

# SCHILLERSTRASSE EINSEINS

Das Wohnhaus mit  
Einser-Lage in Linz



WS

WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

# SCHILLERSTRASSE EINSEINS

**Im Zentrum der Stadt,  
im Zentrum von Österreich,  
im Zentrum von Europa.**

Das Objekt Schillerstraße EinsEins liegt in einer verkehrsberuhigten, zentralen Einser-Lage. Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Gastronomie, Kulturzentren und Shoppingmeile sind fußläufig vom Wohnobjekt erreichbar.

Der Bestand wird generalsaniert und aufgestockt. Die entstehenden Wohnungen sind als geförderte Mietwohnungen hochwertig ausgestattet und dennoch leistbar. Bei der Ausstattung werden langlebige Markenprodukte eingesetzt. Alle Wohnungen erhalten private Freiräume – hofseitig werden Loggien und straßenseitig schlanke halbtransparente Balkone angebaut.

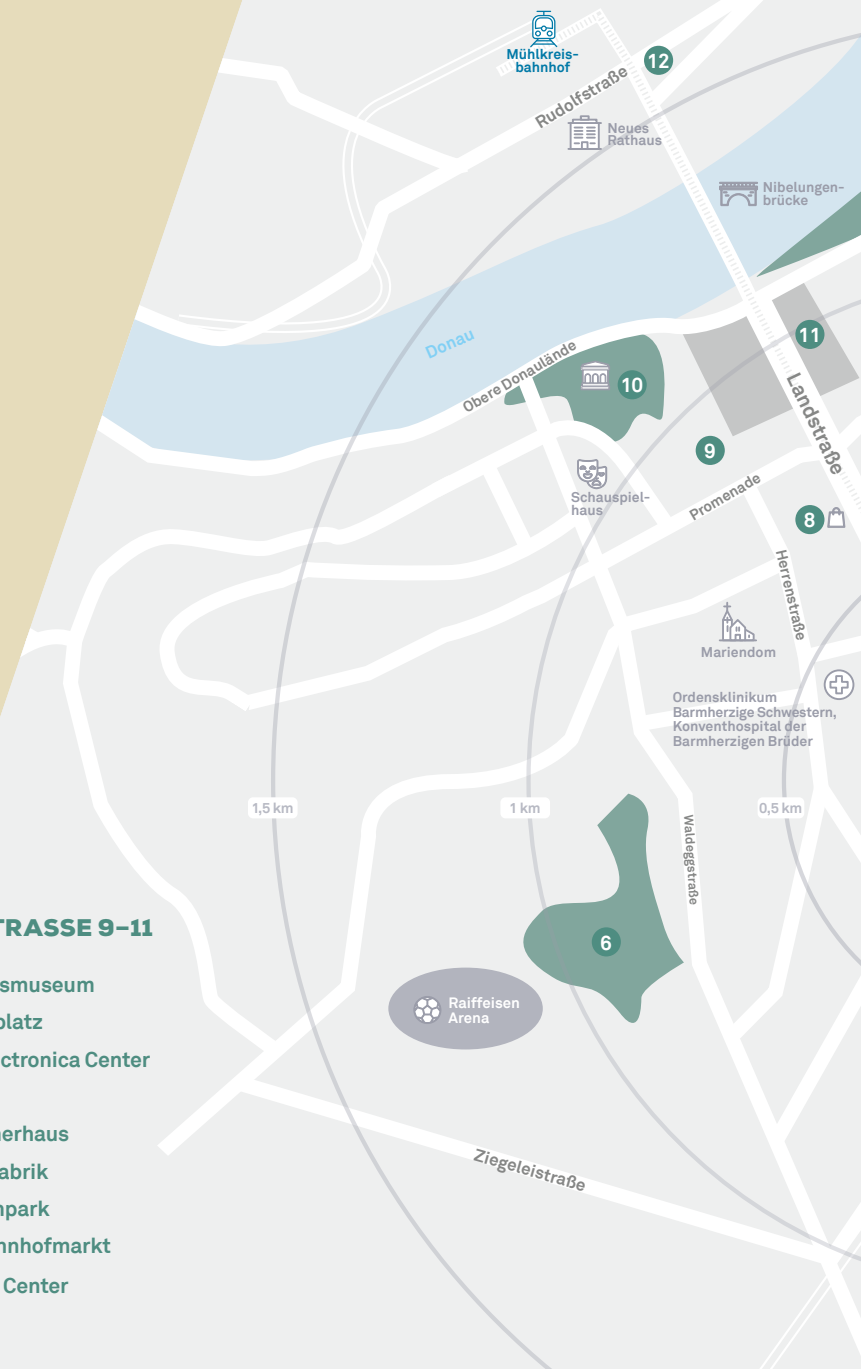
Die größte Veränderung erzielt der jetzt noch als Parkplatz versiegelte Innenhof. Er wird zur Gänze zu einer Grün-oase umgestaltet und mit Bäumen als Schattenspender bepflanzt. Sitzstufen, Bühne und ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum können von den künftigen Mietern genutzt werden.

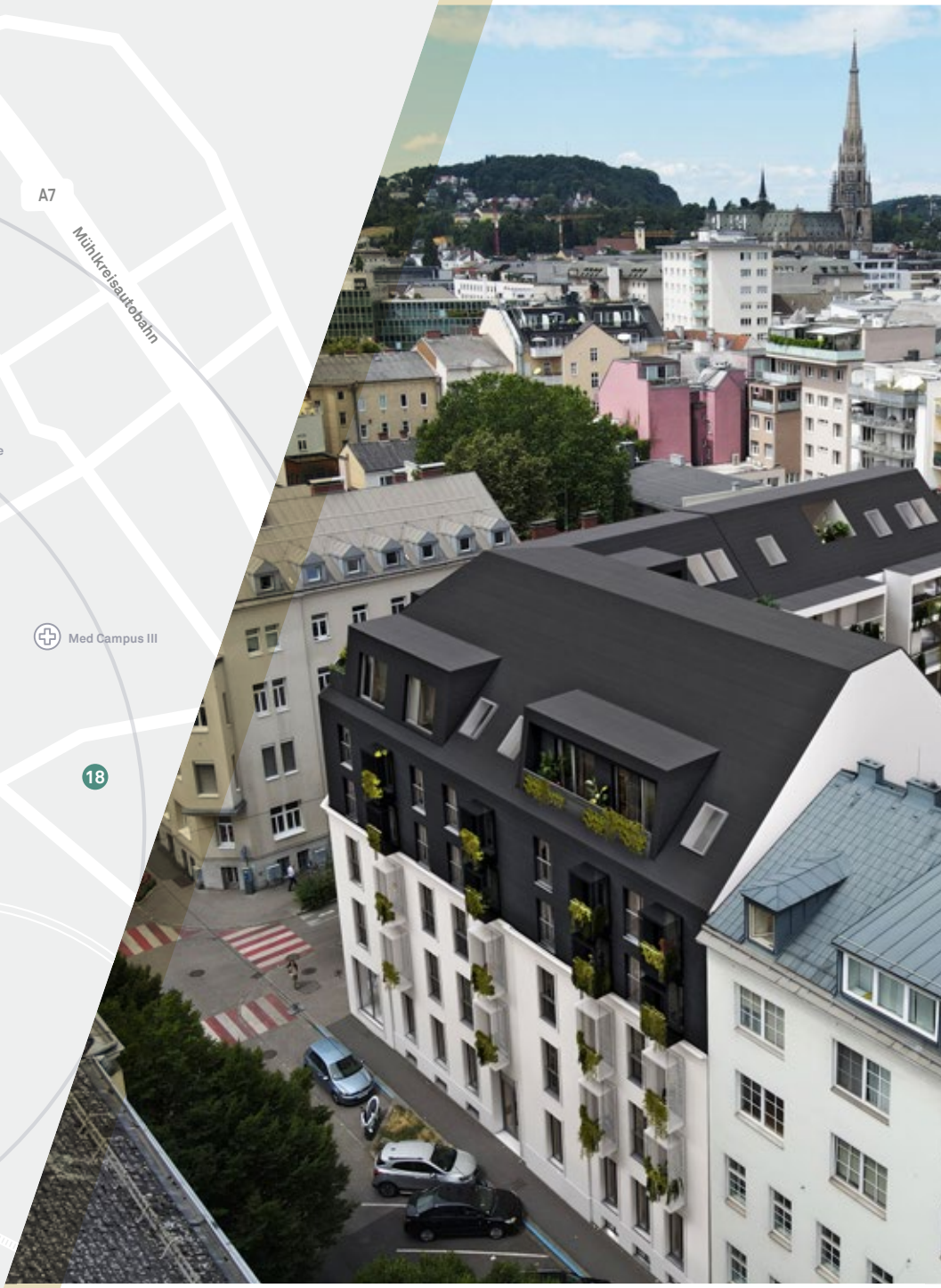
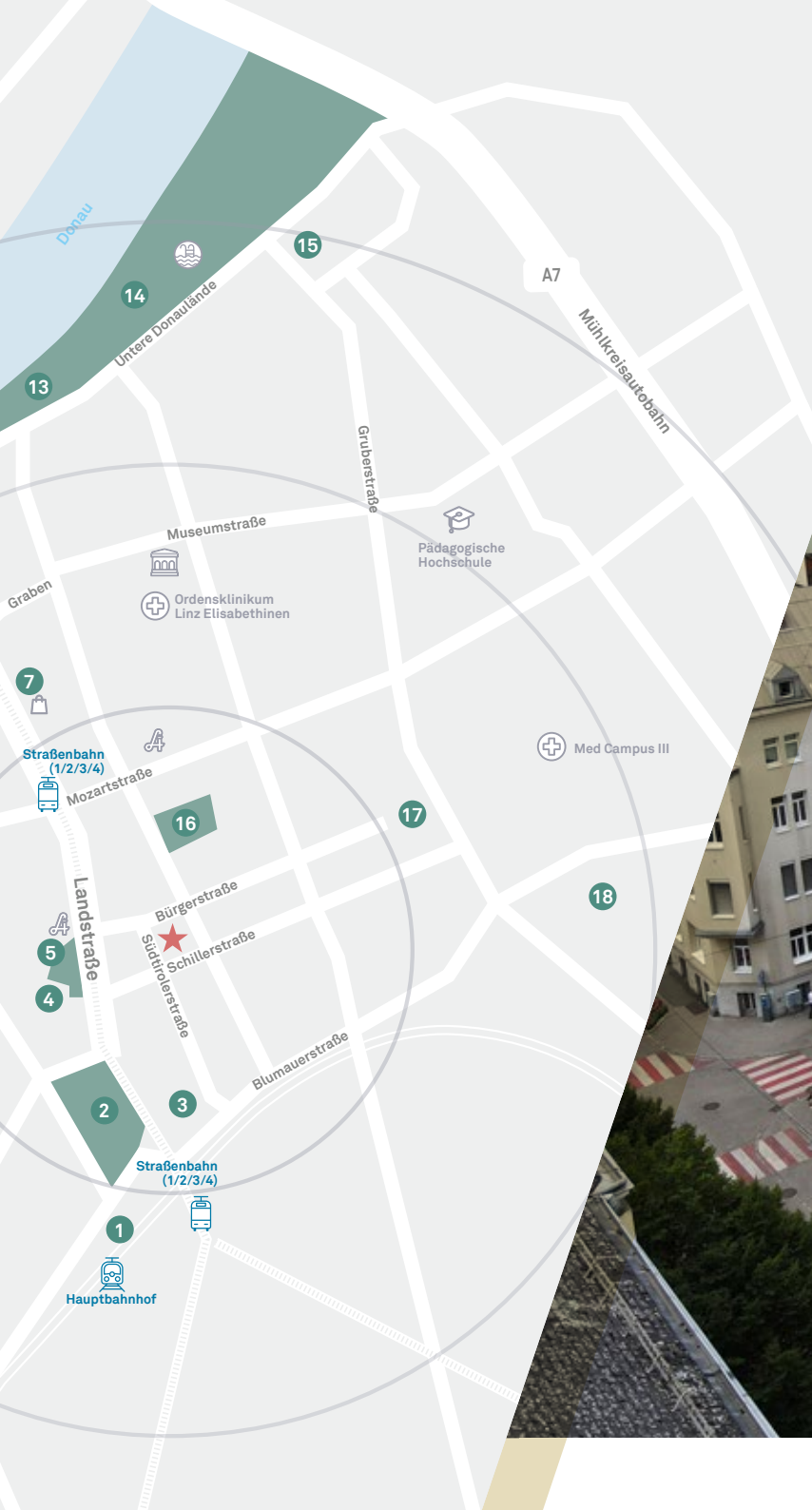
Auf einer nutzbaren Fläche von rund 3.200 m<sup>2</sup> entstehen durch Um- und Ausbau 39 Wohneinheiten, 2 Büros und 1 Studio.

- ▶ **Der Baubeginn ist im vierten Quartal 2024 geplant. Die Fertigstellung wird im Sommer 2026 erfolgen.**
- ▶ **Die Gesamtinvestitionssumme beträgt EUR 22,2 Mio. Bereits ab EUR 111.000 können Anteile des Hauses erworben werden. Davon sind rund 60% Eigenkapital über mehrere Jahre verteilt aufzubringen.**

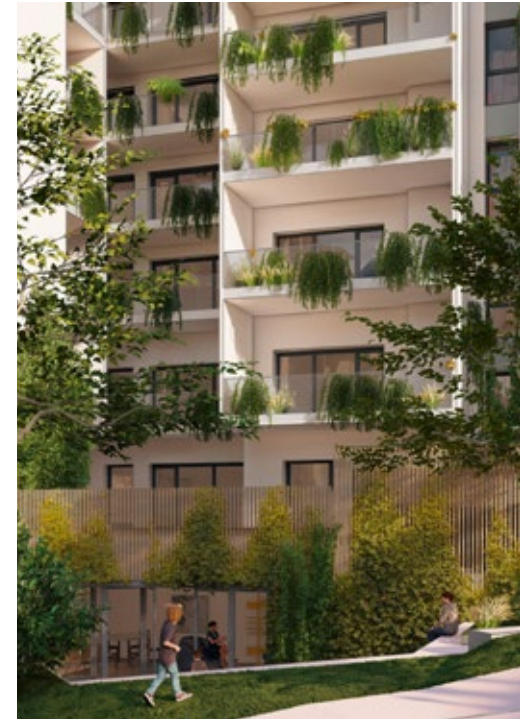
## ★ SCHILLERSTRASSE 11 / SÜDTIROLERSTRASSE 9–11

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1 Landesdienstleistungszentrum | 10 Schlossmuseum          |
| 2 Volksgarten                  | 11 Hauptplatz             |
| 3 Musiktheater                 | 12 Ars Electronica Center |
| 4 OÖ Landesbibliothek          | 13 Lentos                 |
| 5 Schillerpark                 | 14 Brucknerhaus           |
| 6 Bauernberg                   | 15 Tabakfabrik            |
| 7 Einkaufszentrum Passage      | 16 Hessenpark             |
| 8 Einkaufszentrum Linzerie     | 17 Südbahnhofmarkt        |
| 9 Landhaus                     | 18 Design Center          |





Ansicht Südtiroler Straße



Hoffassade

# WIR VERKAUFEN KEINE WOHNUNGEN

**Das Bauherrenmodell wurde geschaffen, damit mehr Private in leistbaren Wohnraum für Mieter investieren.**

Steuerbegünstigungen, Förderungen und Zuschüsse bringen Investoren rund fünf Prozent Rendite nach Entschuldung und das gute Gefühl, durch Sanierung die Umwelt nicht weiter zu versiegeln. Das größte Asset ist die verkürzte Gebäudeabschreibung auf 15 Jahre.

Das Modell ist eine echte Alternative zur Vorsorgewohnung, auch weil Beteiligungen bereits ab rund 100.000 Euro möglich sind. Die Investoren sind im Grundbuch eingetragen, sie erwerben keine einzelnen Wohnungen, sondern Anteile am Gesamtobjekt.

WertSecure bietet ein All-in-Konzept, also vollen Service bei allen Formalitäten. Inkludiert sind auch die Vermietung und Betreuung der Liegenschaft.

## **DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS AUF EINEN BLICK**

- ▶ **Steuerbegünstigung für alle Erwerbstätigen sofort und weitere 15 Jahre**
- ▶ **Steuerfreie Mieteinnahmen ab Fertigstellung**
- ▶ **Förderungen und Zuschüsse**
- ▶ **Abschreibung auf nur 15 statt 67 Jahre**
- ▶ **All-in-Konzept: kein Aufwand von der Planung bis zur Vermietung**
- ▶ **Vermietungssicherheit: hoher Vermietungsgrad durch leistbare Mieten**
- ▶ **Umweltschonung: durch Sanierung werden Städte nachverdichtet**

**RENDITE  
RUND 5 % P.A.**  
nach Entschuldung  
wertgesichert



# REFERENZ- PROJEKTE



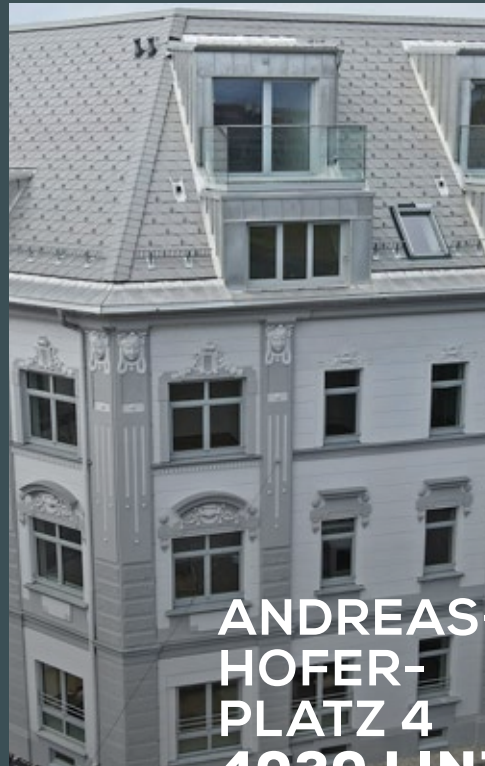
**ANGELI-  
GASSE 71  
1100 WIEN**

18 Wohnungen und 1 Geschäftslokal;  
tolle Architektur mit außergewöhnlichem  
Dachgeschoß und gelungener Symbiose  
zwischen Altbestand und Aufstockung;  
im März 2022 fertiggestellt



**BREITEN-  
FURTER  
STRASSE 123  
1120 WIEN**

Stadthaus mit 27 Wohnungen,  
1 Geschäftslokal und großzügigem  
begrüntem Freibereich; ausgezeichnet  
mit dem Preis „gebaut 2021“



**ANDREAS-  
HOFER-  
PLATZ 4  
4020 LINZ**

ansprechendes Gründerzeithaus  
mit 12 Wohnungen,  
im Mai 2022 fertiggestellt



**ANDREAS-  
HOFER-  
STRASSE 3  
4020 LINZ**

27 Wohnungen mit  
durchdachten  
Wohnungsgrundrissen;  
im Jänner 2023 fertiggestellt

# LINZ ZEIGT AUF

## Linz bietet genau die richtige Mischung aus urbanem Stadtflair und Sich-zuhause-Fühlen.

Die Donau, Parks und Stadthügel schaffen Naherholungsgebiete für einen schnellen Ausflug ins Grüne. Die Landeshauptstadt hat 210.000 Einwohner und weist ebenso viele Arbeitsplätze auf, was Linz zum Wirtschaftschampion der Republik macht.

Und weil Linz weiterhin wächst, steigt der Bedarf an leistbaren Mietwohnungen.

## SCHILLERSTRASSE EINSEINS

Schillerstraße EinsEins liegt zentral und doch verkehrsberuhigt. Das Wohnobjekt befindet sich zwischen dem genussvollen Südbahnhof-Markt und der pulsierenden Landstraße. In wenigen Minuten ist man beim Bahnhof, der Autobahn oder den Naherholungsgebieten am Stadtrand.



## KULT

Ars Electronica Fest,  
Lentos Kunstmuseum,  
Musiktheater,  
Bruckner Festival  
mit Klangwolke,  
Crossing Europe Filmfestival



## FUN

Pflasterspektakel,  
Urfahrner Markt,  
Kleinkunsthöfen,  
Ritterfest,  
Jump Dome



## GASTRO

Feine Haubenlokale,  
traditionelle Cafés,  
chice Lifestyle-Restaurants,  
Cross Over Kitchen,  
Rooftop Bars,  
Clubs,  
Hipster-Strandbar



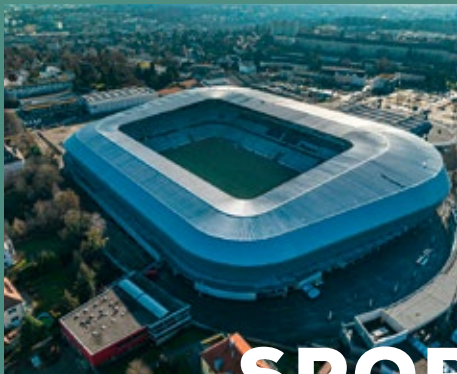
Graffitykunst Mural Harbor,  
LIDO Sounds Open Air,  
Bubble Days

## FANCY



Donauufer,  
Pöstlingberg, Linzer Tiergarten,  
Botanischer Garten auf der Gugl,  
Freinberg, Schlossberg, Römerberg

## INS GRÜNE



2 Fußball-Stadien,  
Upper Austria Ladies Linz – WTA Tennis,  
Linz Donau Marathon,  
3-Brücken-Lauf,  
Linzathlon, City Run,  
Eisarena

## SPORT



# ÜBER UNS

## WertSecure – Immobilien mit Perspektive

2018 gründeten Mag. Julia Holzinger und Mag. Harald Kitzberger die WertSecure GmbH in Linz. Die Immobilienentwickler können jahrzehntelange gemeinsame Erfahrung bei der Entwicklung und Betreuung von Bauherrenmodellen vorweisen. Als geschäftsführende Gesellschafter garantieren sie den Investoren nachhaltige Renditen, den Mietern leistbares hochwertiges Wohnen und der Umwelt durch Nachverdichten kein weiteres Grün zu vernichten.

**WertSecure entwickelt Projekte in Wien, Oberösterreich und der Steiermark. Von 2018 bis 2023 wurden 16 Häuser mit rund 350 Mietwohnungen und einem Investitionsvolumen von EUR 106 Mio. realisiert. Weitere vier Objekte befinden sich in der Bauphase. Für die kommenden Jahre stehen schon mehrere Immobilien im Portfolio bereit.**



## STARKES TEAM

Von links: Karl-Heinz Kitzberger, Kerstin Grims, Roman Steiger, Sabine Palmetzhofer, Julia Holzinger, Harald Kitzberger, Angela Görner, Waltraud Maureder, Caroline Preslmayer



**WertSecure GmbH**  
Landstraße 4–6, 4020 Linz  
0732 / 27 21 50  
office@wertsecure.at  
www.wertsecure.at

Mehr Infos  
zum Projekt:



WertSecure GmbH  
folgen auf: **in f**

Fotocredits: Contracto Bau GmbH, Gregor Hartl Fotografie, Marlene Fröhlich / luxundlumen.com, Cityfoto, unsplash: Zakaria Zayane/lilartsy, Pertlwieser/PTU

Diese Kurzdarstellung dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge und Dokumente sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung.