

SACHWERT
Immobilien-Investments

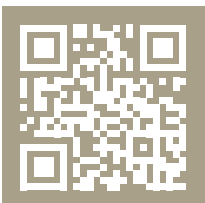
*Jetzt
loslegen*

ÜBERSICHT 1. HALBJAHR 2024

INTELLIGENTE IMMOBILIEN- INVESTMENTS

Bauherrenmodelle
Vorsorgewohnungen
Renditeprojekte
Finanzplanung

BESSER
ANLEGEN
IN ECHTE
WERTE!



www.sach-wert.at

Sehr geehrte Leserin, Sehr geehrte Leser,
lieber Immobilienfreund!

„Besser anlegen in echte Werte“
ist unser Firmenmotto und unsere Leidenschaft. Seit 1982 sind wir für unsere Kunden im Einsatz und haben dadurch schon über 400 Mio. Investmentvolumen vermittelt bei mehr als 1.500 zufriedenen Kunden.



Immobilieninvestments werden immer eine attraktive Anlageform bleiben. Ein Bereich, der besonders wachsen wird, sind Investitionen in nachhaltige Immobilien. Klimaschutz und Nachhaltigkeit spielen eine immer wichtigere Rolle und werden auch im Immobilienbereich immer relevanter. Gebäude mit einem hohen Energieeffizienzstandard werden vermehrt nachgefragt und können höhere Mieten erzielen. Zudem wird die Politik die Entwicklung von nachhaltigen Gebäuden fördern.

Investieren auch Sie in Immobilien und sichern Sie sich langfristige und stabile Renditen. Kontaktieren Sie uns, um mehr über unsere Immobilieninvestments zu erfahren und gemeinsam Ihre Anlagestrategie zu entwickeln.

Nutzen Sie diese Chance und machen Sie den ersten Schritt in Richtung erfolgreiche Anlage in Immobilien.

Ihr Team SACHWERT
Dieter Nachbargauer, Herbert Nachbargauer, Roland Rumpf

UNSERE DIENSTLEISTUNGEN



BERATUNG

Gut beraten, besser investieren.

Eine ausführliche, fundierte Beratung ist die Basis für erfolgreiche Immobilieninvestments. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Rahmenbedingungen. Wir finden garantiert die Ihren Anforderungen entsprechenden Produkte.



PRODUKTSELEKTION

Mit Expertise zum Erfolg.

Auf Grundlage der Beratung analysieren wir die am Markt erhältlichen Produkte. Gerne erarbeiten wir auch in Abstimmung mit Ihrem Steuerberater die für Sie bestmögliche Strategie für Ihr Immobilieninvestment.



PRODUKTAUSWAHL

Wir denken an die Zukunft.

Nachhaltigkeit ist für uns ein zentrales Thema. Wir empfehlen daher ausschließlich ausgewählte, zukunftsichere Immobilienkonzepte mit hoher Nachfrage und hohen Vermietungsgraden. Diese werden auf überwiegend bereits bebauten Flächen ohne neuen Bodenverbrauch realisiert.

BAUHERRENMODELL

Ein Bauherrenmodell ist ein Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel, eine bestandsfreie sanierungsbedürftige Immobilie gemeinsam zu erwerben, umfassend zu sanieren bzw. neu zu errichten (Wertzuwachs) und sie langfristig zu vermieten (Einkunftsquelle, keine Eigennutzung).

- **ideelle Anteile** – Sicherheit durch Grundbuch oder Firmenbuch
- **Förderungen** (Direktdarlehen, Annuitätenzuschüsse)
- **Risikostreuung** durch Mietenpool
- **begünstigte Abschreibung** der Herstellungs-/Sanierungskosten (1/15 AfA)
- **umfangreiche** steuerliche Effekte (hauptsächlich in den Anfangsjahren)
- **Immobilienmanagement** durch erfahrene Projektpartner
- **Totalüberschuss** innerhalb von 25 Jahren ab Erstvermietung (zzgl. max. 3 Jahren Bauzeit) erforderlich

VORSORGEWOHNUNG

- Erwerb einer Eigentumswohnung zum Zweck der Vermietung
- „kleine Vermietungen“ – Totalüberschuss innerhalb von 20 Jahren ab Erstvermietung (zzgl. max. 3 Jahre Bauzeit)
- vorwiegend Neubauwohnungen
- Vorsteuerabzug möglich
- Abschreibung der Anschaffungskosten (Gebäudeanteil) über einen Zeitraum von 67 Jahren
- langfristig zu vermieten durch soliden Sachwert
- Kauf zum Fixpreis – Abwicklung nach BTVG
- Einzelvermietung oder Mietenpool

RENDITEPROJEKTE

Renditeprojekte sind Immobilienobjekte, die mit dem Ziel gekauft werden, regelmäßige Einkünfte und langfristige Kapitalgewinne zu erzielen. Diese Art von Immobilieninvestitionen wird oft von institutionellen Anlegern, wie Versicherungen, Pensionsfonds oder Investmentgesellschaften, aber auch von Privatanlegern angestrebt.

- **Stabile Einnahmen:** regelmäßige Einnahmen durch Mieteinnahmen. Langfristige Mietverträge mit solventen Mietern können eine zuverlässige Einkommensquelle darstellen.
- **Inflationsschutz:** Mieteinnahmen und Immobilienwerte tendieren dazu, sich mit der Inflation zu erhöhen, was Immobilieninvestitionen zu einer Absicherung gegen Inflation macht.
- **Diversifikation:** Immobilieninvestitionen bieten eine Diversifikation des Anlageportfolios und können als Gegengewicht zu anderen Anlageklassen wie Aktien oder Anleihen dienen.
- **Steuervorteile:** Investoren können von verschiedenen steuerlichen Vorteilen profitieren, wie beispielsweise Abschreibungen auf die Immobilie, die ihre Steuerlast reduzieren können.

SANIERUNG

Stadthaus in der Kaiserstadt Bad Ischl

LEITENBERGERSTRASSE 19+21, 4820 BAD ISCHL

Zentrumsnah, unterhalb des Kalvarienberges und mit Blick auf den Kaiserpark entstehen 13 Wohnungen und 11 Carports. Die umfassende Sanierung mit Zubau wird im bekannten Ischler Stil und energetisch hochwertig ausgeführt. Wärmepumpen und eine PV-Anlage sorgen für eine alternative Energieversorgung. Ein ausgewogener Mix von zwei und drei Zimmer Wohnungen mit idealen Schnitten und Wohnungsgrößen stehen den zukünftigen Mietern zur Verfügung. Ausreichende Freiräume wie Veranden, Loggien, Balkone, Terrassen und Eigengärten schaffen ein Wohlfühl-Wohnklima. Ein exklusives Projekt für eine kleine Investorengruppe in der Kaiserstadt und Kulturhauptstadt Europas 2024!



Exklusiv-
modell



BAUHERRENMODELL

Top-
zuordnung



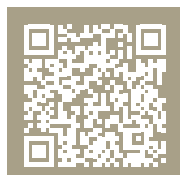
NEUBAU

Ruhige Wohngegend mit Wohnungszuordnung

ALTE POSTSTRASSE 78, 8020 GRAZ

Das Projekt wird im ruhigen Bezirk Eggenberg verwirklicht. Nach Abbruch des Altgebäudes entsteht ein zeitgemäßes Neubauprojekt mit Gartenflächen.

Es entstehen 12 moderne Wohnungen - alle mit Freiflächen - in einer lebenswerten Wohnumgebung. Die perfekte Infrastruktur - in unmittelbarer Nähe liegen Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie der öffentliche Verkehrsanschluss in die Innenstadt - rundet das Projekt ab. Das Ziel mit unserem Projektpartner ist die Schaffung einer kleinen Wohlfühloase, die eine nachhaltige Vermietung gewährleistet.



BAUHERRENMODELL

↓ Lage, Lage,
Lage



SANIERUNG

Das Wohnhaus mit Einser-Lage in Linz

SCHILLERSTRASSE 11/SÜDTIROLERSTRASSE 9-11, 4020 LINZ

Das Projekt Schillerstraße EINSEINS erstrahlt in einer absolut erstklassigen Lage in der Landeshauptstadt von Oberösterreich, die von Ruhe und Zentralität gleichermaßen geprägt ist. Durch die Nähe zur Landstraße auf Höhe Schillerpark sind hier Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Nahversorger, gastronomische Highlights, kulturelle Zentren und Einkaufsparadiese nur einen Steinwurf entfernt.

In einer Zeit, in der der Immobilienmarkt vor Herausforderungen steht, steigt die Nachfrage nach hochwertigen Immobilienprojekten rasant an. Schillerstraße EINSEINS bietet genau das – hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien, die stets gefragt sind und Investoren eine äußerst attraktive Rendite versprechen.

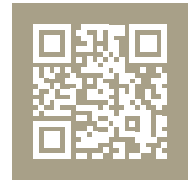


BAUHERRENMODELL/RENDITEPROJEKT

Wertanlage am Traunsee

WÜRTEMBERGERSTRASSE 8, 4813 ALTMÜNSTER

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Immobilien-Investment in Altmünster am Traunsee, bereitgestellt von unserem Partner VALUITA. Dieses Projekt bietet eine einmalige Gelegenheit für eine kleine Investorengruppe oder Einzelinvestoren, sowohl in Form einer GmbH als auch im Rahmen eines klassischen Renditemodells. Die herausragenden Merkmale dieses Projekts umfassen ein Wohnhaus in einer ruhigen Wohnsiedlung mit Blick auf den See und den Traunstein. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2024 geplant, und eine Baugenehmigung liegt bereits vor. Das Projekt beinhaltet einen Festpreis für die Baukosten (Bauherrenrisiken ausgenommen).



*Investment
am See*

BAUHERRENMODELL



BAUHERRENMODELL

Stadthaus in der Kaiserstadt Bad Ischl

LEITENBERGERSTRASSE 19+21, 4820 BAD ISCHL

Art: Sanierung und Ausbau kombiniert mit Abbruch/Neubau

Wohnungen: 13 Einheiten

Wohnungsgröße: 43-68m²

Beteiligung: ab 5%

- Traditionelle Revitalisierung neben Zentrum von Bad Ischl
- kleine Investorengruppe
- Festpreis auf Baukosten*
- Baubeginn Q3/2024
- Förderung mit Land OÖ abgestimmt
- Zuschüsse von EUR 1,40/m² über 15 Jahre
- Steuerbegünstigungen ab 2024



Investment Highlight



*Baukosten-Garantie = Festpreis auf Herstellungskosten. Vom Festpreis ausgenommen sind bestimmte Preisänderungen, wie sie im Werkvertrag vorgesehen bzw. auf Basis der gesetzlichen/steuerlichen Vorgaben für eine Qualifizierung als „kleiner Bauherr“ erforderlich sind. Weitere Informationen erhalten sie auf Anfrage bzw. im Rahmen unserer Beratung.

BAUHERRENMODELL

Moderne Reihenhausanlage in Graz/Eggenberg

VINZENZGASSE 64, 8020 GRAZ

Art: Abbruch/Neubau

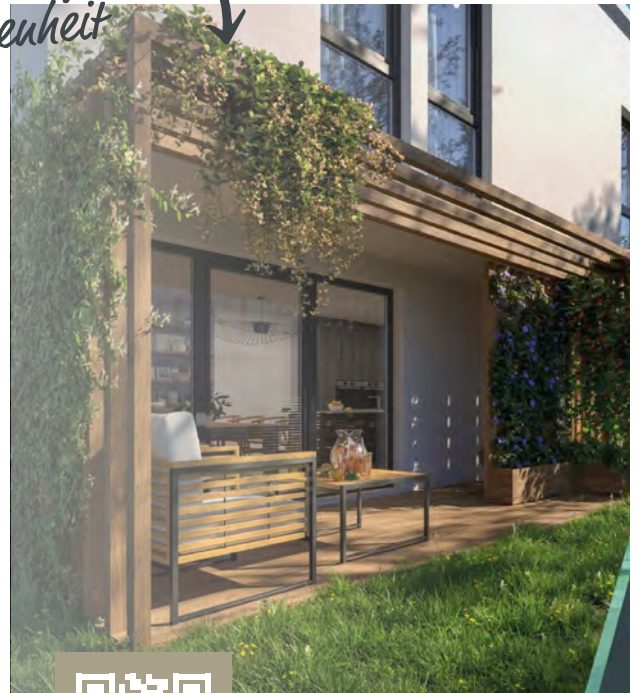
Wohnungen: 4 moderne Reihenhäuser

Wohnungsgröße: je ca. 100m²

Beteiligung: ab 12,5% (€ 331.125,-)

- Ruhige Wohnsiedlung im Bezirk Eggenberg
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Förderung durch das Land Steiermark
- höhere Zuschüsse über 15 Jahre und leistbare Mieten (2/3 des Richtwertes)
- Baubewilligung vorliegend - Baubeginn Q2/2024
- persönlicher Eintrag ins Grundbuch
- Festpreis auf Baukosten*

Einzigartige Gelegenheit



*Baukosten-Garantie = Festpreis auf Herstellungskosten. Vom Festpreis ausgenommen sind bestimmte Preisänderungen, wie sie im Werkvertrag vorgesehen bzw. auf Basis der gesetzlichen/steuerlichen Vorgaben für eine Qualifizierung als „kleiner Bauherr“ erforderlich sind. Weitere Informationen erhalten sie auf Anfrage bzw. im Rahmen unserer Beratung.

BAUHERRENMODELL

Ruhige Wohngegend mit Wohnungszuordnung

ALTE POSTSTRASSE 78, 8020 GRAZ

Art: Abbruch/Neubau

Wohnungen: 12 Einheiten

Wohnungsgröße: 42-84m²

Beteiligung: Wohnungszuordnung

- Ruhige Lage in Wohngegend im Bezirk Eggenberg
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle vor der Türe
- Förderung durch das Land Steiermark
- höhere Zuschüsse über 15 Jahre und leistbare Mieten (2/3 des Richtwertes)
- Baubewilligung vorliegend - Baubeginn Q2/2024
- persönlicher Eintrag ins Grundbuch
- Festpreis auf Baukosten*

BAUHERRENMODELL

Renditestarkes Eckhaus in Wien

BREITENFURTER STRASSE 179, 1120 WIEN

Art: Abbruch/Neubau

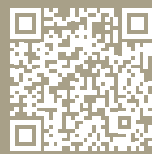
Wohnungen: 14 Einheiten, 3 Büros

Wohnungsgröße: 45-79m², Büros 45-77m²

Beteiligung: ab 1,1% (€ 101.200,-)

- Verkehrsgünstige Wohnlage mit top Nahversorgung
- Vorprüfbericht vorliegend
- Einreichplanung abgegeben
- Festpreis auf Baukosten*
- Baubeginn Q3/2024
- Direktdarlehen von Land Wien über 20 Jahre mit 1% Fixzinssatz
- Hohe Steuerbegünstigungen ab 2024

Investment Highlight



*Baukosten-Garantie = Festpreis auf Herstellungskosten. Vom Festpreis ausgenommen sind bestimmte Preisänderungen, wie sie im Werkvertrag vorgesehen bzw. auf Basis der gesetzlichen/steuerlichen Vorgaben für eine Qualifizierung als „kleiner Bauherr“ erforderlich sind. Weitere Informationen erhalten sie auf Anfrage bzw. im Rahmen unserer Beratung.

zum Fixpreis investieren



*Baukosten-Garantie = Festpreis auf Herstellungskosten. Vom Festpreis ausgenommen sind bestimmte Preisänderungen, wie sie im Werkvertrag vorgesehen bzw. auf Basis der gesetzlichen/steuerlichen Vorgaben für eine Qualifizierung als „kleiner Bauherr“ erforderlich sind. Weitere Informationen erhalten sie auf Anfrage bzw. im Rahmen unserer Beratung.

ERTRAGSWOHNUNG

Mit Blick ins Grüne in Wien-Liesing

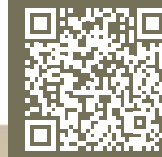
ALTMANNSDORFER STRASSE 188, 1230 WIEN

Art: Anlegerwohnung oder Eigennutzer

Wohnungen: 15 Einheiten

Wohnungsgröße: 33-121m²

- Verkehrsgünstige Wohnlage mit top Nahversorgung
- Weiter Blick ins Grüne
- sofort bezugsfertig
- voll ausgestattet mit Küche
- nachhaltige Bauweise mit LWP und PV
- ab € 230.000



ERTRAGSWOHNUNG

Jakomini Verde – Haus A

KASERNSTRASSE 24, 8010 GRAZ

Art: Anlegerwohnung

Wohnungen: 90 Einheiten

Wohnungsgröße: 30-77m²

- moderne Wohnungen in hochwertiger Ausführung mit idealen Grundrissen
- arbeitsfreies, wertgesichertes und lebenslanges Zusatzeinkommen
- direktes Immobilieninvestment im Wohnungseigentum mit transparenten Renditen und seriösen Reserven
- professionelle Abwicklung mit erfahrenen Projektpartnern
- sichere Investition: Kauf zum Fixpreis





RENDITEPROJEKTE

Individuell in Ihr Veranlagungskonzept anpassbar

Sie sind auf der Suche nach reinen Renditeprojekten, die auch über Firma/Stiftung/Verein erwerbbar sind und arbeitsfreie Einnahmen generieren.

- Neubau-/Gebrauchtimmobilien
- Zweitmarktanteile bei Bestandzinshäusern
- Kurzfristdarlehen zb. an Bauträger ab 2% p.m.
- Photovoltaikanlagen

NETZWERK

Alles rund um das Thema Finanzen

Mit unseren Partnerfirmen sind wir Ihr Ansprechpartner rund ums Thema Finanzen:

- **Veranlagungen:** von Immobilien über Wertpapiere bis hin zum Bausparer
- **Versicherungen:** von klassischen Personen- und Sachversicherungen bis zur Lebensversicherung und betrieblichen Altersvorsorge sind Sie bei uns perfekt versichert
- **Immobilienvermittlung:** wir helfen beim geliebten Eigenheim – beim Kauf/Verkauf in Wien und Oberösterreich
- **Finanzierung:** mit unserem Bankennetzwerk zur optimalen Finanzierung für die Immobilie, Auto, Konsum oder Umschuldung zu attraktiveren Konditionen!
- **Strom/Gas:** wir suchen für Sie den besten Anbieter – und das laufend und automatisiert!

▶ Zum Thema Gewinnfreibetrag sind verschiedene Produkte bei uns möglich – Bankenunabhängig.

▶ Nutzen Sie die Möglichkeit, um Ihre Steuern umfänglich zu steuern!

*Netzwerk
nutzen!*



Nichts dabei?

Lassen Sie sich gerne bei uns vormerken und profitieren Sie von unserem Newsletter! Erfahren Sie von geplanten und exklusiven Projekten bereits vor einem offiziellen Marktstart.

Sie suchen ein Investment nach Maß? Wir gestalten mit Ihnen Ihr individuelles Immobilieninvestment – ob für Sie alleine als Einzelmandat oder für Sie und Ihre Klienten/Geschäftspartner, wir konzipieren Ihr Modell nach Ihren Anforderungen und Wünschen und organisieren das geeignete Projekt.



DI (FH) DIETER NACHBARGAUER

Vermögensberater, Immobilienmakler
+43 676 83 63 53 52
dn@sach-wert.at



Dipl.BW HERBERT NACHBARGAUER, MBA

Vermögensberater
+43 676 83 63 53 50
hn@sach-wert.at



ROLAND RUMPF

Vermögensberater, Versicherungsvermittler
+43 660 55 06 366
rr@sach-wert.at

SACHWERT Immobilien-Investments GmbH

4501 Neuhofen an der Krens
Freilinger Straße 13
www.sach-wert.at

SACHWERT
Immobilien-Investments

BESSER
ANLEGEN
IN ECHTE
WERTE!

