

## PRESSEINFORMATION

### All-in99: Klagenfurt, Morogasse

### Leistbares Wohnen ohne Wenn und Aber ist möglich

Gesamte Presseunterlage und Fotos auf

<http://pressecenter.reichlundpartner.com/News.aspx?menueid=11911>

**Klagenfurt, 22. Jänner 2018** – Bis zum Frühjahr 2020 errichtet die wert.bau Errichtungs GmbH gemeinsam mit der ÖKO Wohnbau GmbH in Klagenfurt, Morogasse einen voll ökologischen und nachhaltigen Holzmassivbau mit modernen Kleinwohnung. Geboten wird erstmals in Kärnten maximale Ausstattung zu einem leistbaren Preis ohne öffentliche Mittel oder Fördergelder. Der Unterschied zu gemeinnützigen Bauträgern liegt an dem ausgeklügelten Konzept „all-in99“. Basis sind drei wesentliche Bausteine: das Grundstück wird 99 Jahre gepachtet, die multiplizierbare Planung sowie die systematische Holzmassiv-Bauweise.

1

#### Komfortables Wohnen

Die Grundfläche der Eigentumswohnungen beträgt rund 5.050 m<sup>2</sup> und ist Eigentum der Landwirtschaftskammer Kärnten. Hierauf errichtet werden zwei 4-geschossige Wohngebäude mit jeweils 28 Wohnungen (in Summe 56 Eigentumswohnungen) zwischen 45, 48 und 68 m<sup>2</sup> (2- und 3-Zimmer). Die Küche ist inkl. Elektrogeräte komplett ausgestattet. Bad/WC sind eingerichtet, der Vorraum beinhaltet einen Abstellschrank und eine Garderobe. Wichtig für die Errichter war zudem eine barrierearme bzw. leicht anpassbare Raumplanung und programmierbare Thermostate für sparsames Heizen. Ebenso laufen Vorbereitungen für E-Mobilität und Video-Gegensprechanlagen. Selbstverständlich sind auch eine SAT-Anlage,



56 Komfort-Tiefgaragenplätze samt Abstellräume sowie 12 Komfort-Freistellplätze für Besucher vorhanden. Mittels intelligentem Einparksystem werden all-in99 PKW-Stellplätze sogar noch optimiert. Und so funktioniert es: Ein Auto parkt rückwärts und eine Auto vorwärts, sodass jeweils die Fahrer- und Beifahrerseiten zueinander stehen. Die dadurch fahrerseitig entstehende Komfortzone ermöglicht es nun den Fahrzeuglenker die Autotür ganz zu öffnen, ohne dabei das benachbarte Fahrzeug zu beschädigen. Die Einparkrichtung wird mit Pfeilmarkierungen (weiß für vorwärts und gelb für rückwärts) vorgegeben.

### **Vom Sonnenstrom profitieren**

Zukünftig profitieren auch die all-in99 Bewohner vom günstigen Sonnenstrom – ohne Investitionskosten für die Eigentümer! Die geplanten Photovoltaik Anlagen werden von Experten österreichischer Firmen entwickelt, errichtet und betrieben. Die Mieter/Eigennutzer profitieren über ein Contracting-Modell von günstigeren Stromkosten. Die Planung, Errichtung, Investition und Montage sind Sache des Betreibers. Für den Wohnungseigentümer entstehen daraus weder Kosten noch Verpflichtungen.

Das Full-Service-Contracting Paket des Betreibers beinhaltet auch die laufende Anlagenwartung und –überwachung. Darüber hinaus sind die Anlagen gegen Sturm- und Hagelschäden sowie gegen Diebstahl, Vandalismus und technische Defekte versichert.

### **Ein Fallbeispiel „all-in99“**

Die günstigste Wohnung mit 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 m<sup>2</sup> Balkon, Tiefgarage und Kellerabteil kostet netto EUR 114.400. Die 68 m<sup>2</sup> Wohnung mit 6 m<sup>2</sup> Balkon, Tiefgarage und Kellerabteil liegt netto bei EUR 154.900. Die Wohnungen im Erdgeschoß werden mit Gärten von 80 bis 270 m<sup>2</sup> angeboten und liegen preislich um EUR 10.000 teurer als jene Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoß.



- 65 % der angebotenen Wohnungen kosten netto unter EUR 99.900 (ohne Tiefgarage)
- Die Nettomiete beträgt EUR 6,36 pro m<sup>2</sup> bewertete Wohnfläche – somit sind 100 % der Wohnungen auch wohnbeihilfefähig
- Der Mieter zahlt all-in, also inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie USt. (ohne Einrichtung und Tiefgarage) EUR 9,50/m<sup>2</sup> bewertete Wohnnutzfläche – inkl. Einrichtung rund EUR 10,55.

„Im Schnitt ist der m<sup>2</sup>-Preis einer all-in99 Wohnung in Klagenfurt um 23 % günstiger als die am Markt angebotenen Vergleichsobjekte. Die Miete ist um 27 % günstiger und die erzielbare Rendite nach Steuer (35 % Prognose) um 24 % höher“, schildert Mario Deuschl Geschäftsführer des Errichters wert.bau die Marktlage. „Würde man das Grundstück kaufen statt zu pachten, wäre der Kaufpreis netto um EUR 23.100 höher. Statt EUR 119.500 würde die 48 m<sup>2</sup> Wohnung dann EUR 142.600 kosten. Möchte ich die gleiche Rendite (3,6 % netto nach Steuer) erhalten, müsste die Nettomiete (ohne Tiefgarage) um EUR 2,90/m<sup>2</sup> erhöht werden“, erklärt Deuschl. Eine 48 m<sup>2</sup> Wohnung würde dann monatlich um EUR 140 mehr kosten. Eine Nachhaltigkeit in der Vermietung wird dadurch erheblich erschwert.

### 3 Möglichkeiten, eine all-in Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> zu erwerben

- „Fremdfinanzierer“: bereits ab einem Eigenkapitaleinsatz von EUR 14.000 und guter Bonität, kann die Wohnung finanziert werden.
- „Selbstläufer“: Eigenkapital EUR 62.000 – keine weiteren Zuzahlungen notwendig (bis zur gänzlichen Entschuldung werden die laufenden Mieteinnahmen herangezogen)
- „Bar-Zeichner“: Eigenkapital EUR 128.650 (nach Fertigstellung sofortige Mieteinnahmen)



### **Das Sicherheitskonzept der wert.bau Errichtungs GmbH**

„Sämtliche Nettomieteinnahmen werden in einem sogenannten Mietenpool gesammelt, um einen etwaigen Leerstand einer Wohnung auf alle Mitglieder des Pools gleichmäßig zu verteilen. Im Ergebnis fließt so jedem Investor die gleiche Nettomiete pro m<sup>2</sup> zu“, erläutert Deuschl. „Geboten wird eine maximale Ausstattung zu einem leistbaren Preis ohne öffentliche Mittel und Fördergelder“.

Beim Erwerb von Eigentum sind für Anleger drei Dinge besonders wichtig: niedrige Anschaffungskosten, eine optimale Finanzierung sowie Schutz und Vorsorge. Aus diesem Grund hat die wert.bau Errichtungs GmbH ein einmaliges Sicherheitskonzept entwickelt. Es besteht aus drei Anleger Schutzbriefen, die im Kaufpreis der Wohnung bereits entahlten sind. Damit sichern sich Käufer gegen alle Eventualitäten beim Aufbau für ihr Zusatz Einkommen ab und können sorgenfrei ihre Pension genießen.

### **Die Schlüsseldaten auf einen Blick**

Bauprojekt:	56 Eigentumswohnungen
Grundfläche:	ca. 5.045 m <sup>2</sup>
Standort:	9020 Klagenfurt, Morogasse
Baubeginn:	Herbst 2018
Baufertigstellung:	Frühjahr 2020
Wohnungsgrößen:	ca. 45, 48 und 68 m <sup>2</sup> zuzüglich Terrasse & Eigengarten/Balkon
Zimmer:	2 und 3 Zimmer
Heizung:	Fernwärme
Sonne:	Ost-, West-Ausrichtung
Highlights:	ökologischer Massivholzbau mit Holzweichfaserdämmung, komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte, Bad/WC eingerichtet, Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe, Beleuchtung für Küche, Bad/WC und Vorraum, SAT-Anlage, Komfort-Tiefgaragenplatz sowie Abstellraum,



barrierearme/anpassbare Raumplanung, programmierbare  
Thermostate für sparsames Heizen, Vorbereitung für E-Mobilität und  
Video-Gegensprechanlage

**Besonderheit:** Photovoltaik - kostenloser Contracting-Vertrag

**Parken:** 56 Komfort-Tiefgaragenplätze samt Abstellräume sowie 12 Komfort-  
Freistellplätze für Besucher

**Emotion:** ökologisch, luftig, sonnig, ruhig, natürlich, gesund, komfortabel





## Über ÖKO-Wohnbau

Die ÖKO-Wohnbau SAW GmbH ist ein auf steuer- und förderoptimierte Immobilieninvestments spezialisiertes Unternehmen. In den letzten 5 Jahren hat sie gemeinsam mit ihren verbundenen Partnergesellschaften insgesamt rund EUR 162 Mio. Investitionsvolumen platziert. Ziel für die nächsten 3 Jahre ist eine jährliche Umsatzsteigerung von EUR 5 bis 8 Mio. Das Unternehmen hat 15 Mitarbeiter und kooperiert derzeit mit 67 Vertriebspartnern in ganz Österreich.

### Pressekontakt:

Reichl und Partner Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

eMail: [wolfgang.wendy@reichlundpartner.com](mailto:wolfgang.wendy@reichlundpartner.com)

mobil: +43 664 828 40 76

