

ERTRAGSWOHNUNGEN

1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9





ATTRAKTIVE LAGE



1210 WIEN MICHTNERGASSE 9

- 1 VORSORGEWOHNUNGEN
MICHTNERGASSE 9
- 2 SHOPPING CENTER NORD / 950 m
- 3 BEZIRKSMUSEUM FLORIDS DORF / 880 m
- 4 OBERGELLPLATZ / 390 m
- 5 KRANKENHAUS NORD / 1200 m
(voraussichtliche Fertigstellung 2015)
- 6 BEZIRKSGERICHT FLORIDS DORF / 1240 m
- 7 AM SPITZ / 1500 m
- 8 U6 FLORIDS DORF / 1700 m

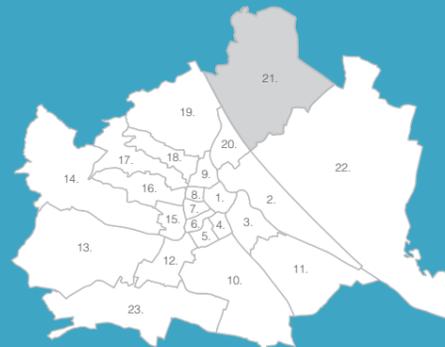
Donau / 1050 m

Donauinsel / 2220 m

Marchfelder Kanal / 2200 m

Alte Donau / 4200 m

A22 / 1240 m



TYPISCHE SCHREBERGÄRTEN, **GROSSFLÄCHIGE WOHNOASEN** UND **ZAHLREICHE STADTRANSIEDLUNGEN** CHARAKTERISIEREN DEN 21. WIENER GEMEINDEBEZIRK FLORIDS DORF. INMITTEN DER PULSIERENDEN ARBEITSWELT BERUHEN EINER **VIELZAHL AN GRÜNFLÄCHEN** WIE DER DENGLER PARK UND DER FRANZ-POLLY PARK DEN GESCHÄFTIGEN ALLTAG. UNVERGLEICHLICHES AN ERHOLUNG UND ERLEBNIS BIETET DIE **NAHEGELEGENE DONAUINSEL** UND DIE ANGRENZENDE ALTE DONAU MIT IHREM WASSER PARK - DIESES **WEITLÄUFIGE FREIZEIT- UND BADEAREAL** IST EIN BELIEBTER TREFFPUNKT FÜR SPORT, SPIEL UND GRILLABENDE. IM ZWEITGRÖSSTEN EINKAUFSPARK WIENS - DEM SHOPPING CENTER NORD - ERFÜLLEN **ZAHLREICHE ANGEBOTE AN GESCHÄFTEN UND GASTRONOMIEBETRIEBEN** DEN ANSPRUCH AN DAS LEBEN IN EINER GROSSSTADT. MIT FERTIGSTELLUNG 2015 ENTSTEHT IN FLORIDS DORF EINES DER UMFASSENDSTEN **ZENTREN FÜR GESUNDHEITSVORSORGE** - DAS KRANKENHAUS NORD. EINE VIELZAHL AN SPEZIALKLINIKEN WERDEN IN DIESEM MODERNEN HIGH-TECH-SPITAL MIT WOHLFÜHLCHARAKTER UNTERGEBRACHT. INSGESAMT WURDEN STÄDTEBAULICH EINIGE ERFOLGREICHE IMPULSE GESETZT, DIE DEM GESAMTEN 21. BEZIRK EINEN **ENORMEN AUFSCHWUNG AN WOHN- UND LEBENSQUALITÄT** BRINGEN WERDEN.



DAS OBJEKT

ERTRAGSWOHNUNGEN 1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9



VOLLWÄRMESCHUTZFASSADEN, EINE ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE UND QUALITATIV HOCHWERTIGE FENSTER SENKEN DEN HEIZBEDARF ERHEBLICH UND UNTERSTÜTZEN DIE UMWELTSCHONENDE ENERGIEVERSORGUNG.

Das funktionierende Gleichgewicht von komfortablem Wohnen integriert in einem nahen Arbeitsumfeld zeichnet die optimale Lage des Objekts in der Nichtnergasse 9 im 21. Bezirk aus. Die dichte Infrastruktur von Nahversorgern, öffentlichen Einrichtungen und vor allem die perfekte verkehrstechnische Anbindung an die Autobahn A 22 und zahlreiche Busverbindungen erleichtern den Alltag erheblich.

Mit Fertigstellung im Dezember 2015 entstehen auf einer Gesamtnutzfläche von 850 m² Ertragswohnungen mit der Möglichkeit zur Eigennutzung. Die Verarbeitung modernster Baustoffe, eine optimale Wohnraumaufteilung und die gediegene Ausstattung von Küche, Bad und Böden schaffen in den insgesamt 15 Wohnungen zwischen 39 und 101 m² ein besonderes Wohnambiente. Alle Wohneinheiten verfügen über Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten. 15 Garagenplätze stehen den Bewohnern für ein bequemes Parken im Haus zur Verfügung.

DIE WOHNUNGEN

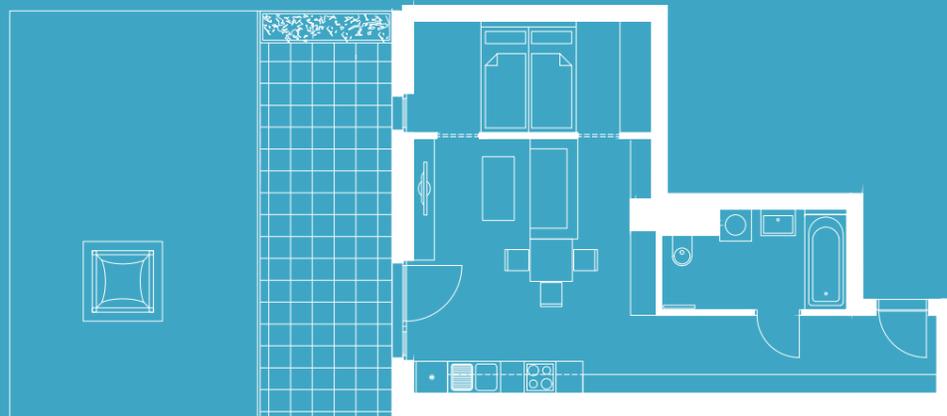
ERTRAGSWOHNUNGEN 1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9

Großzügig angeordnete und besonders helle Räume mit einer hochwertigen Ausstattung schaffen Oasen zum Zurückziehen und Wohlfühlen.



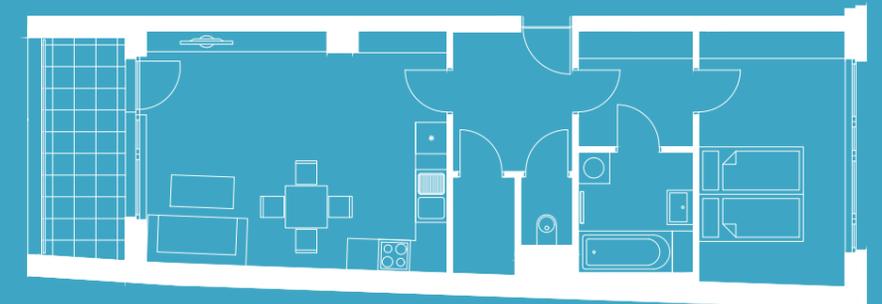
TOP 1

GESAMT	45,20 m ²
Terrasse	19,76 m ²
Garten	60,59 m ²
Vorraum	7,81 m ²
Wohnküche	21,74 m ²
Zimmer	9,52 m ²
Bad / WC	6,13 m ²



TOP 11

GESAMT	58,75 m ²
Loggia	6,71 m ²
Vorraum	6,12 m ²
Wohnküche	25,66 m ²
Zimmer	13,52 m ²
Bad	5,06 m ²
WC	1,30 m ²
Schrankraum	4,86 m ²
Abstellraum	2,23 m ²



DIE WOHNUNGEN

ERTRAGSWOHNUNGEN 1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9



SYMBOLFOTO

TOP 15

GESAMT	100,71 m ²
Terrasse	30,06 m ²
Terrasse	20,96 m ²
Vorraum	6,93 m ²
Gang	12,26 m ²
Wohnküche	42,53 m ²
Zimmer	13,46 m ²
Zimmer	14,49 m ²
Bad	5,67 m ²
WC	2,11 m ²
Abstellraum	3,26 m ²



SOLIDER ERTRAG

ERTRAGSWOHNUNGEN 1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9

- ▶ **ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG**
- ▶ **OPTIMALE GRUNDRISSSE**
- ▶ **STEUERVORTEILE**
- ▶ **INFLATIONSSCHUTZ**
- ▶ **LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG**
- ▶ **GESICHERTES ZUSATZEINKOMMEN**

Wohnen gehört seit jeher zu den menschlichen Grundbedürfnissen und die Nachfrage nach lebenswerten Wohnräumen in zentraler Lage mit guter Infrastruktur steigt kontinuierlich an. Auf diesem Bedürfnis basiert das Prinzip der Ertragswohnung - Sie erwerben eine Eigentumswohnung und vermieten diese dann gewinnbringend. Dadurch wird der Grundstein für ein gesichertes, langfristiges Zusatzeinkommen geschaffen, das sich aus regelmäßigen, indexgesicherten Mieteinkünften ergibt.

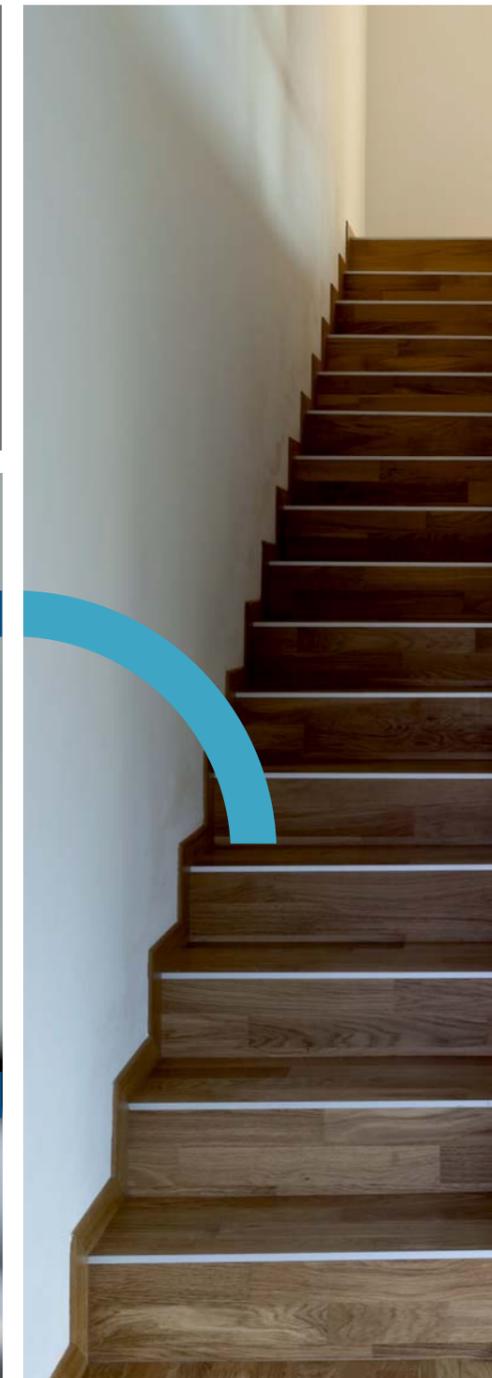
Das „Sorglos-Paket“ der ifa Finanzgruppe unterstützt Sie bei der Abwicklung der Finanzierung, der marktorientierten Vermietung und mit einer professionellen Hausverwaltung. Durch die richtige Auswahl einer perfekten Immobilie unserer Experten erfüllen wir alle Kriterien für eine langfristige und gewinnbringende Vermietung.

DIE IFA LEISTUNGSBILANZ – ZAHLEN UND FAKTEN, DIE FÜR SICH SPRECHEN

Die ifa Finanzgruppe wurde im Jahr 1978 als privates und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen gegründet. Den Tätigkeits- und Beratungsschwerpunkt bilden seit 1985 Bauherrenmodelle. Bisher wurden rund 410 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte, überwiegend in Wien, Graz, Linz und Salzburg, errichtet. Private Kapitalanleger haben bis heute über 1,7 Milliarden Euro in die ifa Bauherrenmodelle investiert - mit Erfolg. Über 11.400 Wohn- und Geschäftseinheiten konnten in diesem Zeitraum zur Vermietung geschaffen werden. Den Investoren wird umfassendes Immobilienmanagement und langfristige Betreuung geboten.

IHR RICHTIGER WEG ZUR SICHEREN INVESTITION

- ▶ **SOLIDE RENDITE**
LANGFRISTIGES ARBEITSFREIES ZUSATZEINKOMMEN
- ▶ **ZEIT SPAREN**
DURCH UNSER SERVICEPAKET IST KEIN PERSÖNLICHER EINSATZ NÖTIG
- ▶ **OPTIMALE GRUNDRISSSE**
ERMÖGLICHEN EINE NACHHALTIGE VERMIETUNG
- ▶ **BAUGENEHMIGUNG**
LIEGT BEREITS VOR
- ▶ **SICHERHEIT**
DURCH PERSÖNLICHE GRUNDBUCHEINTRAGUNG
- ▶ **INDIVIDUELLE FINANZIERUNGSGESTALTUNG**
ENTSCHEIDUNG ÜBER FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN TRIFFT DER INVESTOR
- ▶ **BERECHTIGUNG ZUM VORSTEUERABZUG**
BEI VERMIETUNG DER WOHNUNG
- ▶ **INFLATIONSSCHUTZ**
DURCH INDEXIERTE MIETEINNAHMEN
- ▶ **PROFESSIONELLES IMMOBILIENMANAGEMENT**
VERWALTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG DURCH FACHLEUTE





ifa
Institut für
Anlageberatung

Österreichs Spezialist für Sachwertanlagen.
Seit 35 Jahren.

Diese Broschüre wurde nur für potentielle Anleger erstellt und ist lediglich eine werbliche Aussage und kein Angebot oder keine Empfehlung zum Kauf von ifa Ertragswohnungen und kann nicht als Grundlage einer Anlageentscheidung dienen. Das Lesen dieser Broschüre ersetzt daher nicht das genaue Studium der Vertragsunterlagen, welche auf Anfrage erhältlich sind. Diese Broschüre berücksichtigt die persönlichen Verhältnisse oder individuellen Bedürfnisse des potentiellen Anlegers nicht und ersetzt daher keine Beratung. Weiteres enthält diese Broschüre keine Angaben über die steuerrechtlichen Konsequenzen der Zeichnung der Veranlagung. Es wird empfohlen, einen Steuerrechts- bzw. Veranlagungsexperten zu kontaktieren. Für die Genauigkeit, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wird nicht garantiert. Ebenfalls wird keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieser Broschüre beruhen übernommen. Die teilweise oder gänzliche Vervielfältigung dieser Broschüre ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Das Aushändigen dieser Broschüre verpflichtet nicht zum Abschluss eines Geschäftes.



ifa AG
INSTITUT FÜR
ANLAGEBERATUNG
AKTIENGESELLSCHAFT
GRILLPARZERSTR. 18-20
4020 LINZ
+43(0)732-660847
OFFICE@IFA.AT
IFA.AT