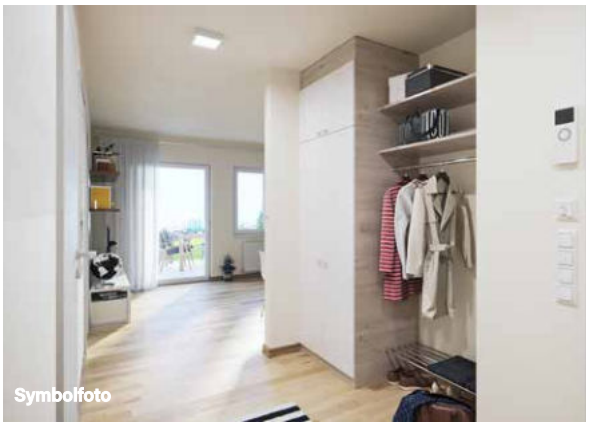
LEISTBARES WOHNEN MIT ALL-INCLUSIVE KOMFORT

- Ökologischer Massivholzbau mit Holzweichfaserdämmung, Holzdecke teilweise sichtbar
- Fußbodenheizung mittels **Fernwärme**
- Komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte
- Bad/WC eingerichtet, Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe
- Beleuchtung für Küche, Bad/WC und Vorraum, SAT-Anlage
- Barrierefreiheit durch Lift
- Komfort-PKW-Freistellplätze, Carports und Einzelgaragen
- 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 m³
verbautes Holz

500 t
CO_2 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

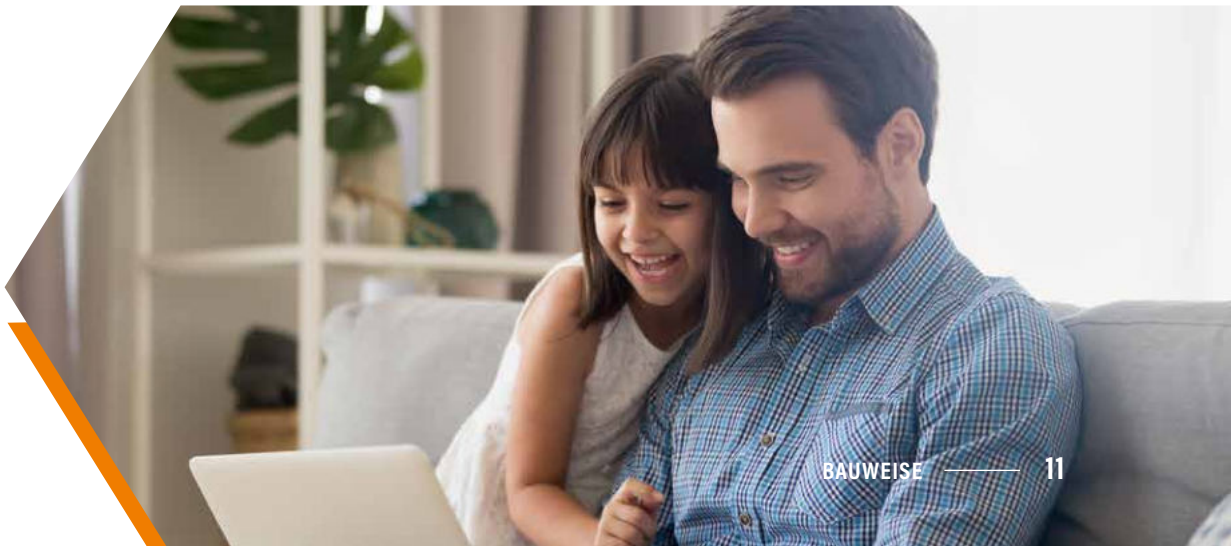
BAUEN UND INVESTIEREN LEICHT GEMACHT

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_2 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 – 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.

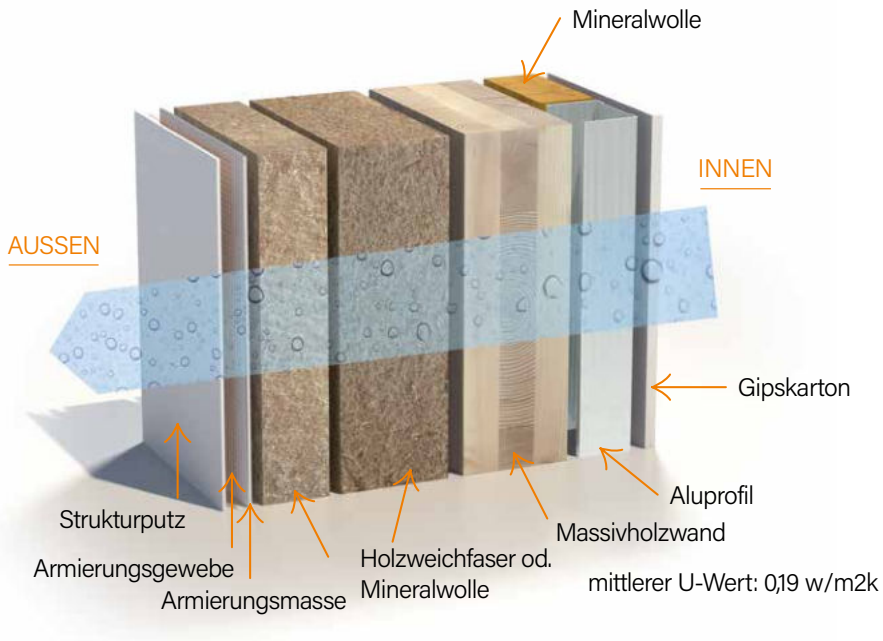
Umweltfreundliche Fassade ohne Schadstoffe
Die Holzweichfaserdämmung erfüllt höchste Ansprüche und verbindet Ökologie und Ökonomie auf perfekte Art und Weise.

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.

ÜBER wert.bau

MEHR ALS EIN GUTER GRUND

Seit 2015 bietet der Projektentwickler wert.bau ein innovatives Konzept für Vorsorgewohnungen auf Baurecht. Bis Dez. 2023 wurden 20 Projekte in ganz Österreich aufgesetzt bzw. realisiert, die durch die ressourcenschonende Bauweise aus Holz neue Maßstäbe für Nachhaltigkeit setzen.

Als frei finanzierter 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 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.

NUTZFLÄCHEN UND PREISE

Top	Anzahl Zimmer	Ausrich-tung	Wohn-fläche	Terrasse	Garten	Balkon inkl. Loggia	Keller	Freistell-platz	Carport	Wohn-nutzfläche in m²	Gesamtkauf-preis inkl. USt., Einrichtung und jeweiligem Stellplatz
			Fläche in m²	Fläche in m²	Fläche in m²	Fläche in m²					
Top 0.01b	3	NOSW	73	9	166		✓		✓	81	297.811
Top 0.02b	3	SW	63	9	69		✓	✓		69	259.909
Top 0.03b	3	OSW	74	9	120		✓	✓		79	290.370
Top 1.04b	4	NOSW	85			7	✓		✓	88	328.460
Top 1.05b	2	SW	51			7	✓	✓		55	206.630
Top 1.06b	3	OSW	74			7	✓	✓		77	283.848
Top 2.07b	4	NOSW	86			7	✓		✓	90	332.630
Top 2.08b	2	SW	52			7	✓	✓		58	213.490
Top 2.09b	3	OSW	75			7	✓		✓	80	297.892

* Die Werte in der Tabelle werden gerundet dargestellt.

Für Rückfragen hinsichtlich der einzelnen Positionen wenden Sie sich bitte an:

info@sinnvestment.at

KAUFNEBENKOSTEN EINER all.in99 WOHNUNG	
Honorar Treuhänder	1,5 %
Barauslagen Treuhänder (voraussichtlich)	0,4 %
Grunderwerbssteuer	3,5 %
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 %
Vermittlungshonorar	3 %
Baurechtszins (Baubeginn - Fertigstellung)	0,5 %
Kaution für Grundeigentümer	1 %
Summe vom Gesamtkaufpreis	**ca. 11 %**

Die Kaution in Höhe von 2 Jahrespachtbeträgen diednt dem Grundstückkseigentümer als Sicherstellung für mögliche Ausfälle künftiger Baurechtszahlungen. Die Kaution wird am Ende der Laufzeit retourniert bzw. bei Verkauf der Wohnung vom neuen Käufer abgelöst.

Referenz-Projekte

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**

Wörgl

Wohneinheiten	**29**
Wohnungsgrößen	**36 – 100 m²**
Gesamtinvestitionsvolumen	**€ 8.744.222**
Bauzeit	**10 Monate**

Bad Goisern

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

Linz Z16

Wohneinheiten	**19**
Wohnungsgrößen	**50 – 72 m²**
Gesamtinvestitionsvolumen	**€ 6.289.833**
Bauzeit	**16 Monate**

Klagenfurt

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

wazek.com

Bauträger
wert.bau Errichtungs GmbH
Tel.: +43 732 67 67 – 77
office@wert-bau.net
www.wert-bau.net

Generalvertrieb
Sinnvestment Immobilien GmbH
Tel.: +43 664 83 69 022
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.

© 2023 wert.bau Errichtungs GmbH | Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten