

# HeimVorteil Spezial

Erste Wahl bei Immobilien

2. Ausgabe 2011

**Im Fokus:  
Veranlagen in Immobilien**



# Mehrfamilienhäuser: Gefragtes Gut

**D**ie Finanzkrise hat nicht nur zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachwerten wie Immobilien geführt. Sie hat vor allem dafür gesorgt, dass es für Kapitalanleger immer schwieriger wird, geeignete Veranlagungen zu finden. Ob Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser: Wer langfristig solide Renditen erzielen will, muss genau hinschauen. Hier setzen die Investoren vermehrt auf Immobilien.

**Tipp 1:** Investoren sollten allerdings auf das richtige Verhältnis von Kaufpreis zu Mieteinnahmen achten – und zwar unter Berücksichtigung des Risikos, das vor allem von der Immobilienlage und dem Objektzustand bestimmt wird. Ein Kaufpreis in Höhe der 20-fachen Nettomiete kann mit Blick auf Vermietbarkeit und Modernisierungsstand durchaus gerechtfertigt sein. Ein Mieterwechsel im 3-Jahrestakt muss kein Negativfaktor sein, wenn die Nachfragesituation größer ist als das Mietangebot und wenn sich bei dieser Gelegenheit Mieterhöhungen



durchsetzen lassen. Ein hoher Kaufpreis ist ebenfalls gerechtfertigt, wenn der Objektzustand stimmt und keine sofortigen teuren Sanierungen anstehen bzw. eine entsprechende Wertsteigerung der Immobilie zu erwarten ist.

Zu beachten ist auch, dass die Mietnachfrage bedeutsamer sein kann als die Schönheit der Fassade oder des

Hausflurs. Besonders Immobilienkäufer, die erstmals ein Objekt als Kapitalanlage erwerben, handeln bei Kriterien wie Lage oder Aussehen der Immobilie zu stark nach persönlichen Vorlieben. Dabei weist eine Immobilie in Universitätsnähe, in deren Umfeld es kaum Leerstand gibt, oftmals eine bessere Vermietbarkeit auf als ein Haus im Grünen.



Seit 1 Jahr arbeitet die WIENWERT mit dem Bank Austria ImmobilienService zusammen und wir haben während dieser Zeit nur positive Erfahrungen gemacht. Besonders

schätzen wir die unkomplizierte Abwicklung. Das Bank Austria ImmobilienService mit ihren Maklern, verstehen es hervorragend die Wünsche und Ansprüche von Käufern optimal zu verbinden.

Die gemeinsame Zusammenarbeit im Bereich der WIENWERT Vorsorgewohnungen ist äußerst erfolgreich und wir setzen diese gerne fort.

WIENWERT Immobilien

Matthias Kalks

Geschäftsleitung



## WIR ZIEHEN BALD IN EIN HAUS MIT GARTEN.

**Und wie sieht Ihr Wohntraum aus?** Egal ob Sie eine Immobilie kaufen oder renovieren wollen, egal ob es sich um die charmante Stadtwohnung oder das Einfamilienhaus im Grünen handelt: Wir unterstützen Sie bei Ihren Plänen. Alle Informationen zum Bau- und WohnService erhalten Sie in Ihrer Bank Austria Filiale, telefonisch über die InfoLine **05 05 05-25** und natürlich im Internet unter [www.bankaustria.at](http://www.bankaustria.at)

 **Bank Austria**

Member of  **UniCredit**

## 1230 WIEN



## „Zinshaus mit 5 Wohneinheiten und Garten“

**Objekt:** Haus  
**Baujahr:** 1910  
**Zimmer:** 5  
**Wohnfläche ca.:** 330 m<sup>2</sup>  
**Grundstück ca.:** 640 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 529.000 €

**Objektnummer:** 1003/11894

**www.ba-is.at**

**Ansprechpartner:** Tanja Tindl  
**Telefon:** +43 (0)1 513 74 77-90210

## 1230 WIEN



## „Potential“

**Objekt:** Gewerbe  
**Baujahr:** 1980  
**Nutzfläche ca.:** 3.436 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** Auf Anfrage

**Objektnummer:** 1003/11826

**www.ba-is.at**

**Ansprechpartner:** Daniel Maxian  
**Telefon:** +43 (0)1 513 74 77-90315

## 1230 WIEN



## „Vorsorgewohnung im Neubau“

**Objekt:** Wohnung  
**Baujahr:** 2008  
**Zimmer:** 3  
**Wohnfläche ca.:** 81 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 223.344 €

**Objektnummer:** 1003/10507

**www.ba-is.at**

**Ansprechpartner:** Paul Barthelemy  
**Telefon:** +43 (0)1 513 74 77-90330

## 1220 WIEN



## „Vorsorge Park Apartments“

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein neues erstklassiges Immobilienprojekt mit innovativen Baukonzepten und attraktivem Mehrwert.

Es entstehen:

- 67 lichtdurchflutete Designer-Wohnungen von 59 bis 150 m<sup>2</sup>
- Großzügig gestaltete Balkone, Loggias oder Terrassen für jede Wohnung
- 55 Tiefgaragen- und 5 Motorradstellplätze inkl. versperrbarer E-Steckdosen für PKWs
- Wellness-Landschaft mit Schwimmbad im Dachgeschoss, Sonnenterrasse, Sauna und Fitnessbereich
- Grünruhelage mit dem Kirschblütenpark direkt vor der Haustüre

Natürlich unterstreicht die gesamte Ausstattung des Wohnhauses dessen Einzigartigkeit. Bereits auf den ersten Blick bestechen die Apartments durch ihre extravagante, sonnenorientierte Architektur. Jede Wohneinheit überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und verfügt über großzügig gestaltete Balkone, Loggien und Terrassen. Die Park Apartments verbinden beste Lage mit perfekter Infrastruktur. Eingebettet in einem der dynamischsten Stadtteile Wiens liegen UNO City, internationale Schule, japanische Schule und das neu geplante, international geprägte Zentrum Kagran in unmittelbarer Reichweite. Mit U-Bahn (Station Kagran) oder Auto erreicht man in wenigen Minuten die City und den Flughafen. In nächster Umgebung locken das größte Shopping- & Entertainmentcenter Wiens und der hohe Erholungswert von Donaupark, Donauinsel und Alte Donau.



**Objekt:** Wohnung  
**Baujahr:** 2010  
**Zimmer:** 2  
**Wohnfläche ca.:** 59 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 128.037 €

**Objektnummer:** 1003/11233

**www.ba-is.at**

**Ansprechpartner:** Martina Denich-Kobula  
**Telefon:** +43 (0)1 513 74 77-90304

**Wien, Niederösterreich,  
Burgenland**

Lassallestr. 1/1. OG  
1020 Wien  
Tel.: 01 5137477-0  
E-Mail: infowien@ba-is.at

**Oberösterreich**

Landstraße 84  
4020 Linz  
Tel.: 0732 610100  
E-Mail: infolinz@ba-is.at

Rinnholzplatz 9  
4810 Gmunden  
Tel.: 05 05 05 30896  
E-Mail: infogmunden@ba-is.at

**Salzburg**

Maxglaner Hauptstraße 22  
5020 Salzburg  
Tel.: 0662 834482-0  
E-Mail: infosalzburg@ba-is.at

**Steiermark**

Herrngasse 13  
8010 Graz  
Hauptplatz 25/1  
8430 Leibnitz  
Homanngasse 6  
8700 Leoben

Hauptplatz 57  
8962 Gröbming  
Tel.: 0316 327334-10  
E-Mail: infograz@ba-is.at

**Kärnten**

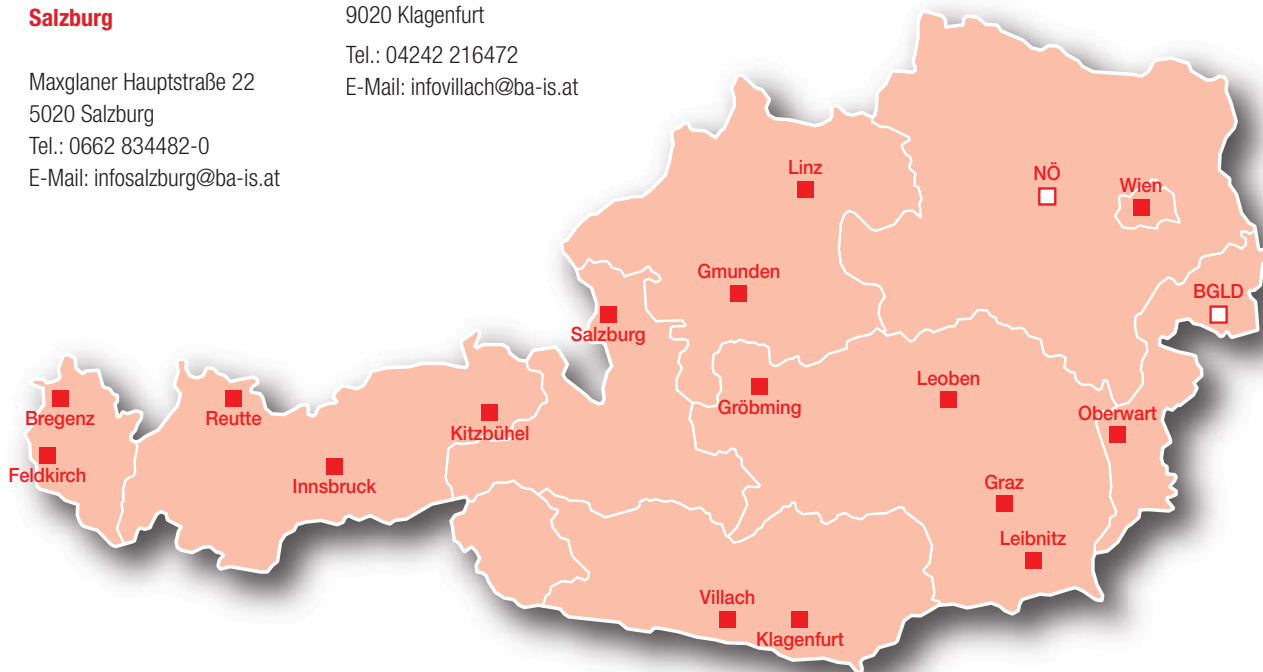
Hausergasse 27  
9500 Villach  
Bahnhofstraße 16  
9020 Klagenfurt  
Tel.: 04242 216472  
E-Mail: infovillach@ba-is.at

**Vorarlberg**

Schloßgraben 10  
6800 Feldkirch  
Tel.: 05522 75342-0  
Rathausstraße 25  
6900 Bregenz  
Tel.: 05574 52634-0  
E-Mail: infofeldkirch@ba-is.at

**Tirol**

Schneeberggasse 143  
6020 Innsbruck  
Tel.: 0512 282222  
E-Mail: infoinnsbruck@ba-is.at  
  
Schwendtnerweg 1  
6370 Kitzbühel  
Tel.: 0664 120 4518  
E-Mail: kitzbuehel@ba-is.at  
  
Untermarkt 37  
6600 Reutte  
Tel.: 05672 65240  
E-Mail: infoeutte@ba-is.at



Herausgeber und Medieninhaber:

**Bank Austria ImmobilienService GmbH,**  
1020 Wien, Lassallestr. 1/1. OG

Redaktion: Marion Dombacher, Susanne Venos  
Grafik/Reinzeichnung: UniCredit Bank Austria AG  
Fotos: Bank Austria ImmobilienService GmbH  
Hersteller: Immonet GmbH www.immonet.de  
Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

Redaktionsschluss: April 2011

Internet:  
www.ba-is.at