



STEINDLGASSE 4

Bauherrenmodell mit
Serviced Apartments

Steindlgasse 4, 1010 Wien

PERICON
EXKLUSIV





„Im historischen Zentrum Wiens verbindet dieses Bauherrenmodell den Charme eines denkmalgeschützten und einzigartigen Gebäudes mit den lukrativen Möglichkeiten einer modernen, touristischen Vermietung. Ein steueroptimiertes Investment mit Wertsteigerungspotenzial und attraktiver Rentabilität.“

Stefan Koller,
Geschäftsführer der PERICON GmbH

Hier geht's zur
Projekt-Seite:





INVESTIEREN IN WIENER GESCHICHTE

Das Bauherrenmodell Steindlgasse 4 vereint das Potenzial eines historisch bedeutsamen Objekts in einer der wertvollsten Lagen Österreichs mit den Vorteilen moderner Investitionsmöglichkeiten.

Inmitten des ersten Bezirks, umgeben von Wiens exklusivsten Einkaufsstraßen und kulturellen Hotspots, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich an diesem besonderen Projekt zu beteiligen. Durch den Ausbau zu hochwertigen Serviced Apartments und die Vermietung an einen professionellen Betreiber wird eine nachhaltige Einnahmequelle geschaffen, die Tradition und Moderne in perfekter Harmonie verbindet.

ECKDATEN

- Bauherrenmodell (KG)
- Sanierung und Dachausbau
- Denkmalschutz (Umbau bereits bewilligt)
- ca. 20 Serviced Apartments (touristische Vermietung)
- langfristige Vermietung an einen professionellen Betreiber
- Gastronomie im Erdgeschoss
- großzügige Dachterrassen
- geplanter Baubeginn: Sommer 2025
- geeignet für Privatinvestoren, Stiftungen und GmbHs (15tel AfA aufgrund Denkmalschutz)

WIEN

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.

IM HERZEN DER ALTSTADT

Die Steindlgasse 4, gelegen im 1. Bezirk, repräsentiert eine der exklusivsten und wertvollsten Lagen in Wien. Umschlossen von den prestigeträchtigen Einkaufsstraßen des Goldenen Quartiers, dem Kohlmarkt, dem Graben und dem Stephansplatz, bietet diese Mikrolage höchste Lebensqualität und erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Die Immobilienpreise in diesem Bereich haben sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund der stetigen Nachfrage und des begrenzten Angebots vervielfacht.

WIRTSCHAFTLICHE ATTRAKTIVITÄT

Der 1. Bezirk ist für seine hohe Dichte an internationalen Luxusmarken und erstklassigen Hotels bekannt, was die Gewerbetriebe zu den höchsten in Österreich macht. Die Kombination aus historischer Substanz und moderner, touristischer Nutzung führt zu stabilen Ertragsaussichten und langfristigen Wertsteigerungen. Die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Immobilien und die stabile Preisentwicklung unterstreichen das außerordentliche Investitionspotenzial dieser Mikrolage.





DIE LAGE

- **UNESCO-Welterbe:** Historisches Zentrum Wiens
- **Prime-Lage:** 1. Bezirk, Wiens exklusivste Region
- **Luxus und Unternehmen:** Nationale und internationale Top-Marken im 1. Bezirk
- **Kulturelle Schätze:** Nähe zu Wiens Top-Sehenswürdigkeiten
- **Hohe Mieten:** Attraktiv für Handel, Hotellerie und Dienstleistung
- **Zentrale Anbindung:** Hervorragend erreichbar und vernetzt
- **Wertstabilität:** Konstante Nachfrage, limitierte Flächen
- **Touristisch beliebt:** Ganzjährig hohe touristische Nachfrage



DIE GESCHICHTE

Die Steindlgasse im 1. Bezirk Wiens ist eine der ältesten Straßen der Stadt und liegt mitten im historischen Herzen Wiens, umgeben von den prunkvollen Gebäuden und Luxusboutiquen des Goldenen Quartiers. Seit jeher war diese Gegend ein Zentrum des Handels und der Kultur. Die Nähe zu bedeutenden Sehenswürdigkeiten hat der Steindlgasse über die Jahrhunderte hinweg einen besonderen Status verliehen.

Das Goldene Quartier entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte von einem mittelalterlichen Handelszentrum zu einer der begehrtesten Adressen Wiens. Heute beherbergt es internationale Luxusmarken und erstklassige Hotels, die jährlich Millionen von Besuchern anziehen.



DAS OBJEKT

Inmitten dieser historischen Kulisse steht das Gebäude Steindlgasse 4, das eine bemerkenswerte Geschichte erzählt. Als ältestes noch erhaltenes Gasthaus Wiens steht es unter strengem Denkmalschutz ein bedeutendes Zeugnis der Wiener Geschichte. Das Haus, erstmals im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt, hat viele Epochen überdauert und diente über die Jahrhunderte hinweg als Zufluchtsort für Reisende, Händler und Bürger der Stadt.

Das Gasthaus, das heute unter dem Namen „Gösser Bierklinik“ bekannt ist, hat im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Veränderungen erlebt. Seine Ursprünge reichen bis in die Römerzeit zurück, als Vindobona, das römische Wien, hier ein Standlager hatte. Die heutige Form des Gebäudes entstand im späten Mittelalter und wurde seither mehrfach umgebaut und erweitert, wobei der ursprüngliche Charakter und die historische Bausubstanz weitgehend bewahrt wurden.

Über die Jahrhunderte hinweg entwickelte sich das Gasthaus zu einem beliebten Treffpunkt für Einheimische und Reisende gleichermaßen. Die Gösser Bierklinik ist weit über die Grenzen Wiens hinaus bekannt und zieht auch heute noch Touristen und Liebhaber traditioneller Wiener Küche an.





DAS PROJEKT

Das geplante Bauvorhaben sieht eine umfassende und sensible Generalsanierung vor. Geplant ist eine hochwertige und den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechende Sanierung des gesamten Objekts, die das historische Erbe des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig moderne Nutzungsmöglichkeiten erschließt.

Im Zuge der Sanierung soll die bestehende Gastronomie deutlich verkleinert und ausschließlich im Erdgeschoss angesiedelt bleiben. In den darüber liegenden Etagen werden moderne, hochwertige Serviced Apartments hergestellt. Es sind insgesamt 20 bis 25 Apartments geplant, die an einen professionellen Betreiber als Generalmieter zur touristischen Vermietung vergeben werden. Auch das Dachgeschoss soll ausgebaut und zu einem Highlight dieses Projekts werden.

Das Bauvorhaben ist bereits vollständig behördlich genehmigt, und auch das Bundesdenkmalamt hat die geplanten Umbauarbeiten mittlerweile positiv beurteilt und bewilligt. Damit ist der Weg frei für eine zukunftsorientierte Nutzung, die den Charme und die historische Substanz des Hauses erhält und mit den Chancen eines modernen Tourismus verbindet.





DAS POTENZIAL

Das Bauherrenmodell Steindlgasse 4 bietet ein außergewöhnliches Investmentpotenzial, das durch die kombinierte Nutzung als Gastronomie und Serviced Apartments optimal ausgeschöpft wird. Die touristische Vermietung in einer der exklusivsten Lagen Wiens verspricht überdurchschnittlich hohe Erträge.

Serviced Apartments haben in den letzten Jahren, insbesondere in Wien, stark an Bedeutung gewonnen. Die stetig steigende Nachfrage nach flexiblen und hochwertigen Unterkünften spiegelt sich in den Mietpreisen wider. Durch die Vermietung über einen professionellen und volldigitalisierten Betreiber lassen sich die operativen Kosten auf ein Minimum reduzieren, was zu

einem hohen Nettoertrag für Investoren führt. Diese effiziente Bewirtschaftung in Kombination mit der hohen Nachfrage und den attraktiven Mietpreisen macht dieses Investment einzigartig und besonders lukrativ.

Zusätzlich bietet das Objekt durch seine herausragende Lage im historischen Zentrum Wiens ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Die Immobilienpreise in dieser Region haben in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zugelegt, und diese positive Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen. Investoren profitieren somit nicht nur von den laufenden Erträgen, sondern auch von der langfristigen Wertsteigerung dieser außergewöhnlichen Immobilie.

DAS BAUHERRENMODELL

Beim klassischen Bauherrenmodell schließen sich mehrere Investoren/Bauherren zu einer Gesellschaft (MEG- oder KG-Modell) mit dem klaren Ziel zusammen, diese Immobilie – meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – zu sanieren und sie langfristig zu vermieten. Die Beteiligung erfolgt in Form ideeller (prozentueller) Anteile am Gesamtprojekt. Finanziert wird das Projekt mit Eigenmitteln der Investoren und mit teils geförderten Bankdarlehen. Die Sanierungs- bzw. Herstellungskosten können dabei auf 15 Jahre beschleunigt abgeschrieben werden. Die Bewirtschaftung (Verwaltung & Vermietung) erfolgt zentral, und Erlöse sowie Kosten werden anteilig aufgeteilt. Nach Ablauf der steuerlichen Fristen kann anstelle einer weiteren, langfristigen Vermietung auch eine gänzliche oder teilweise Verwertung beschlossen werden.

Um die steuerlichen Effekte eines Bauherrenmodells nutzen zu können, muss ein Investor auch bestimmte bauherrenspezifische Risiken in Kauf nehmen, welche einzeln, oder auch zu mehr und zugleich auftreten können. Dies können modellbezogene Risiken wie bspw. Änderungen der Markt- und/oder Gesetzeslage, Baukostenüberschreitungen oder Zinsänderungen im Bereich der Fremdfinanzierung sein. Ebenso gibt es auch Risiken im Bereich des Investors selbst wie bspw. eine Änderung der persönlichen steuerlichen Situation oder längerfristige Bindung des Kapitals.

Nähere Informationen zu den Chancen und Risiken einer Beteiligung am gegenständlichen Projekt erhalten Sie im Rahmen der Beratung bzw. aus den weiterführenden Detailunterlagen.

IHRE VORTEILE



Inflationsschutz für Ihr Vermögen

Reale Werte durch den Sachwert Wohnimmobilie – damit sichern Sie Ihr Vermögen über Jahrzehnte und Generationen.

Zusätzlich ermöglicht der geförderte Wohnbau langfristig stabile und wertgesicherte Erträge.



Steuerlich begünstigtes Investment

Die steuerliche Optimierung als Bauherrenmodell ermöglicht Ihnen die Nutzung des Vorsteuerabzugs auf die Investition, Sofortabschreibungen auf bestimmte Werbungskosten und die beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre der Sanierungs- bzw. Baukosten.



Attraktive Renditen

Durch das „System Bauherrenmodell“ profitieren Sie auch bei Investments in guten und wertigen Lagen von attraktiven Renditen, die einerseits aus Mieteinnahmen und andererseits aus Förderungen und Steuerrückflüssen entstehen.

DAS INVESTMENT

Beim klassischen Bauherrenmodell schließen sich mehrere Investoren zu einer Projekt- und Besitzgesellschaft (Kommanditgesellschaft) zusammen, um eine Immobilie – häufig unter Nutzung von Fördermitteln – zu sanieren und langfristig zu vermieten. Die Beteiligung erfolgt in Form von prozentualen Anteilen am Gesamtprojekt.

Das Projekt wird durch Eigenmittel der Investoren und gegebenenfalls durch geförderte Bankdarlehen finanziert. Die Sanierungs- und Herstellungskosten können dabei über 15 Jahre beschleunigt abgeschrieben werden. Die Verwaltung und Vermietung der Immobilie erfolgt zentral, wobei Erlöse und

Kosten anteilig auf die Investoren aufgeteilt werden. Nach Ablauf der steuerlichen Fristen kann die Immobilie entweder weiter vermietet oder ganz bzw. teilweise verwertet werden.

Die Teilnahme an einem Bauherrenmodell über eine Kommanditgesellschaft bietet neben der Sicherung des Kapitals die Chance auf ein langfristiges, wertstabiles und passives Zusatzeinkommen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden erfahrene Fachleute eingesetzt, die den Investoren bei minimalem persönlichen Aufwand volle Transparenz und Entscheidungsfreiheit bieten.

DIE BETEILIGUNG

Die Mindestbeteiligung an der Kommanditgesellschaft beträgt 1 %, wobei Anteile in 0,5 %-Schritten (je nach Verfügbarkeit) gewählt werden können.

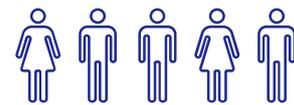
Variante Fremdfinanzierung:

Bei einer Beteiligung von 1 % beträgt der kalkulierte Eigenmittelanteil 2024–2026 voraussichtlich jeweils ca. EUR 25.000 (gesamt ca. EUR 75.000). Ab Vermietung sind lt. Planrechnung weitere, jährliche Zuzahlungen bis 2041 in Höhe von rd. EUR 8.000 bis EUR 9.000 kalkuliert.

Für Barzeichner beträgt der Eigenmitteleinsatz für 1 % rund 220.000 Euro in der Entwicklungs- und Bauphase (2024–2026).

Die oben genannten Zahlen sind brutto, also noch vor Berücksichtigung von steuerlichen Effekten, durch die sich der Nettokapitaleinsatz für Investoren je nach persönlicher Steuerprogression im jeweiligen Jahr noch wesentlich reduziert. Sehen Sie hier bitte die jeweils aktuelle Prognoserechnung bzw. nutzen Sie die Gelegenheit für eine individuelle Beratung.

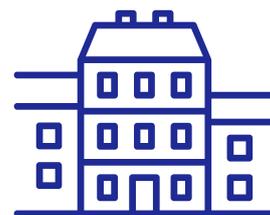
Bauherrenmodell (KG oder MEG) Beteiligung – ideelle Anteile



Miteigentümer



EINNAHMEN & AUSGABEN
(anteilig)



IMMOBILIENINVESTMENT MIT SYSTEM

Die Investoren (Bauherren) finanzieren rund 1/3 in der Bauphase aus Eigenmitteln und leisten in der Vermietungsphase noch Zuzahlungen (Differenz aus allen Einnahmen und Ausgaben). Durch teils beschleunigte Abschreibungen von Herstellungs- und Werbungskosten kommt es zu positiven Steuereffekten und einer laufenden Reduktion des effektiven Eigenaufwands.

ATTRAKTIV FÜR BARZEICHNER

Die Variante Barzeichner ist für Investoren, die sich sofortige Mieteinnahmen/Erträge wünschen, besonders attraktiv, zumal bei dieser Finanzierungsvariante die steuerlichen Verluste die Einnahmen „neutralisieren“ und die Erträge somit überwiegend steuerfrei zufließen. Der daraus resultierende Gesamtzufluss netto nach Steuern ist somit in etwa doppelt so hoch wie bei Investments in eine durchschnittliche Anlegerwohnung.

www.pericon.at / info@pericon.at
+43 (0)316 - 44 50 44



Mehr Informationen hier:

Version 2024-08

DAS BESTE INVESTMENT FÜR SIE. Sonst nichts.

Investorenberatung & Vertrieb:



PERICON GmbH
Hartenaugasse 6a
8010 Graz

+43 (0)316 44 50 44
info@pericon.at

www.pericon.at
www.bauherrenwohnung.at

Ihr persönlicher Berater:



R2 Selectinvest GmbH
René Schmidt
Kirchstetten 8
4840 Pilsbach/Vöcklabruck

+43 (0)664 12 35 119
office@r2select.at

www.r2select.at

LEGAL DISCLAIMER: Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf. Die Kurzinformation und insbesondere die enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Als Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen oder Wohnungseigentum gelten das Kaufanbot und der Kauf- und Herstellungsvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für das in diesem Informationsblatt beschriebene Anlageobjekt und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Druckfehler vorbehalten.