

DAHEIM>IMMO

DAHEIM IN WIEN

ANTON-STÖRCK-GASSE 88 | 1210 WIEN



KURZINFORMATION ZUM BAUHERRENMODELL

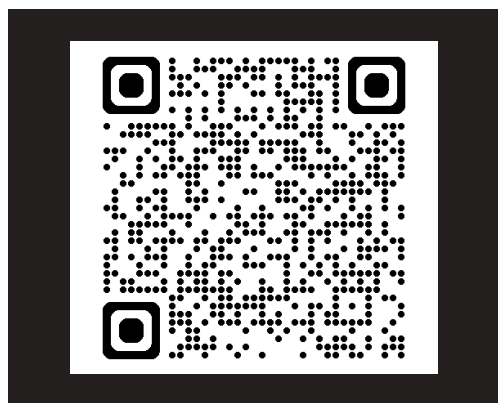
WIEN

www.daheim-immo.at





DAS BAUHERREN MODELL



**IMMOBILIENINVESTMENTS
WIE SPAREN, NUR BESSER.**

Das Bauherrenmodell ist eine Form der Immobilieninvestition, bei der mehrere private Investor:innen gemeinsam ein Gebäude umfassend sanieren oder neu errichten und anschließend langfristig vermieten.

Investor:innen profitieren dabei von attraktiven steuerlichen Vorteilen, erheblichen Landesförderungen, laufenden Mieteinnahmen und der langfristigen Wertsteigerung der Immobilie.

VORTEILE FÜR DICH ALS INVESTOR:IN

- › Attraktive Steuervorteile
(Senkung Deiner persönlichen Steuerlast)
- › Immobilienerwerb von bis zu 50% unter Marktwert
- › Mieteinnahmen als passives Zusatzeinkommen
- › Sichere, solide Altersvorsorge
- › Risikostreuung (Mietenpool)
- › Kein Vorwissen benötigt & 0 Aufwand für
Dich als BauherrIn
- › Investition in reale Sachwerte
- › Soziale Aspekte
- › Synergieeffekte durch Netzwerk

UNSER BAUVORHABEN

ECKDATEN

Totalsanierung - Aus Bestand entsteht Wert

Ziel des Projekts ist die Schaffung von zeitgemäßem, attraktivem Wohnraum in einer gut etablierten Wohnlage im 21. Wiener Gemeindebezirk. Durch einen Dachgeschoßausbau entstehen 18 hoch moderne Wohneinheiten, verteilt auf 2 Gebäude, mit ruhigem, begrüntem Innenhof. Dabei wird besonderer Wert auf eine wirtschaftlich sinnvolle Strukturierung, effiziente Grundrisse sowie eine nachhaltige Bestandentwicklung gelegt.

Hohe Wohnraumnachfrage im wachsenden Stadtgebiet

Floridsdorf zählt zu den dynamisch wachsenden Wohnbezirken Wiens und profitiert von einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach leistbarem und gleichzeitig hochwertigem Wohnraum. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter öffentlicher Anbindung und attraktiven Freizeit- und Grünräumen macht den Bezirk insbesondere für Singles, Paare und junge Familien zunehmend interessant.

Moderne Wohnarchitektur & Ideale Grundrisse

Die Planung orientiert sich an den Anforderungen des heutigen Wohnens und verbindet funktionale Raumkonzepte mit zeitgemäßer Gestaltung. Die Wohneinheiten werden effizient genutzt und bieten eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Größen. Ergänzend tragen aufgewertete Allgemeinbereiche zur Attraktivität der Liegenschaft bei.

Nachhaltige Bauweise & lang- fristige Perspektive

Die Umsetzung erfolgt unter Berücksichtigung moderner baulicher und energetischer Standards. Hochwertige Materialien sowie gezielte Maßnahmen im Zuge der Teilsanierung steigern die Qualität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Ziel ist eine nachhaltige Wertentwicklung sowie eine langfristige Nutzung im Rahmen stabiler Vermietungsstrukturen.

1.221m²

Gesamtwohnnutzfläche

18

Wohneinheiten

27 - 110 m²

Wohnnutzfläche

2027 | Q3

Voraussichtlicher Baubeginn

2028 | Q4

Geplante Fertigstellung



Vogelperspektive Wien | Anton-Störck-Gasse 88



Straßenansicht Wien | Anton-Störck-Gasse 88

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

 Für die
Stadt Wien

WIEN. STABIL. SICHER. WERTVOLL.





Donau Insel



Bisamberg



Zentrum für Kinderkultur



Grünräume Jedlesee

Das Umfeld bietet ein vielfältiges Freizeitangebot mit hohem Erholungswert. In unmittelbarer Nähe laden die Grünräume entlang des Marchfeldkanals sowie die weitläufigen Naherholungsgebiete im Norden Floridsdorfs zu Spaziergängen, Laufen und Radfahren ein.

Die Donauinsel sowie die Alte Donau sind in kurzer Distanz erreichbar und zählen zu den beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebieten Wiens mit umfangreichen Möglichkeiten für Sport, Wassersport und Gastronomie.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche traditionelle Wiener Heurige, insbesondere in Strebersdorf und Stammersdorf. Diese sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten authentische Wiener Weinkultur in historischem Ambiente.

FLORIDSDORF

183.900	Einwohner
44,5	km ² Fläche
+ 6-7	% Bevölkerungswachstum 2021-2025
10	km von der Innenstadt Wien entfernt
viele	Bildungseinrichtungen

Kultur:

- › Zentrum für Kinderkultur
- › (Eröffnung 2028)
- › Bank-Austria-Park (Kunst + öffentlicher Raum)
- › Kreativ & Co-Working Spaces (Kulturhubs)

Freizeit:

- › Alte Donau & Floridsdorfer Bad
- › Kilometer lange Rad- und Laufstrecken
- › Wasserspielplatz, Skateparks, Trampolinanlagen, Fitnesszonen
- › Bisamberg (Aussichtspunkt)
- › Stammersdorfer Kellergasse & Weinberge
- › Donauinsel
- › Marchfeldkanal / Grünräume Jedlesee

IDEALE VERMIETUNGSLAGE

100 M

- > Cafes
- > Imbisse
- > Trafik
- > Kleine Lokale
- > Bushaltestelle

200 M

- > Nahversorger
- > Bäckereien
- > Kleine Shops
- > Post

300 M

- > Supermärkte
- > Apotheken
- > Ärzte
- > Drogerien
- > Restaurants
- > Kigas/Schulen



INFRASTRUKTUR

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Schnelle Anbindung über U-Bahn, S-Bahn sowie Straßenbahn- und Buslinien, mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt und zum Hauptbahnhof

- › Buslinien (u. a. 32A) in ca. 3 Gehminuten erreichbar (Haltestelle Strebersdorfer Platz)
- › S-Bahn-Anbindung (Linien S3, S4) in ca. 10-15 Minuten erreichbar (Haltestelle (Strebersdorfer Platz))
- › U-Bahn-Anschluss (U6 Floridsdorf) in ca. 15-20 Minuten erreichbar

INDIVIDUALVERKEHR:

- › Gute Erreichbarkeit über das hochrangige Straßennetz sowie wichtige Verkehrsachsen im Norden Wiens (Nordbrücke und Donauuferautobahn)

NAHVERSORGUNG:

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken sind in unmittelbarer Umgebung

- › Billa ca. 10 Gehminuten
- › Spar ca. 10 Gehminuten
- › Bäckerei Ströck ca. 10 Gehminuten
- › Apotheke ca. 5-10 Minuten zu Fuß entfernt
- › Banken ca. 15-20 Minuten zu Fuß entfernt

BILDUNG & GESUNDHEIT:

Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung (u. a. Klinik Floridsdorf) sind im Bezirk vorhanden.

Floridsdorf setzt stark auf moderne Bildungskonzepte wie sogenannte „**Bildungsgrätzl**“ (z. B. Bildungsmeile Franklinstraße), bei denen mehrere Bildungseinrichtungen vernetzt zusammenarbeiten – insgesamt rund 25 Einrichtungen in einem Cluster.

- › 128 Kindergärten (städtisch und privat)
- › 20 öffentliche Pflichtschulstandorte in ca. 5-10 Gehminuten erreichbar
- › Ärzte und Apotheken im näheren Umfeld vorhanden
 - › Humanitas-Apotheke ca. 5-10 Minuten entfernt
 - › Apotheke Jedlesee ca. 5-8 Minuten entfernt
 - › Apotheke Zum Schutzengel ca. 8-12 Minuten entfernt
- › Krankenhaus Klinik Floridsdorf in ca. 10 Fahrminuten

Die Liegenschaft überzeugt durch eine gut ausgebaute Nahversorgung sowie eine funktionale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz





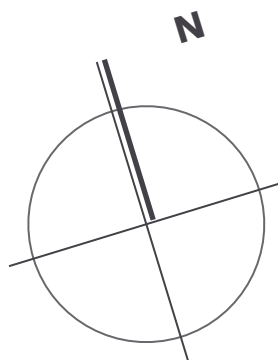


WOHNUNGSGRUNDRISS | 2-ZIMMER-WOHNUNG (BEISPIEL)

Haus 1 TOP 01 - EG

Wohnküche	30,14 m ²
Zimmer	11,35 m ²
Bad	5,74 m ²
WC	2,43 m ²
VR	7,22 m ²
AR	3,84 m ²
AR	4,44 m ²
AR	2,98 m ²
Gang	5,67 m ²

GESAMT	73,81 m²
Terrasse	17,80 m ²
Garten	77,20 m ²



WOHNEINHEITEN

EINHEIT	HAUPTGEBÄUDE	ZIMMER	m ²	GARTEN TERRASSE
Top 01	KG	2	73,81 m ²	95 m ²
Top 02	EG	2	48,86 m ²	14,99 m ²
Top 03	EG	2	48,79 m ²	–
Top 04	1.OG	3	78,73 m ²	7,50 m ²
Top 05	1.OG	2	38,48 m ²	7,50 m ²
Top 06	1.OG	2	42,56 m ²	–
Top 07	2.OG	3	81,65 m ²	7,50 m ²
Top 08	2.OG	3	85,60 m ²	7,50 m ²
Top 09	3.OG	3	81,95 m ²	7,50 m ²
Top 10	3.OG	3	86,10 m ²	7,50 m ²
Top 11	4.OG	3	81,90 m ²	7,50 m ²
Top 12	4.OG	3	86,10 m ²	7,50 m ²
Top 13	1.+2.DG	3	103,44 m ²	10,80 m ²
Top 14	1.+2.DG	3	111,61 m ²	10,80 m ²
HOFGEBÄUDE				
Top 15	EG	2	34,48 m ²	38,51 m ²
Top 16	EG	2	27,18 m ²	36,55 m ²
Top 17	1.+2. OG	2	54,84 m ²	3,25 m ²
Top 18	1.+2. OG	2	55,01 m ²	3,25 m ²
SUMME			1.221,09 m²	





DAHEIM IN DER JOSEFIGASSE | ASSANIERUNG



DAHEIM IN ANGER | UMFASSENDE SANIERUNG



DAHEIM IN GLEISDORF | ASSANIERUNG

UNSERE PROJEKTE

LIFE IS TOO SHORT
FOR BORING INVESTMENTS.



DAHEIM IN RAABA | ASSANIERUNG



DAHEIM IN FROHNLEITEN | UMFASSENDE SANIERUNG



DAHEIM IN LEOBEN | ASSANIERUNG + UMFASSENDE SANIERUNG



DAHEIM IN LANNACH | ASSANIERUNG



DAHEIM IN PASSAIL | UMFASSENDE SANIERUNG

Dein Umsetzungspartner

Alles aus einer **Hand**



Kontakt

Sabrina Tuttner, MSc

Prokuristin, Kaufmännische Leitung

Daheim Management GmbH

+43 664 88 12 15 22

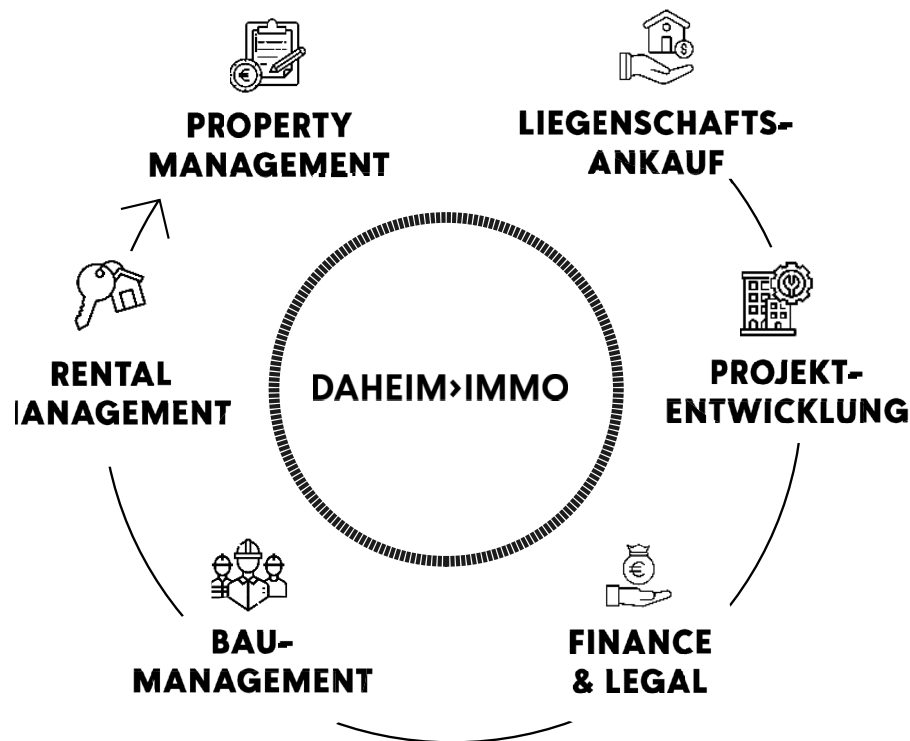
tuttner@daheim-immo.at

Mit Deinem Investment sanieren wir alte Liegenschaftsjuwelen zu hochwertigem und dennoch leistbarem Wohnraum in unserer Heimat.

WIR FREUEN UNS AUF EIN GESPRÄCH MIT DIR.

Vereinbare Dein Erstgespräch unter:

tuttner@daheim-immo.at



Angefangen von der Auswahl & dem Ankauf jener Liegenschaften mit dem größten Renditepotenzial, hin zur Projektentwicklung und Planungsbegleitung, der wirtschaftlichen und rechtlichen Konzeption, der Förderabwicklung, der Finanzierungsbeschaffung, dem Baumanagement, der Vermietung, der Organisation des Gebäudebetriebs und darüber hinaus – wir managen Dein Investment ganzheitlich.



VORHER | Bauherrenmodell Frohnleiten



NACHHER | Bauherrenmodell Frohnleiten

Wir entwickeln seit 2016 Wohnraum, der leistbar, zeitgemäß und langfristig nutzbar ist. Unser Schwerpunkt liegt auf der Revitalisierung und Weiterentwicklung bestehender Altbausubstanz.

Gemeinsam mit unseren Investor:innen schaffen wir wirtschaftlich attraktive Immobilienwerte und leisten zugleich einen Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung von Städten und Gemeinden.

Durch die ressourcenschonende Nutzung bestehender Bausubstanz vermeiden wir zusätzliche Bodenversiegelung und fördern eine verantwortungsvolle, zukunftsorientierte Standortentwicklung.

Unsere Investmentmodelle ermöglichen es Investor:innen, steuerliche Vorteile optimal zu nutzen und von den Rahmenbedingungen der österreichischen Förderlandschaft zu profitieren.

Dadurch entstehen Investments, die sowohl renditeorientiert als auch langfristig planbar sind.

Wir sanieren Immobilien. **Und optimieren ganz nebenbei Ihr Vermögen.**



DAHEIM IMMOBILIENGRUPPE
Landschaftstraße 32/2
8160 Thannhausen

DAHEIM>IMMO

office@daheim-immo.at
www.daheim-immo.at

Die Prognoserechnungen basieren auf der aktuell geltenden österreichischen Gesetzeslage, Verwaltungspraxis und Rechtsprechung sowie den derzeitigen Marktverhältnissen. Die steuerlichen Auswirkungen orientieren sich an den einschlägigen Regelungen, insbesondere zur Vermietung und Verpachtung sowie zur Liebhaberei. Eine Haftung für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörden oder für zukünftige Änderungen von Gesetzen und Verwaltungspraxis wird nicht übernommen. Änderungen können zu einer Reduktion oder zum Wegfall steuerlicher Vorteile führen. Die Daheim Management GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Projektunterlagen. Abweichende Ergebnisse begründen keine Ansprüche. Für die steuerliche Anerkennung ist eine langfristige Ertragsabsicht erforderlich. Eine vorzeitige Veräußerung kann steuerliche Nachteile mit sich bringen. Zudem können Marktveränderungen, wie Leerstände oder sinkende Mieten, die Rendite negativ beeinflussen.