

VALUITA®  
Anlegen Sie los

BROSCHÜRE  
BAUHERRENMODELL <sup>ZWEI</sup>

VAN-DER-NÜLL-GASSE 67  
WIEN - FAVORITEN

WOHNUNGSBEZOGEN  
ATTRAKTIVE WOHLNLAG  
KRISENSICHERE WERTANLAGE  
VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG (1/15-AFA)  
FÖRDERUNG



## WOHNIMMOBILIEN - DER FELS IN DER BRANDUNG

Gerade in turbulenten Zeiten haben sich im Veranlagungsbereich Wohnimmobilien zur langfristigen Vermietung immer wieder als Fels in der Brandung bewährt.

Das Bauherrenmodell – die Königsklasse der Veranlagung in Wohnimmobilien – bietet Ihnen neben den bekannten Vorteilen einer Immobilienveranlagung interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die Nutzung von Förderungen und die Gewähr auf nachhaltige Mieteinnahmen durch einen Mietenpool.

Erfahrene Projektpartner und Experten in rechtlichen, steuerlichen und bautechnischen Belangen runden unser Angebot an Sie ab.

Anlegen Sie los!



W. Neumann



S. Pesau

### Wichtiger Hinweis:

Diese Broschüre wurde von der Valuita GmbH, Wipplingerstraße 1, 1010 Wien erstellt. Sie ist eine Marketingmitteilung für Österreich und ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Die Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und basiert jeweils auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Zeitpunkt der Verfassung der Informationen. Sie ersetzt keine Anlageberatung und stellt keine Anlageempfehlung dar. Rechtsverbindlich und gültig sind ausschließlich die Zeichnungsunterlagen und Verträge im Rahmen des Abschlusses. Die Angaben in dieser Broschüre erfolgen ohne Gewähr, sämtliche Visualisierungen sind unverbindliche Beispielbilder bzw. Gestaltungsvorschläge für die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen, welche unmöbliert mit Bad und Küche errichtet werden. Weder die Valuita GmbH noch die weiteren mit ihr verbundenen Unternehmen sowie ihre Mitarbeiter, organschaftlichen und sonstigen Vertreter übernehmen eine Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts der in dieser Broschüre angeführten Informationen oder für die Erreichung von Referenzangaben. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Fotos & Visualisierungen: Valuita GmbH, BSP-Gruppe, Bosart Design, Immovate



# Das Projekt

## VAN-DER-NÜLL-GASSE 67 SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG EINES WOHNHAUSES IN WIEN-FAVORITEN

In der Van-der-Nüll-Gasse 67 im 10. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein modernes Wohnprojekt, bei dem der bestehende Gebäudeteil sorgfältig saniert und aufgestockt wird. So wird zusätzlicher, hochwertiger Wohnraum geschaffen, der modernen Ansprüchen gerecht wird.

Das Erdgeschoß und 1. Stock bleiben im Bestand erhalten und werden umfassend modernisiert und saniert. Ab dem 2. Obergeschoß entstehen durch die Aufstockung des 3. und 4. Stocks sowie der beiden Dachgeschoß-Ebenen (DG 1 und DG 2) neue, helle Wohneinheiten mit funktionalen Grundrissen und großzügigen Freiflächen.

Insgesamt entstehen 12 Wohnungen, die eine gelungene Verbindung aus bestehendem Gebäudekörper und zeitgemäßer Architektur darstellen. Die straßenseitige Fassade wird optisch aufgewertet, während neue Balkone und große Fensterflächen für ein modernes und offenes Erscheinungsbild sorgen.

Der Innenhof bietet mit privaten Gärten, Balkonen und Terrassen eine angenehme, ruhige Atmosphäre – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen mitten in der Stadt.



### ECKDATEN

12 Wohnungen	Bar- und Kreditvariante
Wohnungsgrößen von 39m <sup>2</sup> bis 72m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Baubeginn Q4/2026
Terrassen, Erdgeschosswohnung mit Eigengarten	Voraussichtliche Fertigstellung Q1/2028
Förderung durch die Stadt Wien*	*vorbehaltlich Förderzusage

# WIEN – STADT DER LEBENSQUALITÄT



Wien, die dynamische Hauptstadt Österreichs, verbindet beeindruckend Geschichte, Kultur und Moderne. Als Teil des UNESCO-Welterbes zieht das historische Zentrum jährlich Millionen von Besuchern an, die die prächtigen historischen Gebäude und die pulsierende Kulturszene erleben.



## Die Lage

### WIEN – EINE LEBENSWERTE STADT

Wien zählt zu den lebenswertesten Städten der Welt. Die österreichische Bundeshauptstadt ist mit über 1,9 Millionen Einwohnern nicht nur die größte Stadt des Landes, sondern auch ein kulturelles, wirtschaftliches und politisches Zentrum Europas. In den letzten Jahren hat Wien ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet, was die hohe Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort unterstreicht.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Bildungs-, Freizeit- und Gesundheitsangebote sowie eine hohe Sicherheit und Umweltqualität tragen maßgeblich zur Zufriedenheit der Wiener Bevölkerung bei. Die Stadt bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Erholung im Grünen – rund die Hälfte der Fläche Wiens besteht aus Parks, Wäldern und Naherholungsgebieten.

Auch als Bildungs- und Wirtschaftsstandort hat Wien internationale Bedeutung. Zahlreiche Universitäten, Fachhochschulen und Forschungseinrichtungen machen die Stadt zu einem wichtigen Zentrum für Wissenschaft und Innovation. Gleichzeitig bietet Wien ein breites Spektrum an Arbeitsmöglichkeiten in nationalen und internationalen Unternehmen.

Die Kombination aus kulturellem Reichtum, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Wien zu einem Ort, an dem Menschen gerne leben, arbeiten und investieren – eine Stadt mit Geschichte, Zukunft und außergewöhnlicher Lebensqualität.

### WIEN – FAVORITEN

Die Van-der-Nüll-Gasse 67 liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, einem Stadtteil, der urbanes Leben, gewachsene Strukturen und hohe Lebensqualität miteinander verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine vielfältige Infrastruktur aus, die alle Bereiche des täglichen Bedarfs abdeckt – von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bis hin zu Schulen, Apotheken und medizinischer Versorgung.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Grüne Rückzugsorte und Parkanlagen bieten Raum für Bewegung und Entspannung, während ein breites Angebot an Sport- und Kultureinrichtungen für Abwechslung im Alltag sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: öffentliche Verkehrsmittel, zentrale Straßenverbindungen und kurze Wege in die Innenstadt sorgen für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Dank dieser ausgewogenen Kombination aus städtischem Komfort, guter Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld bietet die Van-der-Nüll-Gasse 67 einen idealen Standort für modernes, urbanes Wohnen in Wien.





Wenige Gehminuten von Favoriten entfernt liegt das prachtvolles Schloss Belvedere, mit weitläufigen Gärten – ein idealer Ort entspannte Stunden im Grünen zu genießen. Ebenso lädt der Laaerberg mit seinen großzügigen Grünflächen und dem Erholungsgebiet Kurpark Oberlaa zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein.

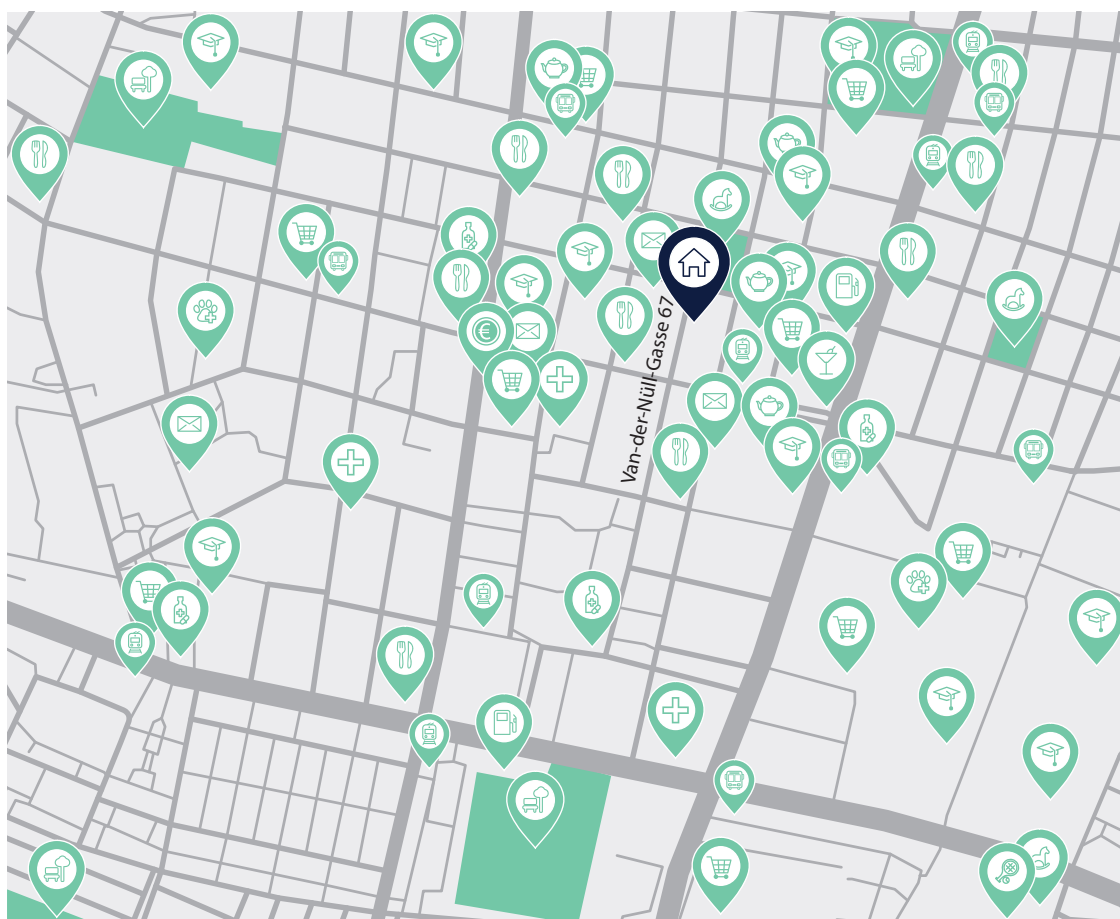


### ATTRAKTIVE WOHLNAGE MIT EXZELLENTER INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft in der Van-der-Nüll-Gasse 67 im 10. Bezirk (Wien-Favoriten) überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Apotheken, Arztpraxen und weitere Gesundheitseinrichtungen sorgen zudem für eine optimale medizinische Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U1-Station Keplerplatz befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen Wiens.

Auch Familien profitieren von dieser attraktiven Lage: Bildungseinrichtungen aller Stufen – vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule – befinden sich in der Umgebung. Zahlreiche Grünanlagen bieten ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien.



<b>WIEN - FAVORITEN   VAN-DER-NÜLL-GASSE 67</b>		
Van-der-Nüll-Gasse 67	Arzt / Apotheke	Haltestelle
Nahversorgung	Cafe / Bar	Park / Spielplatz
Restaurant	Postkasten	Sportplatz
Schule / Kindergarten	Tierarzt	Bankomat
		Tankstelle

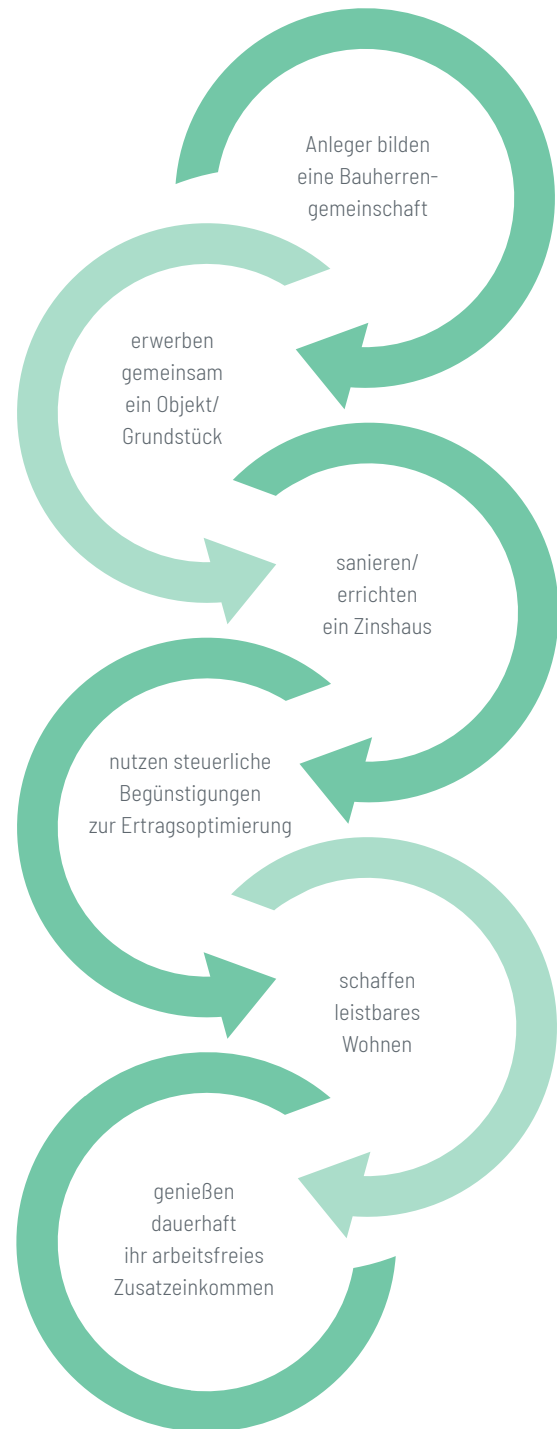
# KRISENSICHER INVESTIEREN UND LEISTBARES WOHNEN SCHAFFEN

© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto



## SO FUNKTIONIERT EIN BAUHERRENMODELL

Ein nachhaltiges Investment geht über die monetäre Rendite hinaus. Durch die Inanspruchnahme von Förderungen sind die Mieten einer Deckelung unterworfen. Leistbarer Wohnraum wird geschaffen. Somit ist das Bauherrenmodell nicht nur für Immobilienanleger von Vorteil, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand.



## Das Bauherrenmodell <sup>ZWEI</sup>

Eine Immobilie gilt in erster Linie als eine krisenfeste Wertanlage, als ein „sicherer Hafen“ für eingesetztes Kapital, oder – mittels Fremdfinanzierung – als eine Möglichkeit zum langfristigen Vermögensaufbau. Zusätzlich partizipieren Eigentümer an regelmäßigen, inflationsgeschützten Mieterträgen und sichern sich und der nachfolgenden Generation ein bequemes Zusatzeinkommen.

### ERTRAGSOPTIMIERTE IMMOBILIENVERANLAGUNG

Ein Bauherrenmodell ist eine steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung. Die Bauherren können im Rahmen eines Projektes Förderungen in Anspruch nehmen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Etwa die beschleunigte Abschreibung von Bau- und Baunebenkosten über 15, anstatt der üblichen 67 Jahre (1/15-AfA). Auch diverse Werbungskosten sind für Bauherren sofort abzugsfähig.

Für den Vermögensaufbau bedeutet dies, dass der Eigenkapitaleinsatz um rund die Hälfte der Gesamtinvestitionssumme reduziert werden kann. Eine Ertragssteigerung ist die logische Folge. Für Baranleger bedeutet es aufgrund der verkürzten Gebäudeabschreibung steuerneutrale Mieteinnahmen für 15 Jahre.

### BAUHERRENMODELL <sup>ZWEI</sup> – DAS BESTE AUS 2 WELTEN

Eine Sonderform des Bauherrenmodells stellt das Bauherrenmodell <sup>ZWEI</sup> dar. Bei dieser innovativen Veranlagungslösung werden die Vorzüge eines Bauherrenmodells mit jenen einer Vorsorgewohnung in Einklang gebracht. Eine Nutzung der steuerlichen Begünstigungen, der Förderung und des Mietepools bleibt jedoch erhalten.

**Durch Förderungen/Steuroptimierung und Mieteinnahmen wird beim Bauherrenmodell der Eigenkapitaleinsatz auf rund 50% reduziert.**



- Eigenkapital
- Mieten
- Förderungen/Steuern

### DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS <sup>ZWEI</sup>

- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- parifizierte Wohneinheit
- Sicherheit – persönliche Grundbucheintragung
- Inflationsschutz – durch Sachwert und indexierte Mieteinnahmen
- Reduzierung der Steuerlast – Sofortabschreibung und 1/15-AfA
- Förderungen – unabhängig vom persönlichen Einkommen
- Risikominimierung – Mietepool
- Geringer Eigenkapitaleinsatz – bei Finanzierungsvariante
- steuerneutrale Mieteinnahmen – bei Barvariante

### DIE RISIKEN DES BAUHERRENMODELLS <sup>ZWEI</sup> \*

- Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Änderung der Marktlage
- Änderung der Projektkosten
- Leerstandsrisiko
- Änderung der Förder- bzw. Steuerrichtlinien
- Änderung der Bauzeit

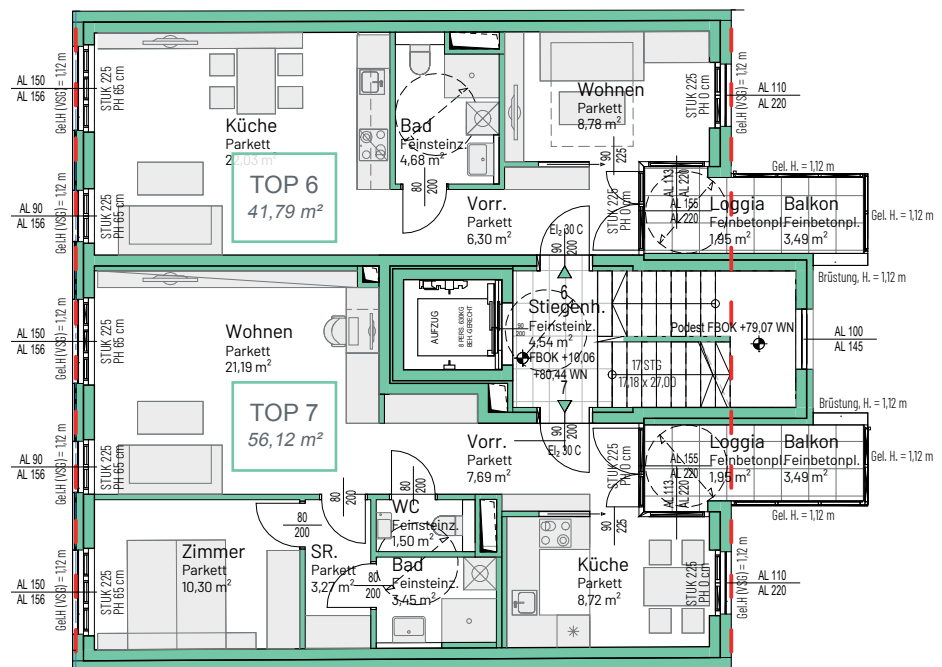
*\*beachten Sie die Risikohinweise im Rahmen des Vertragswerks*



Die Wohnungsgrößen reichen von rund 39 m<sup>2</sup> bis 72 m<sup>2</sup> und bieten damit ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Alle Einheiten verfügen über Balkone oder Terrassen, während die Erdgeschosswohnung zusätzlich über einen privaten Garten mit direktem Zugang ins Freie verfügt.

Modelle im Detail unter [service@valuita.at](mailto:service@valuita.at) anfordern!



REGELGESCHOSS



## Maßgeschneiderte Investitionsvarianten

### FINANZIERUNGSVARIANTE

Für alle, die mit geringem Eigenkapitaleinsatz nachhaltigen Immobilienbesitz und ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen aufbauen wollen. Durch die verkürzte steuerliche Abschreibung, der Mithilfe von Mieteinnahmen und Förderungen verringert sich der persönliche Eigenkapitaleinsatz erheblich.

### BARVARIANTE

Für alle mit Barvermögen, die ein Mehr an Nettoerträge haben wollen. Die ab Fertigstellung generierten Mieteinnahmen sind aufgrund der verkürzten Abschreibung (1/15-AfA) nicht nur steuerneutral, sondern es können die darüberhinausgehenden steuerlichen Abschreibungen mit den Einkünften gegengerechnet werden. Die Folge ist ein rd. 100% höherer Nettoertrag im Vergleich zur Normalabschreibung (1/67-AfA) in den ersten 15 Jahren.

#### AUSWIRKUNG 1/15-AFA

4,5-fache AfA =  
Doppelter Nettoertrag



# Der Veranlagungsexperte – Valuita

## NACHHALTIG VERANLAGEN

Investments in Wohnimmobilien erweisen sich auch in herausfordernden Zeiten als krisenresistente Wertanlage. Mit Weitsicht lassen sich so fortlaufende indexierte Mieteinnahmen generieren. Durch die Qualität der Projekte, die verlässlichen Partnerschaften mit Projektentwicklern und die jahrzehntelange Erfahrung unserer Experten, ist die Immobilienveranlagung mit VALUITA ein nachhaltiges Investment in einen Sachwert für Generationen.



© Fotostudio Lola



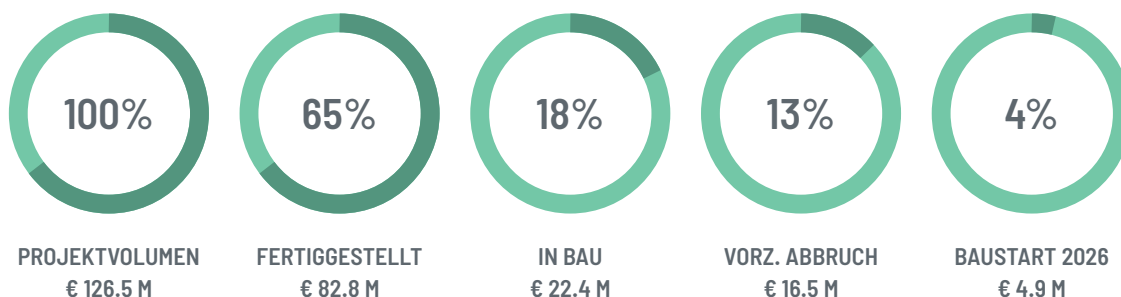
© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto



© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto

## Projektstatus | Gesamt

Stand 31.12.2025



## Die Valuita GmbH

### VALUITA steht für zeitgemäße und innovative Investments.

Wir sind ein Komplettanbieter im Bereich der Entwicklung und des Vertriebs von Immobilienveranlagungen. Das Produktportfolio umfasst Bauherrenmodelle, Ertragswohnungen sowie eine Mischform aus eben diesen.

### VALUITA steht für Expertise.

Die Gesellschafter und Geschäftsführer der VALUITA verfügen über jahrzehntelange Erfahrung und umfangreiches Know-how für innovative Immobilienentwicklungen und moderne Anlageformen in Immobilien.

### VALUITA steht für Transparenz.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist für uns das oberste Prinzip. Unser Credo lautet daher: Ein informierter Kunde ist ein zufriedener Kunde. Sämtliche Informationen werden transparent online gestellt, als persönlicher Ansprechpartner stehen wir stets beratend zur Verfügung.

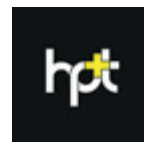
### VALUITA steht für Veranlagungsexpertise mit Weitsicht.

Wir verstehen Immobilienveranlagung als Teil eines langfristigen Vermögensaufbaus mit Fokus auf nachhaltige Rendite.

## Unsere Partner

Qualitativ hochwertige Immobilienprodukte erfordern außergewöhnlich starke Partner.

Wir arbeiten mit ausgewählten Partnern und Experten in den Branchen Immobilienentwicklung / -Verwaltung, Steuer und Recht.



**Deloitte.**

*fidias*

*tpa*  
STEUERBERATUNG

VALUITA<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

Für weitere Informationen  
+43 1 53 23 900  
service@valuita.at, www.valuita.at

VALUITA GmbH, Wipplingerstraße 1/1.DG, 1010 Wien