

VALUITA[®]

Anlegen Sie los

BROSCHÜRE BAUHERRENMODELL^{ZWEI}

KHEKGASSE 16
WIEN - LIESING

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



Substanz schafft Werte

MÄRKTE VERÄNDERN SICH. ZINSEN SCHWANKEN. BESTÄNDIGE WERTE BLEIBEN.

Qualitativ hochwertige Wohnimmobilien in attraktiven Lagen zählen seit Jahrzehnten zu den tragenden Säulen einer langfristig orientierten Vermögensstrategie. Sie verbinden reale Substanz mit nachhaltigem Wertpotenzial und bieten die Grundlage für stabile Mieterträge – auch in einem dynamischen Marktumfeld.

Das Bauherrenmodell verbindet die Wertbeständigkeit hochwertiger Wohnimmobilien mit steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, öffentlichen Förderungen und professionellem Management. So entsteht ein Veranlagungskonzept, das wirtschaftliche Effizienz mit einer langfristigen Ausrichtung verbindet.

Mit VALUITA profitieren Sie von einem starken Netzwerk erfahrener Spezialisten. Gemeinsam mit ausgewählten Partnern aus den Bereichen Projektentwicklung, Recht, Steuern und Immobilienmanagement entsteht ein ganzheitliches Betreuungskonzept, das fachliche Kompetenz mit einer persönlichen und zentral koordinierten Betreuung verbindet.

Substanz. Struktur. Generationenübergreifende Werte.



W. Neumann

Wichtiger Hinweis:

Diese Broschüre wurde von der Valuita GmbH, Rudolfsplatz 6/4, 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, GK-Render, Immovote



Das Projekt

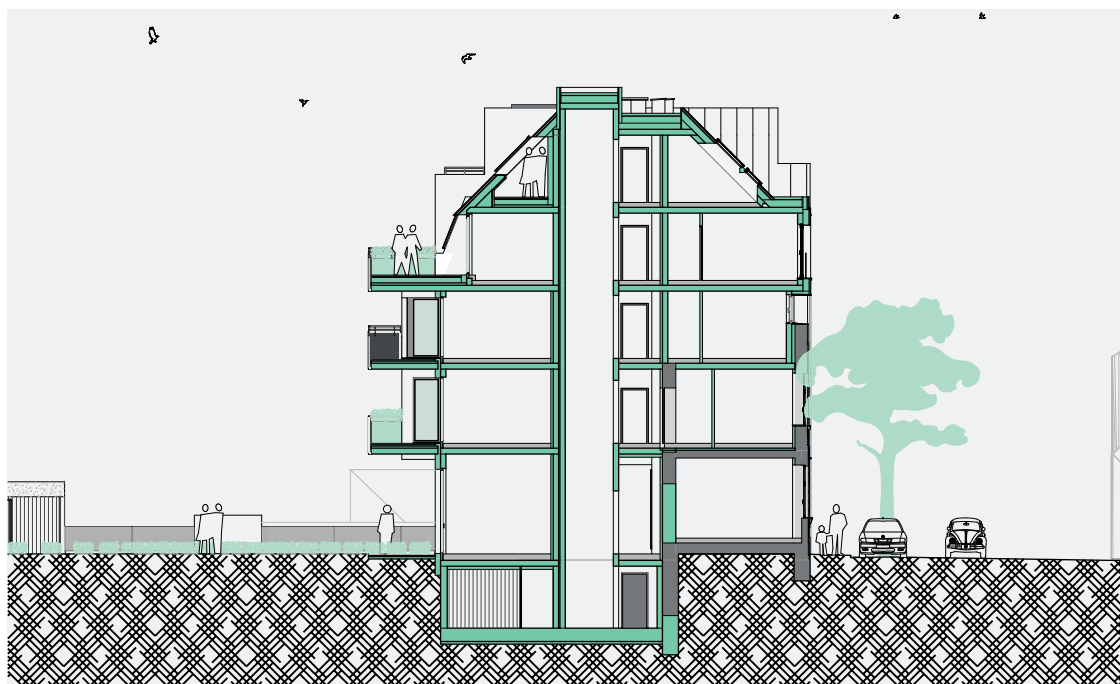
KHEKGASSE 16, 1230 WIEN

WOHNQUALITÄT MIT ZEITGEMÄSSER ARCHITEKTUR

In der Khekgasse 16 im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing entsteht ein anspruchsvolles Wohnprojekt, das den behutsam sanierten Bestandsbau mit einer architektonisch harmonischen Aufstockung verbindet. So entsteht zusätzlicher Wohnraum, der zeitgemäßen Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Der bestehende Gebäudeteil wird umfassend revitalisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Aufstockung schafft lichtdurchflutete Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und attraktiven Freiflächen. Eine neu gestaltete Straßenfassade, großzügige Fensterflächen sowie Loggien und Balkone verleihen dem Gebäude ein zeitloses, modernes Erscheinungsbild.

Insgesamt umfasst das Projekt 17 Wohneinheiten, die den Charakter des Bestands mit den Qualitäten zeitgemäßer Wohnarchitektur verbinden. Der ruhige Innenhof mit privaten Gärten, Loggien und Terrassen schafft eine geschützte Wohnatmosphäre und bietet Raum für Erholung und Lebensqualität – mitten im grünen Süden Wiens.



ECKDATEN

17 Wohnungen	Bar- und Kreditvariante
Wohnungsgrößen von 34 m ² bis 100 m ²	Voraussichtlicher Baubeginn Q2/2027
Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Eigengärten	Voraussichtliche Fertigstellung Q1/2029
Wohnungen mit Balkonen bzw. Loggien	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-LIESING – WOHNQUALITÄT MIT ZUKUNFT

Der 23. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt und zeichnet sich durch eine kontinuierlich positive Entwicklung aus. Liesing verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Das vielfältige Nahversorgungsangebot umfasst Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen und ist bequem erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Familien.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist das Riverside Einkaufszentrum, das mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsbetrieben ein umfassendes Einkaufs- und Freizeitangebot bietet. Ergänzt wird dies durch den Liesinger Platz, der als zentraler Verkehrsknotenpunkt eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Von hier aus bestehen direkte Verbindungen mit der S-Bahn, Regionalzügen sowie mehreren Buslinien, wodurch das Wiener Stadtzentrum und umliegende Bezirke schnell und komfortabel erreichbar sind.

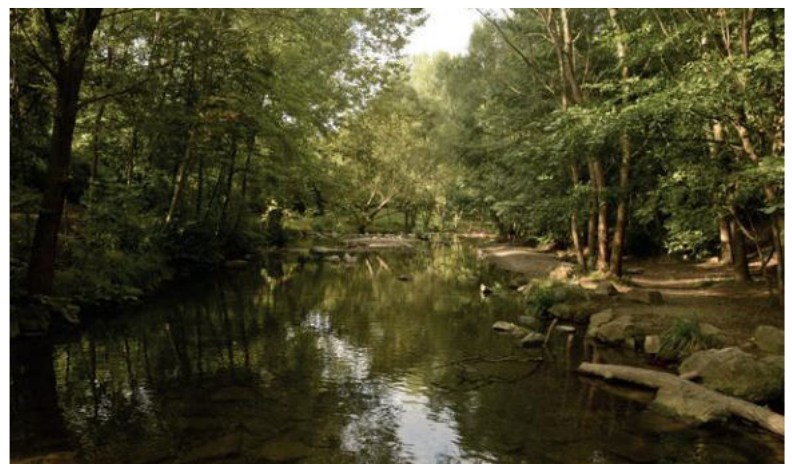
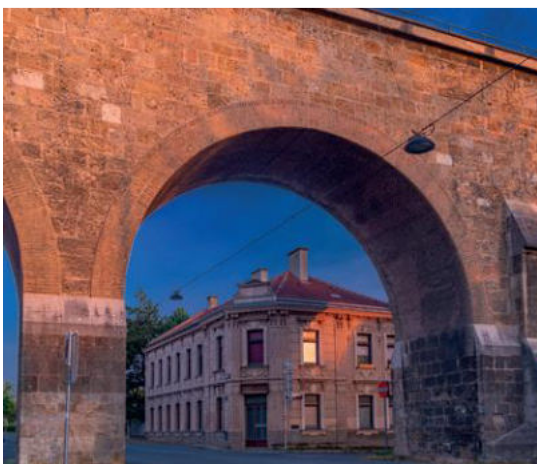
Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Die S-Bahn sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine rasche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die Südbahn (A2) sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Erholungsräume wie der Liesinger Wald und zahlreiche Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, hoher Wohnqualität und positiver Standortentwicklung macht Liesing zu einem nachhaltigen Wohn- und Investitionsstandort.





Die Wohnungen in Wien-Liesing verbindet nachhaltige Wertbeständigkeit mit einer ausgezeichneten Lage in einem der dynamischsten Bezirke Wiens. Die hervorragende Infrastruktur, optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Erholungsgebieten, Nahversorgern und Arbeitgebern machen den Standort besonders attraktiv. Eine Wohnlage mit hoher Lebensqualität und konstant starker Nachfrage bietet beste Voraussetzungen für eine langfristig interessante Kapitalanlage.



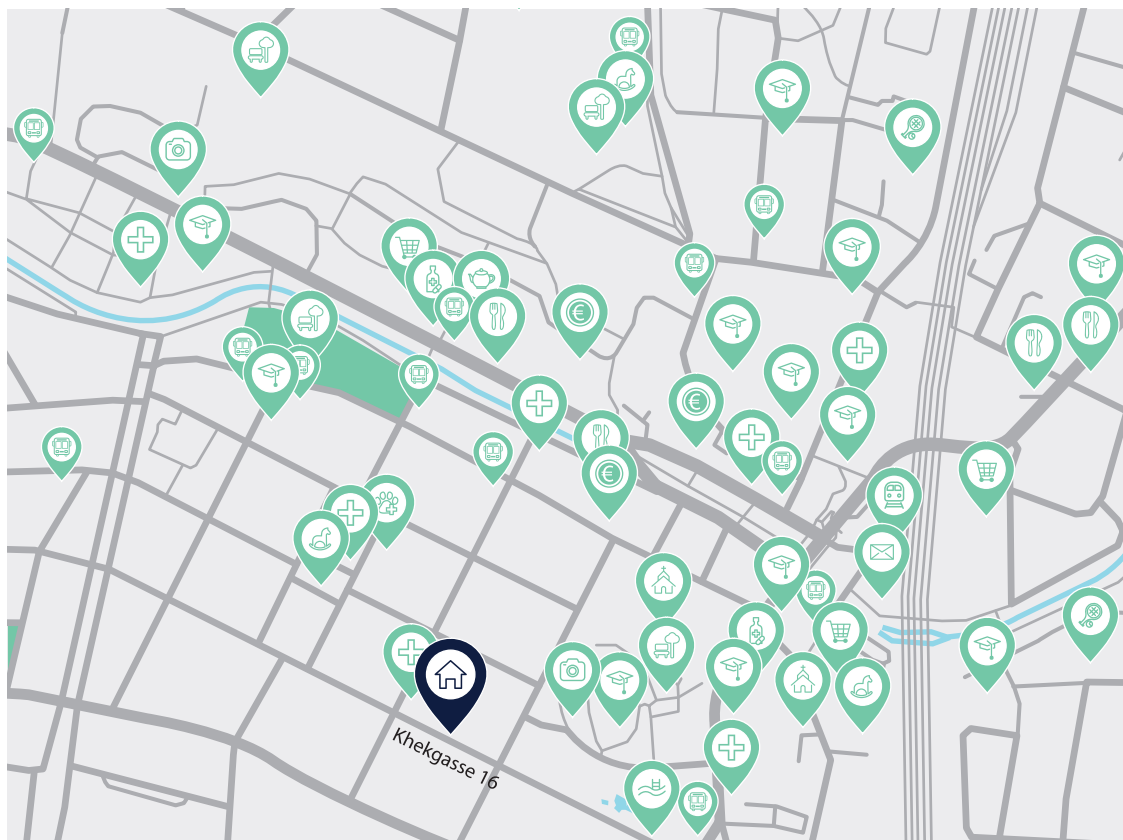
WO LEBENSQUALITÄT AUF INFRASTRUKTUR TRIFFT

Die Liegenschaft in der Khekgasse 16 im 23. Wiener Gemeindebezirk verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch Familien profitieren von der Lage: Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen liegen in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Wien Liesing mit Anschluss an die S-Bahn sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu den umliegenden Bezirken. Über die Südbahn (A2) ist zudem das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Der Liesinger Wald und zahlreiche Grünflächen in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Verbindung aus gewachsener Infrastruktur, hoher Wohnqualität und ausgezeichneter Erreichbarkeit macht die Khekgasse 16 zu einem nachhaltig attraktiven Wohn- und Investitionsstandort.



WIEN – LIESING | KHEKGASSE 16



Khekgasse 16



Nahversorgung



 Restaurant / Cafe



Schule / Kindergarten



Bahnhof



 Arzt / Apotheke



Sehenswürdigkeiten



Post / Postkasten



Tierarzt



Haltestelle

 Park / Spielplatz

Sportplatz / Fitnesscenter



Bank / Bankomat

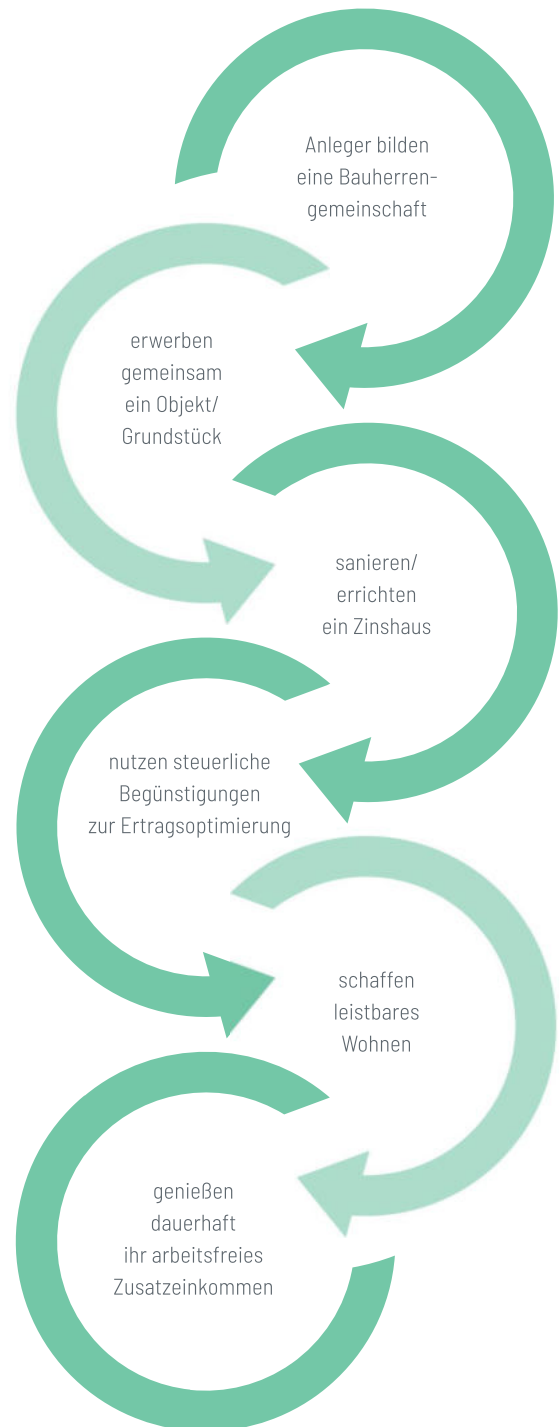


KRISENSICHER INVESTIEREN UND LEISTBARES WOHNEN SCHAFFEN



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 ^{ZWEI}

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

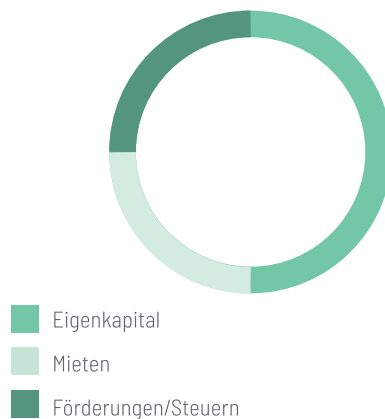
Ein Bauherrenmodell ist eine steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung. Die Bauherren können im Rahmen eines Projektes Förderungen in Anspruch nehmen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Etwa die beschleunigte Abschreibung von Bau- und Baunebenkosten über 15, anstatt der 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 ^{ZWEI} – DAS BESTE AUS 2 WELTEN

Eine Sonderform des Bauherrenmodells stellt das Bauherrenmodell ^{ZWEI} 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 der Vermietungsgemeinschaft bleibt jedoch erhalten.

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



DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS ^{ZWEI}

- 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 – Vermietungsgemeinschaft
- Geringer Eigenkapitaleinsatz – bei Finanzierungsvariante
- steuerneutrale Mieteinnahmen – bei Barvariante

DIE RISIKEN DES BAUHERRENMODELLS ^{ZWEI} *

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

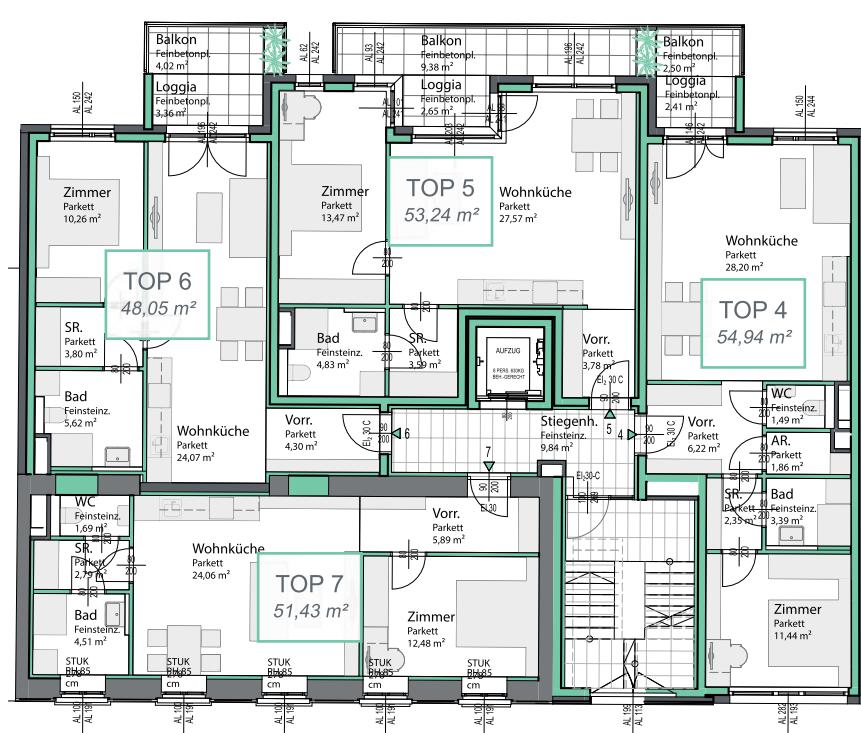
**beachten Sie die Risikohinweise im Rahmen des Vertragswerks*



Die Wohnungsgrößen reichen von rund 34 m² bis 100 m² und bieten damit ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Fast alle Einheiten verfügen über Balkone, Loggien oder Terrassen, während die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über private Gärten mit direktem Zugang ins Freie verfügen. Die funktionalen Grundrisse sind auf modernes, komfortables Wohnen ausgerichtet.

Modelle im Detail unter service@valuita.at anfordern!



REGELGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

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 Nettorendite 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



© GK-Render - Rendering / Symbolfoto

Der Veranlagungsexperte – VALUITA

NACHHALTIG INVESTIEREN. LANGFRISTIG WERTE SCHAFFEN.

Die VALUITA GmbH begleitet Anleger bei der Umsetzung nachhaltiger Immobilienveranlagungen mit Fokus auf hochwertige Wohnimmobilien in attraktiven Lagen. Sorgfältig ausgewählte Projekte, langjährige Partnerschaften mit erfahrenen Projektentwicklern und ein Netzwerk ausgewiesener Spezialisten bilden die Grundlage für eine Veranlagung mit Substanz und langfristiger Wertentwicklung.



© Fotostudio Lola



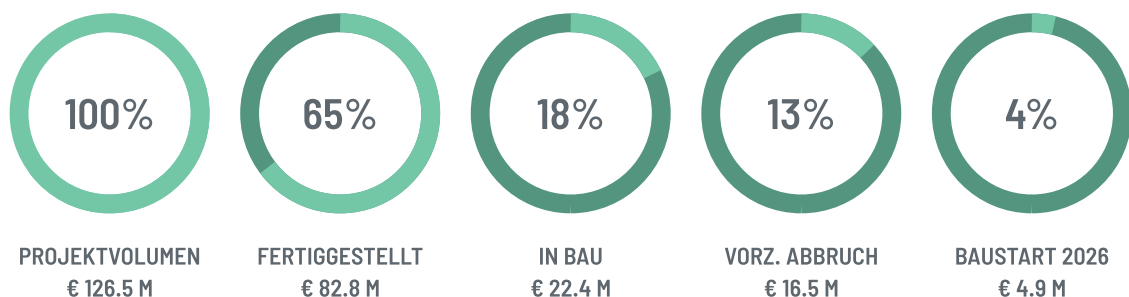
© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto



© Bosart Design - Rendering / Symbolfoto

Projektstatus | Gesamt

Stand 31.12.2025



Partnerschaftlich. Kompetent. Transparent.

Nachhaltig investieren

Wohnimmobilien bilden eine solide Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau. Mit sorgfältig ausgewählten Projekten und einem klaren Qualitätsanspruch schafft VALUITA Veranlagungen mit Substanz und nachhaltiger Wertentwicklung.

Ganzheitliche Betreuung

Das Leistungsspektrum umfasst Bauherrenmodelle, Ertragswohnungen sowie kombinierte Veranlagungskonzepte. Gemeinsam mit erfahrenen Partnern begleitet VALUITA Anleger über den gesamten Investitionsprozess.

Langjährige Expertise

Die Gesellschafter und Geschäftsführer verfügen über jahrzehntelange Erfahrung in der Entwicklung und Strukturierung von Immobilienveranlagungen. Diese Expertise bildet die Grundlage für fundierte und zukunftsorientierte Lösungen.

Transparenz und Vertrauen

Offene Kommunikation, nachvollziehbare Informationen und persönliche Ansprechpartner bilden die Basis für eine vertrauensvolle und langfristige Zusammenarbeit.

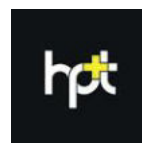
Exklusivvertrieb



Unsere Partner

Qualitativ hochwertige Immobilienprodukte erfordern außergewöhnlich starke Partner.

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



VALUITA[®]
Anlegen Sie los

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

VALUITA GmbH, Rudolfsplatz 6/4, 1010 Wien