







”

Holz zählt zu den ältesten und zugleich wertvollsten ökologischen Baustoffen. Bauen mit Holz verlängert den CO₂-Speichereffekt aus dem Wald und trägt damit aktiv zum Klimaschutz bei.

Mario Deuschl, MBA

Geschäftsführer wert.bau Errichtungs GmbH



”

Die mittlerweile größten Herausforderungen der Immobilienbranche lauten leistbares Wohnen und Nachhaltigkeit! Mit dem all-in99 Konzept und der Grundstückspacht auf Baurecht haben wir genau darauf eine Antwort.

Dominik Wiltshko

Projektaquise

VORWORT VON MARIO DEUSCHL

PLANEN. BAUEN. WOHNEN

” In meiner langjährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche ging es immer darum, dass neue Projekte das Vorgängerprojekt überbieten. Das hat dazu geführt, dass wir bei unserem letzten Bauvorhaben unter anderem die Fassade mit Hanf gedämmt und die Pelletheizung mit einer Photovoltaikanlage kombiniert haben. Außerdem wurden die Wohnungen mit einem „smart-living-Komfortpaket“ ausgestattet. Der Anspruch war: noch exklusiver, noch innovativer, noch außergewöhnlicher! Dementsprechend stark sind die

Kaufpreise der Wohnungen gestiegen. Eines Tages kam allerdings die Erkenntnis, dass dieses Streben nach exklusiver Ausstattung nur für eine überschaubare Zielgruppe, die sich diesen Luxus leisten kann und will, geeignet ist. Abgesehen davon werden solche Projekte an den Bedürfnissen des Gesamtmarkts vorbeigeplant. Denn Wohnungen mit allen erdenklichen Raffinessen sind für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung schlichtweg unerschwinglich. (Mario Deuschl)

WEITREICHENDES UMDENKEN

Damit fiel 2015 der Startschuss für die Entwicklung des völlig neuen all-in99 Konzepts, das nachhaltiges und leistbares Wohnen in den Mittelpunkt rückt. Die Besonderheit von all-in99 Vorsorgewohnungen liegt in der Massivholzbauweise in Kombination mit Baurecht, das viele Vorteile bietet, wie wir hier im all-in99 Unternehmensbuch zeigen.

Mit dem Thema Holz haben wir frühzeitig den Trend zu Nachhaltigkeit, Ökologie und Rückkehr zur Natur erkannt und dafür ein 360-Grad-Konzept für den mehrstöckigen Wohnbau entwickelt, das sich mittlerweile vielfach bewährt hat. Damit stellt all-in99 eine sinnvolle und zukunftsweisende Investition für Grundeigentümer, Gemeinden, Anleger und Mieter gleichermaßen dar.

**WIR LEISTEN EINEN
AKTIVEN BEITRAG**



**PACHTEN STATT
KAUFEN**



**DIE VARIANTEN
IM ÜBERBLICK**



**GRUNDSTÜCKSAKQUISE
BIS HAUSVERWALTUNG**



**WIR LEBEN
HOLZ**



**ATTRAKTIVES
INVESTMENT**



**BAUSTOFF DER
ZUKUNFT**



**VON GRUND AUF
GUT GEPLANT**



**WOHNUNGEN ZUM
WOHLFÜHLEN**



INVESTMENT
MIT MEHRWERT

VERKAUF UND
INVESTORENSERVICE

VIelfACH IN
ÖSTERREICH UMGESETZT

EIN KLUGES KONZEPT SCHAFFT
VIELE GEWINNER

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--------------------|----|
| wert.bau | 6 |
| Klimaschutz | 8 |
| Vorsorgewohnungen | 10 |
| Leistungsportfolio | 12 |
| Baurecht | 14 |
| Massivholzbau | 16 |
| Systemplanung | 20 |
| Modelle | 22 |
| Ausstattung | 28 |
| Generalvertrieb | 34 |
| Vorteile | 36 |
| Vorsorgehaus | 38 |
| Referenzen | 40 |



WERT.BAU

WIR LEBEN HOLZ

Als frei finanziierter Bauträger haben wir uns der Projektierung und Errichtung leistbarer Vorsorgewohnungen und dem heimischen Holz als wertvollem Baustoff verschrieben. wert.bau gilt als Vorreiter bei der Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern im Massivholzbau auf Baurechtsgrundstücken.

Durch die Pacht ersparen sich Immobilienkäufer hohe Grundstückskosten, wodurch günstigere und vor allem leistbare Mieten für die Nutzer möglich sind. Das all-in99 Konzept stiftet somit Vorteile für alle Beteiligten – von den Investoren über die Mieter bis zu

den Grundeigentümern und den Gemeinden. Bisher sind alle fertiggestellten Wohnungen ohne einen Tag Leerstand durchgehend vermietet und es gibt so gut wie keinen Mieterwechsel.

wert.bau verfügt über Spezialwissen und vielfache Projekterfahrung im Umgang mit dem natürlichen Baumaterial Holz. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Bauelemente sowie zeit- und kostenoptimierte Arbeitsabläufe können unsere Bauprojekte sehr rasch, binnen weniger Monate, errichtet und übergeben werden.

- o **Firmenname:** wert.bau Errichtungs GmbH
- o **Standort:** Kornstraße 15, 4060 Leonding (OÖ)
- o **Gründung:** 2015
- o **Geschäftsführer:** Mario Deuschl, MBA, und KR Mag. Wolfgang P. Stabauer, MBA
- o **Geographische Schwerpunkte:** Oberösterreich, Niederösterreich, Steiermark, Kärnten

WERT.VOLL

DIE VORTEILE UNSERES ALL-IN99 KONZEPTS

- Innovatives Konzept mit attraktiven Preisen (Kauf, Miete) deutlich unter dem Marktdurchschnitt – leistbares Wohnen für Jungfamilien, Singles und Senioren
- Flexible Nutzungskonzepte – auch für moderne Wohnformen wie Generationen Wohnen und Betreutes Wohnen
- Österreichweite Umsetzung auf geeigneten Grundstücken für ein attraktives Angebot an Wohnraum, vor allem auch in ländlichen Gebieten

WERT.BESTÄNDIG

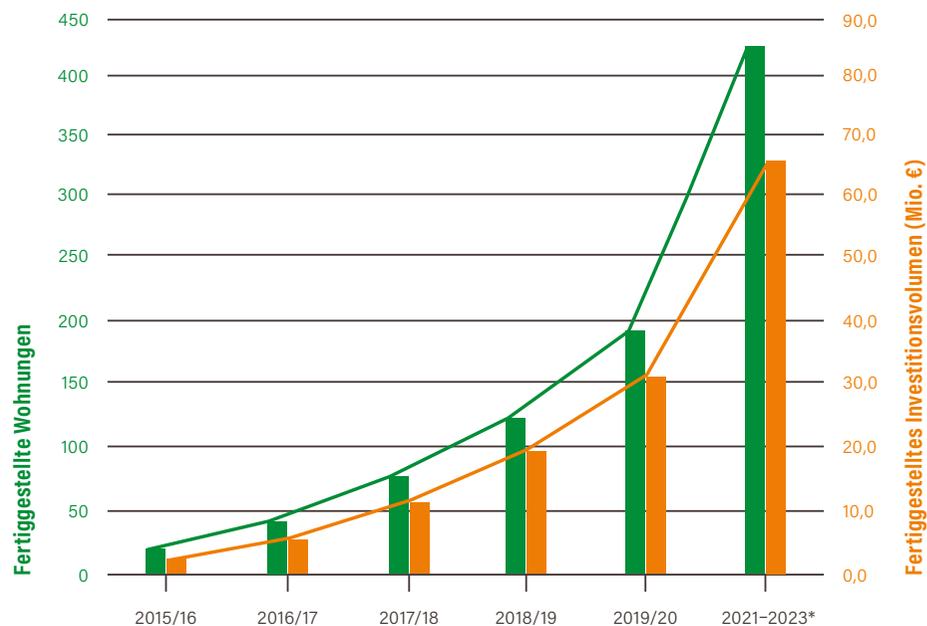
DIE ERSTEN 5 JAHRE IN ZAHLEN



*errichtet bzw. projektiert, inkl. USt. **bei 16 fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Projekten

ZUKUNFTS.WEISEND

WACHSTUM SEIT 2015



alle Angaben zum 20. April 2022 / *Planzahl



KLIMASCHUTZ

WIR LEISTEN EINEN AKTIVEN BEITRAG



NACHWACHSENDER ROHSTOFF

Holz zählt zu den ältesten und zugleich wertvollsten ökologischen Baustoffen. Bauen mit Holz schont unsere Umwelt, da es sich um einen natürlichen, nachwachsen-

den Rohstoff handelt. In Österreich ist der jährliche Holznachwuchs weitaus höher als der Bedarf.

CO₂-SPEICHER

Der Wald ist ein natürlicher Klimaschützer. Beim Wachsen entziehen die Bäume der Luft das Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂). Holz speichert den Kohlenstoff aus dem CO₂ und durch chemische Reaktionen aus Wasser und CO₂ entsteht Sauerstoff (O₂). Dieser wird wieder an die Umgebung abgegeben. Holz als Baustoff zu nutzen,

verlängert den Kohlenstoffspeicher-Effekt aus dem Wald. Das CO₂ bleibt über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes im Holz gebunden. Außerdem lässt sich Holz im Gegensatz zu vielen anderen Baustoffen am Ende recyceln und muss nicht kostspielig als Sondermüll entsorgt werden.

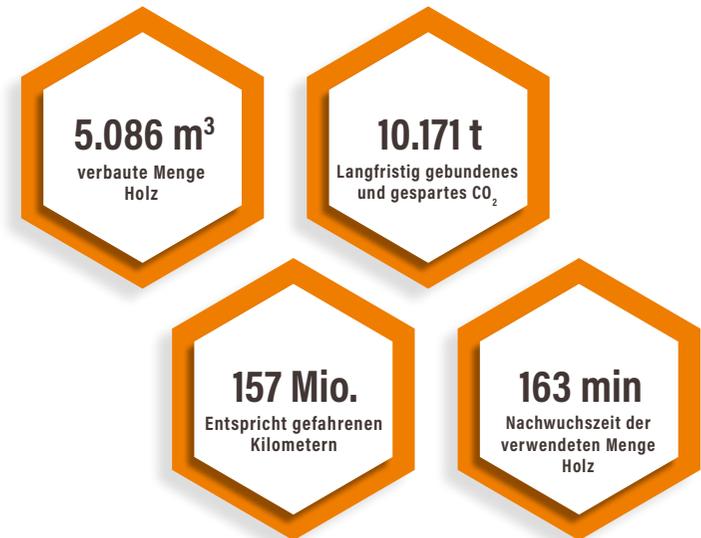
AUSGEZEICHNETER KLIMASCHUTZ

Jedes all-in99 Projekt leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zum Wohl künftiger Generationen und erhält dafür eine Auszeichnung der Wirtschaftskammer Oberösterreich / Landesinnung Holzbau Oberösterreich.



UNSERE ÖKOBILANZ

Bei allen bisherigen all-in99 Projekten wurden bereits 10.171 Tonnen des Treibhausgases Kohlendioxid aus der Atmosphäre langfristig gebunden und eingespart. Das entspricht der Menge, die ein modernes Auto auf rund 157 Millionen Kilometer ausstößt. Die verkaufte Menge Holz von 5.086 Kubikmetern wächst in Österreichs bewirtschafteten Wäldern in circa 163 Minuten wieder nach.



Wir geben der Natur etwas zurück:
Jedes Jahr forsten wir einen Wald mit 1.000 Bäumen auf.

ALL-IN99 VORSORGEWOHNUNGEN

ATTRAKTIVES INVESTMENT FÜR LEISTBARES WOHNEN

Wir verbinden mit all-in99 ein spezielles Investment- und Wohnkonzept. Die geschickte Kombination der all-in99 Erfolgsbausteine ermöglicht die vergleichsweise günstige Schaffung von leistbarem Wohnraum, und das mit einem ökologischen Ansatz, der in unserer Gesellschaft immer wichtiger wird. Denn unsere Immobilien werden aus hochwertigem Massivholz errichtet, das aus heimischen Wäldern stammt. Der optimale Mix von Massivholzbauweise und Baurecht sorgt für ein effizientes und ressourcenschonendes Bauen.

Die Finanzierung der all-in99 Wohnanlagen erfolgt über private Investoren: Sie erwerben parifizierte Eigentumswohnungen und werden direkt als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Anschließend vermieten die Käufer ihre Vorsorgewohnungen über regionale Immobilienmakler. Die Mieten sind indexiert und werden in einem Mietenpool gebündelt. Aus diesem Topf werden zuerst der Bauzins und die laufenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bezahlt sowie Rücklagen gebildet. Die verbleibenden Mieteinnahmen werden monatlich an die Eigentümer ausgeschüttet.

DAS ALL-IN99 PRINZIP

- o Die Grundstücke werden auf **99** Jahre gepachtet.
- o Die günstigste Eigentumswohnung kostet weniger als **99.900** € (netto).
- o Die Bruttomiete beträgt maximal **9,90** € pro Quadratmeter bewertete Nutzfläche.
- o Die prognostizierte Eigenkapitalrendite beträgt nach 20 Jahren rund **9** Prozent.



Grundlage Bundesgesetze

Für alle all-in99 Projekte gilt das Bauträgervertragsgesetz (BTVG), mit dem die Investoren und wegen der Planbarkeit letztlich auch die Nutzer bestens abgesichert sind. Ein wesentliches Element des BTVG: Die Käufer von Neubauwohnungen überweisen den Kaufpreis zwar zu 100 Prozent auf ein Treuhandkonto. Allerdings bezahlt der Treuhänder nur jene Teilbeträge an den Bauträger, die mit dem Erreichen der zu Projektbeginn festgelegten Baufortschritte fällig sind.

Die Grundstücke werden nach dem Baurechtsgesetz (BauRG) für die Wohnbauprojekte gepachtet. Mehr zu diesem über 100 Jahre alte Verfahren und seine Vorteile erfahren Sie auf Seite 15.

3 X 3 ERFOLGSBAUSTEINE



3 SÄULEN UNSERES
LEISTUNGSPORTFOLIOS



3 BAUSTEINE DER
WOHNRAUMSCHAFUNG

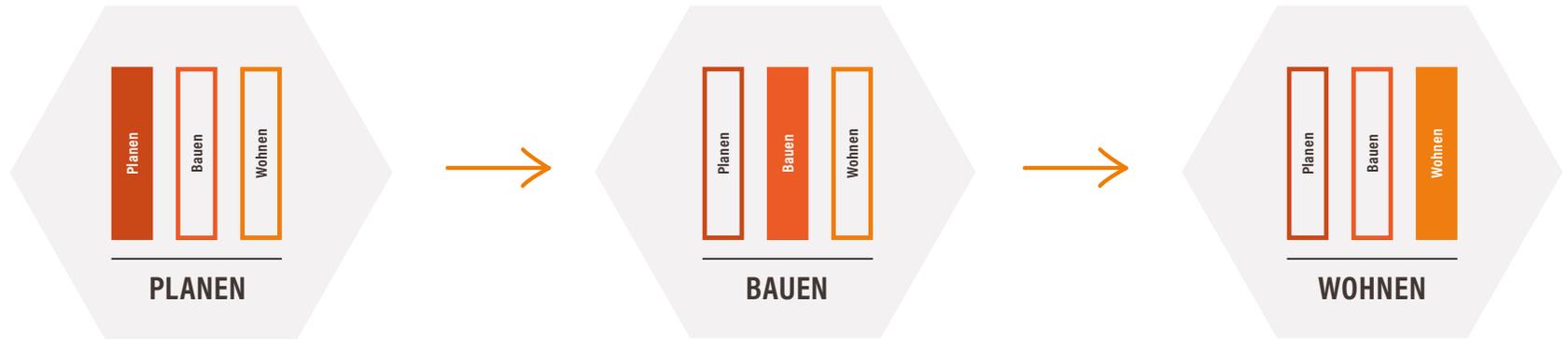


3 MODELLE IN
DER UMSETZUNG



LEISTUNGSPORTFOLIO

VON DER GRUNDSTÜCKSAKQUISE BIS ZUR HAUSVERWALTUNG



Akquisition von geeigneten Baurechts-
grundstücken inkl. Vorprüfung und
Machbarkeitsstudie



Erstellung eines Grobkonzepts
für den Wohnbau



Einreichplanung und Vertragsgestaltung mit
dem all-in99 Konzept oder als Auftragsarbeit



Errichtung des Wohnbauprojekts in
Massivholzbauweise mit dem Generalunternehmen



Verkauf an Investoren inkl.
Investorenservice



Vermietung und
Hausverwaltung



BAURECHT

PACHTEN STATT KAUFEN

Das Baurecht ist ein elementarer Bestandteil des all-in99 Konzepts. Dabei handelt es sich um das Recht, auf einem fremden Grundstück eine Immobilie zu errichten und zu bewirtschaften. Der Grundeigentümer erhält für die Verpachtung seiner ungenutzten Fläche einen Bauzins (Pacht). Die gesetzmäßig mögliche Laufzeit von Baurecht beträgt mindestens zehn und maximal 100 Jahre.

Die rechtliche Grundlage bildet das Baurechtsgesetz (BauRG). Dabei handelt es sich um ein Bundesgesetz, das bereits seit 1912 in Kraft ist. Nach Vertragsabschluss zwischen Eigentümer und Pächter erfolgt die Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Die Immobilie, die auf einem Baurechtsgrundstück errichtet wird, ist Eigentum des Pächters. Bei Vertragsende geht das Gebäude gegen Bezahlung einer Entschädigung ins Eigentum des Grundeigentümers über.

Diese Form der Grundstücksverwendung bringt für alle Beteiligten Vorteile, die wir durch unser all-in99 Konzept weitergeben. Der Grundeigentümer erzielt mit dem Bauzins ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen in Höhe von 3 bis 3,5 Prozent pro Jahr und profitiert durch die Indexierung der Pacht von steigenden Mieteinnahmen. Außerdem erhält der Eigentümer zu Beginn der Vertragslaufzeit 2 Jahre Bauzins als Kautions. Trotzdem

kann er über das Grundstück verfügen und es belehnen, verkaufen, verschenken oder vererben. An der Wertsteigerung der Liegenschaft partizipiert ebenfalls der Eigentümer.

Die Investoren (Pächter) können durch das Baurecht die Wohnungen um bis zu 25 Prozent günstiger erwerben, weil hohe Kosten für den Grundstückskauf entfallen. Den Bauzins dürfen die Pächter steuerlich geltend machen. Außerdem kann das grundbücherlich eingetragene Baurecht während der Vertragszeit gemeinsam mit der Immobilie bzw. der Eigentumswohnung vererbt und veräußert werden.

Da die Errichtungskosten mit dem all-in99 Konzept deutlich günstiger als im klassisch finanzierten Wohnbau sind, können die Wohnungen sogar mit einer Einbauküche und voll ausgestatteten Sanitäranlagen monatlich um rund 2 Euro pro Quadratmeter günstiger vermietet werden. Von diesem attraktiven, leistbaren Wohnraum profitieren sowohl Mieter als auch Kommunen.

Das Baurechtsgesetz können Sie im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) auf www.ris.bka.gv.at nachlesen.



**QR-Code direkt
zum Gesetz:**



Umfangreiches Wissen und praxisnahe Antworten zum Thema bietet unser E-Paper „Baurecht als Alternative zum Grundstückskauf“.

Per QR-Code direkt zum E-Paper:





Baurecht

Massivholzbau

Systemplanung



MASSIVHOLZBAU

BAUSTOFF DER ZUKUNFT MIT LANGER TRADITION

Bereits seit vielen Jahren beschäftigen wir uns intensiv mit der werthaltigen, nachwachsenden Ressource Holz. Gemeinsam mit unserem Partner, dem Generalunternehmer Pointinger Bau GmbH, haben wir ein Konzept entwickelt, in dem wir Fichte und Tanne als Hightech-Produkt im mehrgeschossigen Wohnbau einsetzen.

Bauen mit Holz weist im Gegensatz zu anderen Baustoffen die größte Langzeiterfahrung auf, wenn man an jahrhundertalte Bauernhäuser denkt. Das energie- und umweltschonende Material ist zeitlos und wird nicht nur in ländlich geprägten Gebieten, sondern vor allem auch in der gegenwärtigen Architektur auf moderne Art und Weise verwendet.

HOHE WOHNQUALITÄT MIT ALL-IN99: DIE VORTEILE VON MASSIVHOLZBAU

- Der hohe Vorfertigungsgrad der wandgroßen Holzteile in Kombination mit der Trockenbauweise ermöglicht kurze Bauzeiten.
- Massivholzbauten bieten um bis zu 9 Prozent mehr Wohnfläche durch die guten Wärmedämmeigenschaften von Holz im Vergleich zu herkömmlichen Wohnbauten.
- Da eine Holzwand subjektiv als warm empfunden wird, kann die Raumtemperatur im Winter um ein Grad Celsius gesenkt werden, um damit deutlich Heizkosten zu sparen.
- Die feuchtigkeitsregulierende Eigenschaft von Holz macht sich in der Qualität der Raumluft positiv bemerkbar. Holz nimmt Feuchtigkeit auf und gibt sie bei trockener Raumluft wieder in den Raum ab. Das vermeidet Schimmelbildung und führt zu einem idealen Wohlfühlklima.
- Holz schneidet beim Thema Schallschutz besser ab als der herkömmliche Wohnbau aus Ziegel.



Holz ist in Österreich der Rohstoff Nummer 1.



Die Hälfte der Fläche Österreichs ist Wald.



Alle 40 Sekunden wächst ein Haus nach.



Der Wald wächst pro Jahr um 3.400 Hektar nach – das sind 4.700 Fußballfelder.



1 Kubikmeter Holz bindet 1 Tonne Kohlendioxid langfristig.



Der Holzanteil bei all-in99 Projekten liegt bei 80 bis 85 %.



Das FSC®-Herkunftszertifikat gewährleistet höchste Umwelt- und Sozialstandards.



Im Durchschnitt benötigen wir 5 Werkstage, um ein Stockwerk aus Massivholzplatten zu errichten.



Wohnen mit Holz spart in etwa 8.000 Herzschläge pro Tag – das entspricht einer Stunde Herzarbeit.



Wir geben der Natur etwas zurück:
Jedes Jahr forsten wir einen Wald mit 1.000 Bäumen auf.



MASSIVHOLZBAU

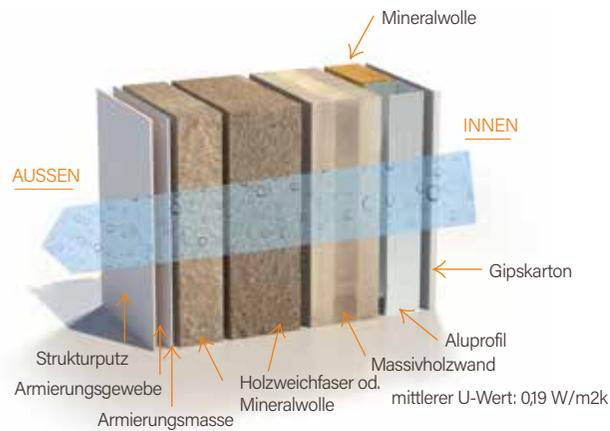
ALL-IN99 BAUWEISE

Der Holzanteil bei all-in99 Wohnanlagen beträgt mehr als 80 Prozent. Obwohl der natürliche Baustoff Holz im Vergleich zu Beton hochwertiger und nachhaltiger ist, sind die Kosten von Massivholzbauten und klassischem Wohnbau über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie vergleichbar. Denn Holz hat nicht nur viele ökologische Vorteile, die auch wirtschaftlich eine bedeutende Rolle spielen: Natürliche Materialien lassen sich im Gegensatz zu vielen anderen Baustoffen wiederverwenden oder recyceln und müssen nicht kostspielig als Sondermüll entsorgt werden.

ALL-IN99 SETZT AUF EINEN ÖKOLOGISCHEN MASSIVHOLZBAU

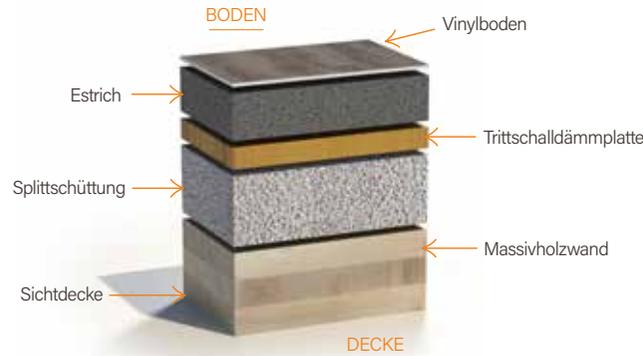
Jedes einzelne all-in99 Projekt wird ressourcen- und umweltschonend errichtet. Es kommt nur so viel Baumaterial wie nötig zum Einsatz. Wir verzichten weitgehend auf Zement und Beton und setzen so gut wie möglich recycelbare und nachwachsende Rohstoffe ein – vom Wand- über den Decken- und Boden- bis zum Dachaufbau.

Wandaufbau



Als Dämmstoff wird bei all-in99 Wohnbauten natürliche Holzweichfaser bzw. Mineralwolle statt umweltbelastendes Styropor verwendet.

Decken- und Bodenaufbau



Der Massivholzkern garantiert höchste Stabilität bei optimalen Schalldämmeigenschaften.



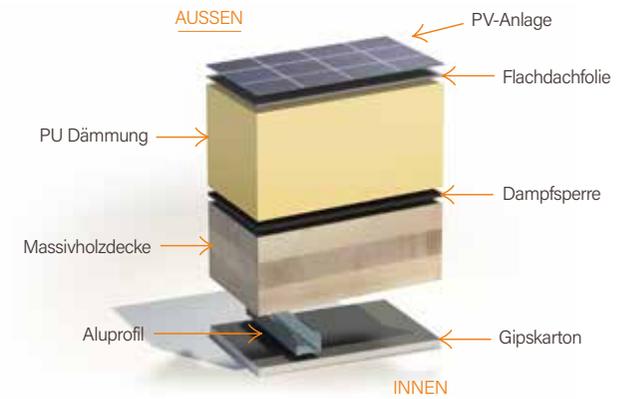
Alternativ erfolgt die Deckengestaltung mit sichtbaren Massivholzdecken.



Hier können Sie sich die Videos der Bauweise ansehen:



Dachaufbau



Die Dachkonstruktion mit Massivholzdecke sorgt für eine Dampfsperre und eine optimale Wärmedämmung.

SYSTEMPLANUNG

VON GRUND AUF GUT GEPLANT

EINE PLANUNG FÜR UNENDLICH VIELE BAUPROJEKTE

Das all-in99 Konzept beinhaltet eine ausgereifte Planungsoptimierung, jahrelange Erfahrung und ein hoch spezialisiertes, eingespieltes Experten-Team von der Planung bis zur Umsetzung auf der Baustelle. So gelingt es, ein serienreifes Planungskonzept auf viele Bauprojekte umzulegen und echtes leistbares Wohnen zu schaffen. Neben dem ökonomischen Prinzip spielt bei der all-in99 Bauweise der ökologische Aspekt mit dem Einsatz von Massivholz eine zentrale Rolle.

MODULARES BAUEN SPART ZEIT UND KOSTEN

Europas größter Schnittholzproduzent Stora Enso fertigt in Österreich die einzelnen Wandelemente aus dem natürlichen Baustoff Holz für die all-in99 Wohnbauten vor und liefert diese fix und fertig direkt zur Baustelle. Dort werden die kompletten Massivholzwände innerhalb von vier Wochen in Präzisionsarbeit zusammengesetzt. Die Gesamtbauphase vom Spatenstich bis zur Wohnungsübergabe beträgt je nach Modell (eine Übersicht zu den Modellen findet sich auf Seite 23) zwischen acht und zehn Monaten. Ausschlaggebend für die kurzen Bauzeiten sind der hohe Grad an Vorfertigung, die exakte Maßarbeit sowie optimierte Arbeitsabläufe. Damit die ausgeklügelten Pläne effizient und ressourcenschonend umgesetzt werden, ist das Fachwissen des gesamten Teams ein unverzichtbarer Erfolgsfaktor.

WOCHE 0-3 / Beginn der
Erdarbeiten



WOCHE 3-6 / Fertigstellung
der Bodenplatte



WOCHE 19-25 / Beginn der Ausbau-
gewerke: Böden, Fliesen, Malerarbeiten



WOCHE 14 / Verlegung
des Estrichs



WOCHE 19-25 / Gestaltung der
Außenanlagen inkl. Errichtung der Car-
ports sowie Pkw-Freistellplätze



WOCHE 26-29 / Einrichtung der
Wohnungen mit Küche, Bad/WC,
Vorraum



WOCHE 7-10 / Rohbau –
Aufstellen der Massivholzwände



WOCHE 9-13 / Rohinstallation von
Elektro, Heizung und Wasser



WOCHE 11 / Beginn der
Trockenbauarbeiten



WOCHE 10 / Dachgleiche



WOCHE 30 / Übergabe an die
Investoren und Mieter



SO SCHNELL WIRD MASSIVHOLZBAU MIT SYSTEM UMGESETZT

Nachdem die Eignung des Grundstücks und die Machbarkeit eines all-in99 Projekts geprüft wurden, können wir binnen weniger Wochen mit unseren standardisierten Prozessen die Planung abschließen und die Baugenehmigung einholen. Acht bis zehn Monate später können die all-in99 Wohnungen an die Nutzer übergeben werden.



all-in99

M

3-geschossig | 15 Wohnungen

ALL-IN99 MODELLE

DIE VARIANTEN IM ÜBERBLICK

| | all-in99 S | all-in99 M | all-in99 M¹ | all-in99 L |
|--|--|--|--|--|
| Geschosse und Wohnungen (WHG) | 3-geschossig: 12 Wohnungen | 3-geschossig: 15 bis 17 Wohnungen 4-geschossig: 20 bis 23 Wohnungen | 3-geschossig: 12 Wohnungen 4-geschossig: 16 Wohnungen <small>Alle Wohnungen sind in eine Himmelsrichtung ausgerichtet.</small> | 3-geschossig: 21 Wohnungen 4-geschossig: 28 Wohnungen |
| Wohnfläche in 2- & 3-Zimmer-Wohnungen | 50 und 60 m ² | 42, 49, 70 und 77 m ² | 53, 73 und 80 m ² | 45, 48 und 68 m ² |
| Bruttogeschossfläche pro Baukörper | 893 m ² | ca. 1.184 - 1.585 m ² | ca. 1.085 - 1.452 m ² | ca. 1.478 m ² mit Lift (3-geschossig) ca. 2.018 m ² mit Lift (4-geschossig) |
| Ebene Grundstücksfläche | ab 1.850 m ² | ab 2.200 m ² | ab 2.200 m ² | ab 3.000 m ² |
| Lift und Tiefgaragen | - | Bei 4 Vollgeschossen wird der Lift vorgeschrieben und eine Tiefgarage empfohlen. | Bei 4 Vollgeschossen wird der Lift vorgeschrieben und eine Tiefgarage empfohlen. | Bei 4 Vollgeschossen wird der Lift vorgeschrieben und eine Tiefgarage empfohlen. |
| CO₂-Einsparung in Tonnen bezogen auf 3 Geschosse | 501 Tonnen CO ₂ langfristig gebunden und eingespart | 776 Tonnen CO ₂ langfristig gebunden und eingespart | 712 Tonnen CO ₂ langfristig gebunden und eingespart | 784 Tonnen CO ₂ langfristig gebunden und eingespart |





all-in99

S

3-geschossig | 12 Wohnungen



all-in99

M

3-geschossig | 15-17 Wohnungen
4-geschossig | 20-23 Wohnungen



all-in99

L

3-geschossig | 21 Wohnungen
4-geschossig | 28 Wohnungen



all-in99

M1

3-geschossig | 12 Wohnungen
4-geschossig | 16 Wohnungen

Alle Wohnungen sind in eine Himmelsrichtung ausgerichtet.

ALL-IN99 MODELLE

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN AUSSEN UND INNEN

Das modulare Planungskonzept von all-in99 Vorsorgewohnungen bietet Modelle passend zu unterschiedlichen Grundflächen, regionalen Bebauungsvorschriften, individuellen Nutzungskonzepten und zur aktuellen Nachfragesituation am lokalen Mietermarkt.

Die unterschiedlichen Modelle bestehen aus einem Mix von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 42 und 80 m², ideal als Starter-Wohnungen, für Singles, Kleinfamilien und Senioren.

BETREUTES WOHNEN

Das Modell all-in99 Medium kann in der Grundrissplanung die Bedürfnisse älterer oder mobilitätseingeschränkter Menschen berücksichtigen.

Zur Wohnungsausstattung gehören beispielsweise ein barrierefreies Badezimmer und eine moderne Liftanlage in jedem Baukörper.

WOHNUNGSTYPEN:

Die angegebenen Typen beziehen sich auf die gerundeten Wohnflächen (m²).



Typ 50
Typ 60



Typ 53
Typ 73
Typ 80



Typ 42
Typ 49
Typ 70
Typ 77



Typ 45
Typ 48
Typ 68

2-ZIMMER-WOHNUNG mit Terrasse und Eigengarten



3-ZIMMER-WOHNUNG mit Loggia und Balkon









Symbolbild

Symbolbild

AUSSTATTUNG

ALL-IN99 WOHNUNGEN ZUM WOHLFÜHLEN

Koffer packen und in eine bezugsfertige Wohnung einziehen – das ist bei all-in99 Wohnungen möglich. Damit jeder Quadratmeter optimal genutzt wird, planen wir von der Raumaufteilung über die Technikanschlüsse bis hin zum Lichteinfall alles bis ins kleinste Detail. Beim kompakten Grundriss orientieren wir uns an den Bedürfnissen

und Ansprüchen der Mieter. Die Küche verfügt über moderne Elektrogeräte und ist mit Tischlermöbeln geschmackvoll gestaltet. Im Vorzimmer bietet ein deckenhoher Schrank samt Garderobe großzügigen Stauraum. Badezimmer und Toilette sind ebenfalls bereits hochwertig eingerichtet und wie die Küche mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet.

SO SORGEN WIR FÜR ZUSÄTZLICHE LEBENSQUALITÄT

Jede all-in99 Wohnung verfügt zudem über eine Terrasse mit Eigengarten (Erdgeschoss) oder eine eigene Loggia mit Balkon (Obergeschoss). Die Wohnraumerweiterung mit den Freiflächen sorgt für eine noch bessere Lebensqualität.



Symbolbild



Visualisierung



Hochwertige Küche inkl. E-Geräte

DIE EINRICHTUNG AUF EINEN BLICK



Hochwertig ausgestattete Küche inkl. E-Geräte



Beleuchtung in Küche, Bad/WC und Vorraum



Digitale Wärmemengenzähler für Fernablesung



Bad und WC möbliert



Programmierbare Thermostate für sparsames Heizen



Vorbereitung für E-Mobilität und Videogegensprechanlage



Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe



SAT-Anlage



Barrierearme, anpassungsfähige Raumplanung



Optimal geplanter Vorraum inkl. Garderobe und Schrank



Voll ausgestattetes Badezimmer/WC mit Sanitäreinrichtung



AUSSTATTUNG

DAS PLUS BEI DER ALL-IN99 AUSSTATTUNG

MIT DER PHOTOVOLTAIKANLAGE AUF DER SONNENSEITE

Mit der Photovoltaikanlage auf den Dächern der all-in99 Wohnbauten leisten wir einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz. Durch ein Contracting-Modell – der Anbieter plant, errichtet und betreibt die Photovoltaikanlage – entstehen für die Eigentümer keine Investitionskosten, trotzdem profitieren die Mieter von günstigem Solarstrom.

KOMFORT-PARKEN: MEHR PLATZ BEIM EIN- UND AUSSTEIGEN

Platzmangel und größere Autos sorgen für beengte Parkplatzverhältnisse und erschweren das Öffnen der Fahrzeurtüre beim Ein- und Aussteigen. Die intelligente Einparkmethode mit den durchdachten all-in99 Pkw-Komfortstellplätzen schafft Abhilfe und verhindert Dellen und Kratzer in der Autotür.

ABSTELL- UND FAHRRADRÄUME FÜR ZUSÄTZLICHEN STAURAUUM

Jeder Wohnung steht ein separater Abstellraum für Lagermöglichkeiten sowie Fahrradabstellplätze zur Verfügung.





GENERALVERTRIEB

VERKAUF UND INVESTORENSERVICE

Das Unternehmen ÖKO-Wohnbau übernimmt den Generalvertrieb für die all-in99 Vorsorgewohnungen und steht als Partner für unsere Investoren und Eigennutzer zur Verfügung.

ÜBER ÖKO-WOHNBAU

Nachhaltige Immobilienprojekte, professionelle Investorenbetreuung und Transparenz sind die Grundpfeiler der ÖKO-Wohnbau Philosophie. Gemeinsam blicken die Experten der ÖKO-Wohnbau auf 35 Jahre Erfahrung in der Immobilieninvestment-Branche zurück.

KR MAG. WOLFGANG P. STABAUER, MBA

Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau GmbH

„ Dank der Grundstückspacht auf Baurecht und der Systembauweise liegen die Herstellkosten von all-in99 Wohnungen deutlich unter dem Marktdurchschnitt. Zudem schaffen die durchdachten Raumkonzepte attraktiven Wohnraum für Generationen. Die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen und ihre ökologische Bauweise bieten eine besonders nachhaltige Anlagemöglichkeit für ein arbeitsfreies, wertgesichertes Zusatzeinkommen.

VORSORGEWOHNUNGEN ALS KRISENSTABILE SACHWERTE LIEFERN ATTRAKTIVE RENDITEN

Investment

- ✓ Erwerb einer parifizierten Eigentumswohnung
 - ✓ Kein Eigenkapital notwendig (je nach Standort des Bauvorhabens bzw. Bonität des Erwerbers)
 - ✓ Investition in einen soliden Sachwert
-

Steuern

- ✓ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Private und Personengesellschaften: Versteuerung entsprechend der eigenen Progression
 - ✓ Einkünfte aus Gewerbebeteiligung für Kapitalgesellschaften: Körperschaftsteuer
 - ✓ Positive Steuereffekte durch Abschreibung von Gebäude, Einrichtung, Zinsen und Baurechtszins
-

Sicherheit

- ✓ Direkte Grundbucheintragung
 - ✓ Verringertes Leerstandsrisiko durch Mietenpool
 - ✓ Geringes Vermietungsrisiko durch leistbare Mieten
 - ✓ Verkauf der Wohnung jederzeit möglich (in den ersten 20 Jahren nur mit Umsatzsteuer)
-

Ertrag

- ✓ Laufende Mieteinnahmen ab Fertigstellung der Immobilie ab ca. 3,9% (bezogen auf die Netto-Gesamtinvestition vor Nebenkosten)
 - ✓ Mietindexierung gemäß Verbraucherpreisindex
 - ✓ Monatliche Ausschüttung der Mieterträge
 - ✓ Aufbau eines wertgesicherten, arbeitsfreien Zusatzeinkommens
-

All-in-one Service

- ✓ Erstellung einer wirtschaftlichen Prognoseberechnung einschließlich Gesamtüberschussrechnung
 - ✓ Anmeldung einer UID-Nummer & Korrespondenz mit dem zuständigen Finanzamt (Wohnung betreffend)
 - ✓ Erstellung der UVA sowie der jährlichen Einkommensteuererklärung bis zur Fertigstellung und Übergabe der Wohnung, auf Wunsch auch darüber hinaus gegen Kostenersatz
 - ✓ Die Hausverwaltung übernimmt nach Fertigstellung die technische und wirtschaftliche Betreuung
-

Finanzierung

- ✓ Abtretung der Mieteinnahmen möglich
 - ✓ Fixzinssätze mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren sind durch die wert.bau Finanzierungspartner gewährleistet
-



VORTEILE

EIN KLUGES KONZEPT SCHAFFT VIELE GEWINNER

In Österreich wird – wie in allen Ländern mit einem starken Zu-
zug – dringend leistbarer Wohnraum benötigt. Da die Ballungs-
gebiete in und um die Landeshauptstädte bereits dicht besiedelt
sind, nimmt das Interesse an attraktiven Lagen und Standorten
mit entsprechender Infrastrukturbindung zu. Wir bieten als
unabhängiger Bauträger und Projektentwickler mit dem all-
in99 Konzept ein Wohnbaumodell, das allen Beteiligten klare
Vorteile bringt.

GRUNDEIGENTÜMER

- Die Grundeigentümer erhalten für die Verpachtung ihrer ungenutzten Flächen einen Bauzins in Höhe von 3 bis 3,5 Prozent pro Jahr. Das ist ein sicheres und praktisch arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Trotzdem kann der Eigentümer noch über das Grundstück verfügen, es beehren, verkaufen, verschenken oder vererben.

INVESTOREN

- Das Pachten der Grundstücke verringert die Entstehungskosten der Wohnbauten um bis zu 25 Prozent.
- Die Bauvorhaben werden über private Investoren finanziert, indem sie Vorsorgewohnungen erwerben. Aus der Vermietung erzielen sie einen überdurchschnittlich hohen Ertrag, der teilweise steuerlich begünstigt ist, weil die Bauzinsen und allfällige Finanzierungszinsen in Abzug gebracht werden. Die Eigentümer können von einer lückenlosen Vermietung ausgehen, weil die Wohnungsnachfrage aufgrund der günstigen Mieten konstant hoch ist.

MIETER

- Durch das Baurecht können die all-in99 Wohnungen im Vergleich zu anderen Objekten um bis zu 25 Prozent günstiger vermietet werden, obwohl sie ökologisch errichtet und hochwertig ausgestattet sind. Alle Wohnungen werden mit Küche, Badezimmer, Garderobe und mit kompletter Beleuchtung an die Mieter übergeben.

KOMMUNEN

- Die Gemeinden profitieren von der Schaffung leistbaren Wohnraums, ohne kommunale oder landespolitische Förderungen, die die Region lebenswert macht.

KLIMA

- Das all-in99 Konzept wird mit hochwertigem Massivholz umgesetzt, das im gesamten Lebenszyklus aktiv das Klima schützt und Kohlendioxid bindet. Auch beim Recycling punktet der natürliche Rohstoff im Vergleich zu anderen Baumaterialien.



VORSORGEHAUS

INVESTMENT MIT MEHRWERT

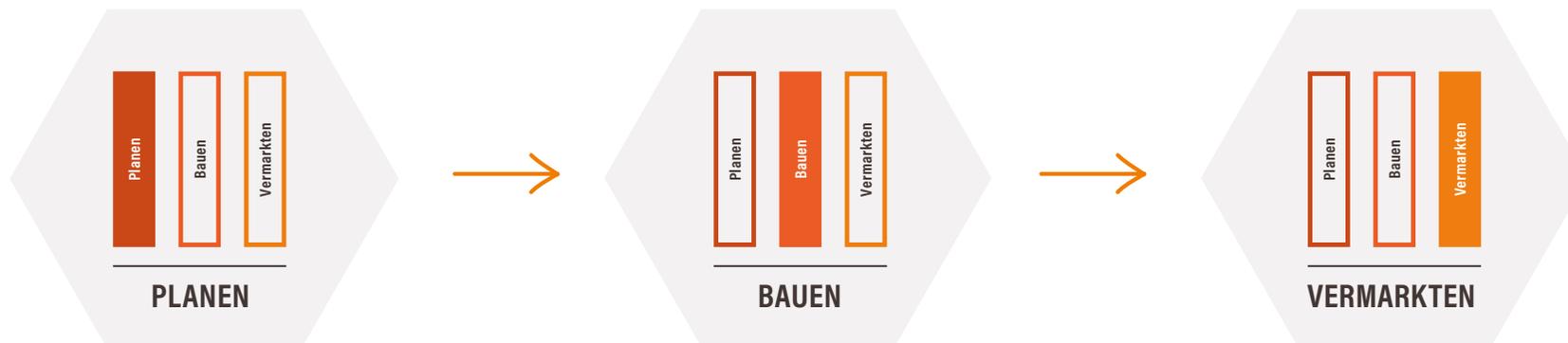
Privaten oder gewerblichen Bauherren und Grundeigentümern, institutionellen Anlegern oder Stiftungen bieten wir auch unser sogenanntes all-in99 Vorsorgehaus für Grundstücke mit einer Widmung für mehrgeschossigen Wohnbau.

PROJEKTENTWICKLER ODER CONSULTANT

Dabei begleiten wir das Immobilienprojekt entweder als Projektentwickler, der ein modulares Leistungspaket abgestimmt auf die jeweiligen Wünsche anbietet, oder als Consultant mit jahrelanger Expertise von der Entwicklung über die Errichtung und den laufenden Betrieb einer Immobilie. In unserem Angebot kombinieren wir eine ökologisch nachhaltige Bauweise mit positiven Effekten auf den Klimaschutz mit einem wirtschaftlich effizienten Immobilienkonzept (Systemplanung), das attraktive Renditen ermöglicht.

Zudem ist die langfristige Vermietbarkeit eines all-in99 Vorsorgehauses durch leistbare Mieten gesichert sowie eine maximale finanzielle Flexibilität: Nach Parifizierung können die Wohnungen jederzeit verkauft werden.

PROJEKTENTWICKLUNG: MODULAR ODER FULL-SERVICE



- Entwurfsplanung / Einreichungsplanung / Ausführungsplanung
- Vorprüfung und Machbarkeitsstudie
- Immobilienmarkt-Analyse
- Betriebs- und Nutzungskonzept
- Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf Finanzierung, Rendite, Steuer und Erlösplanung
- Fixpreisgarantie

- Bauaufsicht
- Projektleitung
- Projektsteuerung
- Voruntersuchung (Altlasten, Kampfmittel, Boden)
- Errichtung des Wohnbaus in Massivholzbauweise

- Mieter / Käufersuche
- Kooperationsverträge mit einem Immobilienmakler für Vermietung bzw. Verkauf (Kooperation mit Immobilienmakler)
- Marketingkonzept, Verkaufsunterlagen, 3D Visualisierungen und Exposés
- Betriebsmanagement und Hausverwaltung (regionale Kooperationspartner)

Best Practice: all-in99 Vorsorgehaus |
Stift Göttweig als Einzelinvestor

Mit dem QR-Code geht's
direkt zum Video:

REFERENZEN

**VIelfACH IN
ÖSTERREICH
UMGESETZT**



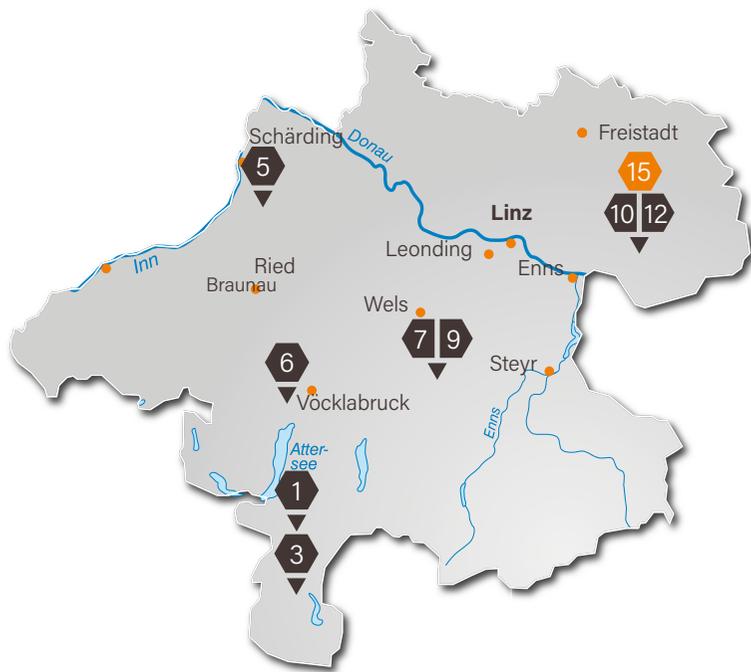
ALL-IN99 WOHNANLAGEN

🔺 Projektiert/Im Bau/Im Vertrieb

🔻 Fertiggestellt

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| 1 — Bad Ischl | 9 — Adlwang II |
| 2 — Stadt Haag | 10 — Perg I |
| 3 — Bad Goisern | 11 — Paudorf bei Göttweig |
| 4 — Hartberg | 12 — Perg II |
| 5 — St. Florian am Inn | 13 — Ennsdorf |
| 6 — Vöcklabruck | 14 — Villach |
| 7 — Adlwang I | 15 — Perg III |
| 8 — Klagenfurt | 16 — Wolfsberg |





- Fertiggestellte Projekte
- Im Vertrieb / Im Bau

ERFOLG VON ANFANG AN

2015 fiel der Startschuss für die Entwicklung des völlig neuen all-in99 Konzepts, das nachhaltiges und leistbares Wohnen vereint. Nur wenige Monate später erfolgte der Spatenstich für die erste Wohnanlage und bereits im Mai 2016 wurden in Bad Ischl 21 all-in99 Wohnungen an die Nutzer übergeben.



HANNES HEIDE

Bürgermeister a. D. Bad Ischl

„ Das Salzkammergut und Bad Ischl sind touristisch geprägt und das ist verantwortlich dafür, dass sowohl Grundstückspreise als auch Mietpreise sehr hoch sind. Für viele Einheimische, vor allem junge Familien, ist es deshalb oft nicht leistbar, in unserer Stadt zu bleiben.



BAD ISCHL 1

- Rettenbachwaldstraße 4, 4820 Bad Ischl
- 21 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 45 m², 49 m², 68 m²
- Investitionsvolumen: € 2.430.840,-
- Bauzeit: 12 Monate
- Fertigstellung: Mai 2016





BAD GOISERN 3

-  Au 199, 4822 Bad Goisern
-  23 Wohnungen
-  Wohnungsgrößen: 48 m², 55 m², 62 m², 69 m²
-  Investitionsvolumen: € 3.317.100,-
-  Bauzeit: 12 Monate
-  Fertigstellung: März 2018



ADLWANG I + II 7 9

-  Brandmühlestraße 1 und 3, 4541 Adlwang
-  je 12 Wohnungen
-  Wohnungsgrößen: 50 m², 60 m²
-  Investitionsvolumen I: € 1.730.400,- II: € 1.855.600,-
-  Bauzeit: 10 Monate
-  Fertigstellung: März 2019 und Jänner 2020



ST. FLORIAN 5

-  St. Florian am Inn Nr. 83, 4782 St. Florian am Inn
-  12 Wohnungen
-  Wohnungsgrößen: 50 m², 60 m²
-  Investitionsvolumen: € 1.553.200,-
-  Bauzeit: 10 Monate
-  Fertigstellung: März 2018



PERG III 15

- Lindenweg 13, 4320 Perg
- 17 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 42 m², 49 m², 70 m²
- Investitionsvolumen: € 2.698.398,-
- Bauzeit: 10 Monate
- Fertigstellung: März 2023



PERG I 10

- Lindenweg 9, 4320 Perg
- 21 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 45 m², 48 m², 68 m²
- Investitionsvolumen: € 2.420.000,-
- Bauzeit: 10 Monate
- Fertigstellung: April 2021



PERG II 12

- Lindenweg 11, 4320 Perg
- 17 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 42 m², 49 m², 70 m²
- Investitionsvolumen: € 2.770.000,-
- Bauzeit: 10 Monate
- Fertigstellung: November 2021



VÖCKLABRUCK 6

- Gerichtsbergstraße 16, 4840 Vöcklabruck
- 12 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 50 m², 60 m²
- Investitionsvolumen: € 1.750.000,-
- Bauzeit: 10 Monate
- Fertigstellung: März 2019



LABG. BGM. ANTON FROSCHAUER

Bürgermeister Stadt Perg

„ Wohnen wird zu einem immer größeren Kostenfaktor. Mit dem zukunftsorientierten all-in99 Konzept schaffen wir für unsere Bürgerinnen und Bürger einen leistbaren Wohnraum in schöner Umgebung, mit toller Infrastruktur und machen damit Perg nachhaltig attraktiv und lebenswert. Es rundet das Wohnangebot für junge Menschen, Singles, Paare sowie Senioren hervorragend ab.“



all-in99
M

PAUDORF NÄHE GÖTTWEIG 11

- Mühlleithengasse, 3508 Paudorf
- 15 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 49 m², 70 m², 77 m²
- Investitionsvolumen: € 2.770.000,-
- Bauzeit: 12 Monate
- Fertigstellung: März 2021



all-in99
L

STADT HAAG 2

- Siedlungsring 20, 3350 Haag
- 21 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 45 m², 49 m², 69 m²
- Investitionsvolumen: € 2.547.360,-
- Bauzeit: 12 Monate
- Fertigstellung: März 2017



all-in99
M

ENNSDORF (PROJEKTERT) 13

- 15 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 49 m², 70 m², 77 m²
- Investitionsvolumen: € 2.630.000,-
- Bauzeit: 10 Monate
- Fertigstellung: geplant für Frühjahr 2022



all-in 99
L

KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE 8

-  Morogasse 29 A/ 29 B, 9020 Klagenfurt
-  56 (2x28) Wohnungen
-  Wohnungsgrößen: 45 m², 48 m², 68 m²
-  Investitionsvolumen: € 8.388.800,-
-  Bauzeit: 20 Monate
-  Fertigstellung: Februar 2020



 Fertiggestellte Projekte

 Im Vertrieb / Im Bau



all-in 99
M

all-in 99
M¹

all-in 99
L

VILLACH 14

-  Friedensstraße/Purtscherstraße, 9500 Villach
-  95 Wohnungen, verteilt auf 4 Baukörper
-  Wohnungsgrößen: 42 m² bis 80 m²
-  Investitionsvolumen: € 16.581.974,-
-  Bauzeit: 24 Monate
-  Fertigstellung: geplant Frühjahr 2023



all-in 99

L

WOLFSBERG 16

-  Hauptstraße, 9431 Sankt Stefan
-  21 Wohnungen
-  Wohnungsgrößen: 45 m², 48 m², 68 m²
-  Investitionsvolumen: € 4.149.472,-
-  Bauzeit: 12 Monate
-  Fertigstellung: Frühjahr 2024



GÜNTHER ALBEL

Bürgermeister Stadt Villach

„Die Stadt Villach ist die am stärksten wachsende Region in Kärnten. Der erfreuliche Zuzug neuer Mitbürger erfordert smarten und gleichzeitig nachhaltigen Wohnbau. Ressourcenschonende Projektierung und ökologische Bauweise sind uns besonders wichtig.“



all-in 99

S

HARTBERG I + II 4

-  Fasanenweg 68 und 70, 8230 Hartberg
-  24 (2x12) Wohnungen
-  Wohnungsgrößen: 50 m², 60 m²
-  Investitionsvolumen: € 3.450.720,-
-  Bauzeit: 10 Monate
-  Fertigstellung: Juli 2018





IMPRESSUM

MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER

wert.bau Errichtungs GmbH
Kornstraße 15, 4060 Leonding

KONZEPT, LAYOUT, TEXTE

wazek & partner communications GmbH, Linz
DPH Denken Planen Handeln GmbH, Berlin

REDAKTION

Mario Deuschl, MBA
Geschäftsführer wert.bau Errichtungs GmbH

FOTOS

wert.bau, Pointinger Bau, Shutterstock

STAND

April 2022
Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten

HINWEIS:

Die Texte in unserem all-in99 Unternehmensbuch beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter. Aus Gründen der Lesbarkeit sind nicht alle Formen angeführt, sämtliche personenbezogene Bezeichnungen beziehen sich ausdrücklich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.



wert.bau Errichtungs GmbH
A-4060 Leonding, Kornstraße 15
Tel.: +43 732 67 67 77
office@wert-bau.net
www.wert-bau.net

www.wert-bau.net