



**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH

Wertsteigerung für Generationen

BIS ZU
6,09%
RENDITE p.a.



PROJEKT

**URBAN LIVING
STOCKERAU**

Investieren Sie in Ihre Zukunft

Vorsorgewohnungen in Stockerau

Investieren Sie in Ihre Zukunft

VORSORGEWOHNUNGEN IN STOCKERAU

Objektinfo

Mit dem Projekt „Urban Living Stockerau“ entstehen 59 moderne Eigentumswohnungen in massiver Bauweise - in bester Lage der größten Stadt des Weinviertels. Stockerau bietet nicht nur charmantes Stadtfair, sondern auch eine top Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und dem Landeskrankenhaus

direkt vor Ort. Dank direkter Anbindung an die A22 und nur 20 Minuten nach Wien ist die Lage ideal für Pendler. Kompakte Grundrisse und gemeinschaftliche Grünflächen schaffen ein Zuhause, das Individualität, Komfort und modernes Lebensgefühl vereint.

- Die L-förmige Wohnhausanlage besteht aus 3 oberirdischen Geschossen in Ziegel-Massiv-Bauweise und einem unterirdischen Geschoss aus Stahlbeton.
- Durch die Hausform entsteht von der Pragerstraße aus, ein uneinsichtiger Freiraum im Süden des Grundstücks der als **Begegnungszone** dient.
- Über den großzügigen Eingang gelangt man in das zentrale Stiegenhaus mit **barrierefreiem** Aufzug, welcher schnellen Zugang in alle Geschosse bietet.
- Alle Wohnungen verfügen über einen freien Außenbereich in Form eines **Gartens, Balkons, einer Loggia** und oder **Terrasse bzw. Flachdachterrasse**.





Die Vorteile einer Vorsorgewohnung

Gerade in Zeiten stark schwankender Inflation zahlt es sich aus, über eine Vorsorgewohnung als stabile Investition nachzudenken. Das Kapital bleibt wertgesichert, während Mieteinnahmen für ein zusätzliches, passives Einkommen sorgen.

Die Mieterträge können dabei flexibel genutzt werden:

- als sofortiges, verlässliches Zusatzeinkommen,
- als inflationsgeschützte Altersvorsorge,
- als finanzielle Starthilfe für die Kinder,
- oder zur Tilgung des Kredits.

Ihre Entscheidung – Ihre Zukunft!



Das Konzept „Urban Living“

Zukünftige Prognosen zeigen klar: Ballungszentren ziehen immer mehr Menschen an. Mit steigender Nachfrage wird Wohnraum nicht nur teurer, sondern auch knapper. Es braucht daher innovative Wohnkonzepte – genau wie „Urban Living Stockerau“.

Kompakt, modern und effizient: Urbanes Wohnen nutzt den vorhandenen Platz optimal aus. So entstehen kleinere, leistbare Wohnungen, die dennoch den Bedürfnissen junger Menschen und Familien gerecht werden. Ein cleveres Konzept für die Zukunft des Wohnens!



Steuerliche Betrachtung

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Abschreibung der Anschaffungskosten
- Vorsteuerabzug
- Abschreibung von Finanzierungsaufwendungen

Projektdaten



- 59 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen vom 31 bis 77 m²
- Küchen inkl. Marken-Geräte in gehobener Ausstattung
- Tiefgaragenstellplätze
- TOP Infrastruktur
- Gute Verkehrsanbindung
- Alle Wohnungen mit großzügigen Freiflächen

01

Lage & Infrastruktur



- 01 Einkaufszentrum Stockcity Plaza
- 02 Vielzahl von Schulen und Betreuungseinrichtungen
- 03 Landeskrankenhaus Stockerau
- 04 Ausflugsziel Stockerauer Au
- 05 Das Belvedere Stockerau
- 06 Erholungszentrum Freibad Stockerau
- 07 Hauptbahnhof Stockerau



06



07



Projekt Urban Living Stockerau

Stockerau, die größte Stadt des Weinviertels, überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Binnen 20 Autominuten erreicht man über die A22 Wien, die Fahrzeit mit dem Zug bis zur Haltestelle Wien-Floridsdorf (S+U6) beträgt ca. 15 Minuten. Stockerau bietet exzellente Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur: das Freibad im Erholungszentrum, ein Kinokomplex, Schulen, Lokale, Einkaufszentren, Apotheken, Ärztezentren und das Landeskrankenhaus Stockerau sind schnell erreichbar. Auch für Naturfreunde bietet Stockerau viele Möglichkeiten – zum Beispiel in der Stockerauer Au oder auf Wanderungen entlang der Donau.



Hauptbahnhof Stockerau

1,2km Entfernung

- 3 Minuten
- 5 Minuten
- 15 Minuten

Einkaufsmöglichkeiten

Supermärkte, sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte

- 3 Minuten
- 5 Minuten
- 10 Minuten

Volksschule/Mittelschule Bunderealgymnasium

- 2-5 Minuten
- 3-7 Minuten
- 10-21 Minuten

Bahnhof Wien-Floridsdorf (S+U6)

- 20 Minuten
- 15 Minuten
in 10 Minuten Intervalle

Landeskrankenhaus Stockerau

- 3 Minuten
- 5 Minuten
- 15 Minuten

Sportzentrum

- 5 Minuten
- 8 Minuten
- 12 Minuten

KINO

- 5 Minuten
- 8 Minuten
- 12 Minuten

Wertsteigerung für Generationen





Eine Immobilie ist heute mehr denn je eine krisensichere Kapitalanlage mit hoher Wertschöpfung. Anlegerimmobilien eignen sich daher optimal für den langfristigen Vermögensaufbau und die nachhaltige Vermögenssicherung. Der Grundgedanke beim Erwerb einer Vorsorgewohnung ist zu Beginn ausschließlich die Vermietung. Die Vorsorgewohnung hat einen realen Wert und Sie sind als Eigentümer persönlich im Grundbuch eingetragen. Für Ihren finanziell gesicherten Ruhestand können die Mieteinnahmen ein attraktives Zusatzeinkommen darstellen.

Ihre Sicherheit bei unserem Projekt



01

Wohnungseigentum: Sie erwerben keine ideellen Anteile oder Wertpapiere, sondern echtes Eigentum



04

Inflationssicherung durch indexangepasste Miete



02

Direkte Grundbucheintragung



05

hohe Vermietungssicherheit durch optimale Lage, Wohnungsgröße und Grundrisse



03

Volle Transparenz für Ihr Investment: Nutzen Sie die Vorteile der direkten Kapitalanlage in Vorsorgewohnungen



06

jederzeitiger Verkauf der Wohnung möglich (steuerliche Nachteile beachten)

Diese Broschüre (Stand: 30.06.2025) dient ausschließlich der unverbindlichen Information in Bezug auf das dargestellte Immobilienprojekt. Die Informationen basieren auf Annahmen und Erwartungen, deren Eintreffen nicht garantiert werden kann. Die Broschüre ersetzt keinesfalls eine individuelle Anlageberatung unter Berücksichtigung der persönlichen Gegebenheiten. Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wurden sorgfältig erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Jede Investition birgt Chancen und Risiken. Die zu Grunde gelegten gesetzlichen Bestimmungen orientieren sich an den zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre geltenden Rechtsvorschriften. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

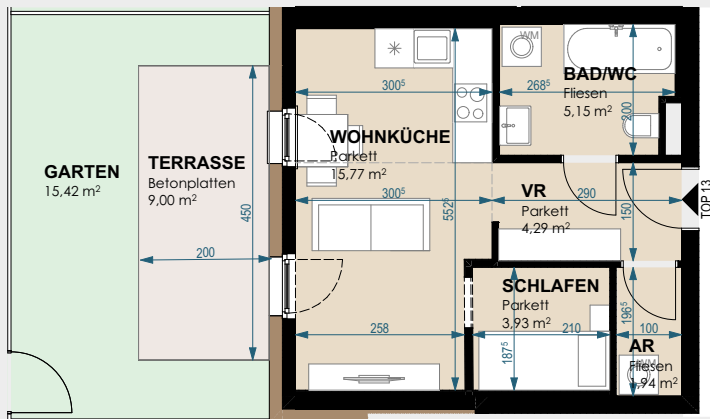
Wohnbeispiel

2000 STOCKERAU, PRAGERSTRASSE 5 | TOP 13 | STIEGE 1 | 1.OG

Kaufpreis Wohnung inkl. Küche & Parkplatz netto
Ersparnis gegenüber Privatkauf
Darlehen
Laufzeit
Eigenmittel

€ 176.813,-
€ 37.866,-
€ 156.000,-
25 Jahre
€ 50.000,-





RAUMHÖHE: 2,52 m
 WOHNNUTZFLÄCHE: 31,08 m²
 BALKON/TERRASSE: 9 m²

GARTEN 15,42 m²
GESAMT: 55,50 m²
 GEMITTELTE FLÄCHE: 37,12 m²

In einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren haben Sie mit einem Kapitaleinsatz (inkl. Eigenmittel) von € 85.930,- einen Wohnungswert in Höhe von € 351.296,- erworben.

Sie haben in diesem Zeitraum bereits Mieteinnahmen in Höhe von € 43.340,- erzielt. Zusätzlich können Sie monatliche – wertgesicherte – Mieteinnahmen in Höhe von € 1.030,- erwarten!

Das entspricht einer Rendite pro Jahr nach 30 Jahren von 5,89% p.a. ^(1, 2)

Das entspricht einer Mietrendite von 3,34%.

¹⁾ Bei einer Wertsteigerung von 2,9% p.a. ²⁾ Bei einer Mietsteigerung von 2,9% p.a.



Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung steuerlicher Aspekte.

Alle Zahlungen und Erträge werden zum Anfallzeitpunkt berücksichtigt (Zahlungsstromrechnung).

Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 3 % kalkuliert.

Die Kurzkalkulation ersetzt keine Beratung.

In sicheren Händen durch Verlässlichkeit & Expertise

Seit vielen Jahren beschäftigen wir, die Werteconsulting GmbH, uns intensiv mit Immobilieninvestments. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach kompetenter Beratung in diesem Bereich hat uns dazu motiviert, uns noch stärker auf Immobilien zu spezialisieren. Dieses Thema begeistert uns seit der Gründung der Werteconsulting GmbH und lässt uns nicht mehr los!

Dank unseres über Jahre hinweg erworbenen Know-hows können wir unseren Kunden maßgeschneiderte, fundierte Beratung bieten. Bei der Auswahl unserer Projekte setzen wir auf höchste Sorgfalt. Die Kombination aus attraktiven Preisen und hervorragenden Lagen bildet die Grundlage unseres Erfolgs.

Unsere Sorgfalt ist Ihre Sicherheit



Bei der Auswahl der Projekte arbeiten wir mit transparenten Modellrechnungen und lassen alle Einschätzungen bezüglich Lage, Preisniveau und Infrastruktur durch unabhängige Gutachter überprüfen. Diese Sorgfalt stellt sicher, dass die Investitionen unserer Kunden zukunftssicher sind.

Unsere Unabhängigkeit ist Ihr Mehrwert



Als unabhängiger Partner sind wir weder Bauträger noch an einen gebunden. Das ermöglicht es uns, uns frei nach den besten Immobilienprojekten umzusehen und Investitionen in überbewertete Objekte auszuschließen. Haben wir uns für ein Projekt entschieden, dann nur aus voller Überzeugung.

Mit Freude präsentieren wir Ihnen zukunftsorientierte Projekte wie „Urban Living Stockerau“, die nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine nachhaltige Vermögenssicherung bieten. Wir sind überzeugt, dass auch Sie von unseren ausgewählten Bauvorhaben begeistert sein werden.

Ihr Walter Worresch & Partner





**WERTE
CONSULTING**

Worresch & Partner Werteconsulting GmbH



Dank unseres über Jahre hinweg erworbenen
KNOW-HOWS können wir unseren Kunden
maßgeschneiderte, fundierte Beratung bieten.



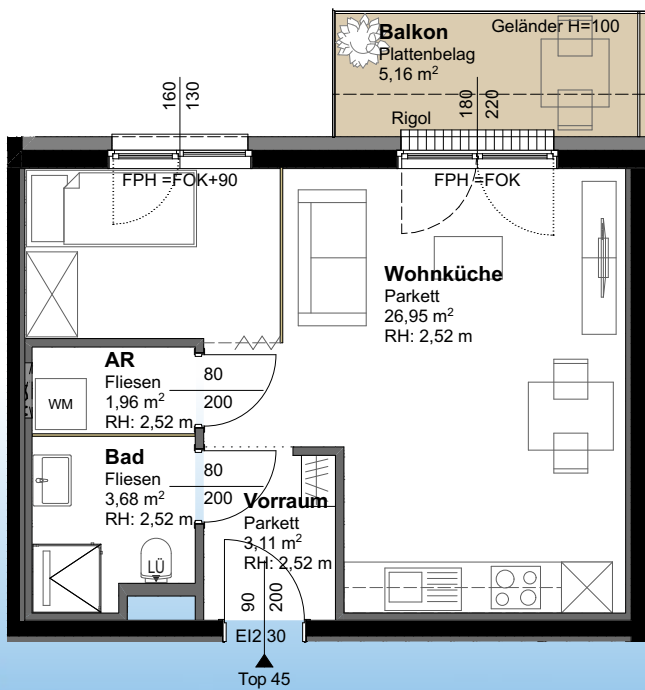
Vorsorgewohnungen Wiener Neustadt

Projektdaten

- 126 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 32 bis 71 m²
- Wohnungen mit Terrasse und Balkon
- TOP-Infrastruktur
- Küchen inkl. Marken-Geräte
in gehobener Ausstattung
- Gute Verkehrsanbindung
- CAR-SHARING-Station



Im Zentrum von Wiener Neustadt, insgesamt 126 hochmodernen Eigentumswohnungen in Massivbauweise, entstanden 2024



RAUMHÖHE: 2,52 m
WOHNNUTZFLÄCHE: 35,70 m²
BALKON/TERRASSE: 5,16 m²
GESAMT: 38,28 m²





Vorsorgewohnungen Leobersdorf

Projektdaten

- 70 moderne Vorsorgewohnungen
- Wohnungsgrößen von 33 bis 54 m²
- Alle Wohnungen mit Terrasse
- TOP-Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten
- Küchen inkl. Marken-Geräte in gehobener Ausstattung



In Leobersdorf am Rande des Wiener Beckens entstanden 2021–2022 insgesamt 70 Vorsorgewohnungen.

Vorsorgewohnungen

Ober-Grafendorf



Im Zentrum von Ober-Grafendorf entstanden 2020–2021 insgesamt 84 hochmoderne Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf zwei Wohnhäuser. In massiver Holzbauweise wurde Raum für die Zukunft geschaffen.

Projektdaten

- 84 moderne Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von 53 bis 105 m²
- Wohnungen mit Terrassen, teilweise auch mit Gärten
- Küchen inkl. Marken-Geräte in gehobener Ausstattung
- TOP-Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung





Generalvertrieb Vorsorgewohnung

Worresch & Partner Werteconsulting GesmbH
Liebermannstraße F04 302
2345 Brunn am Gebirge
Telefon: +43 (0)1/943 65 45-0
E-mail: office@werteconsulting.com
Web: www.werteconsulting.com



MITRAS LIVING Stockerau GmbH

Technologiestraße 6
2722 Weikersdorf am Steinfelde
Telefon: +43 (0)2638/20 777
E-Mail: office@mitras.at
Web: www.mitras.at



Hausverwaltung & Subverwaltung

DWM Hausverwaltung GmbH
Ocwirkgasse 7/2/8
A-1210 Wien
Telefon: +43 (0)1/9434542
E-Mail: office@dwm.immo
Web: www.dwm.immo