

Renditestarkes Investment
Ursula-Wolfring-Straße,
Nürnberg

VIVA115

29 Eigentumswohnungen
in Langwasser

Ab
5.900 €
pro m²
inkl. Stellplatz
inkl. Vermietungs-
service

5 %
Degressive AfA
möglich

100.000 €
KfW Kredit
möglich
Ab 1,00 % p.a.



WARUM INVESTIEREN?

Eine Immobilie als Kapitalanlage ist durch Mieteinnahmen, Wertsteigerung, Inflationsschutz und Steuervorteile ein wichtiger Baustein Ihrer Altersvorsorge.

Sie profitieren von:

- Sehr gefragter Lage
- EK-Rendite bis zu 10% möglich
- Degressive AfA von 5% möglich
- Positivem Cashflow (ab dem ersten Jahr möglich)
- Hoher Abschreibung auf Grund von geringem Grundstücksanteil
- Derzeit KfW Förderkredit möglich ab 1,00 % p.a.

BEISPIELRECHNUNG – Werte für das erste Jahr*
anhand Wohnungstyp 7, 3 Zimmer, 76,5 m²

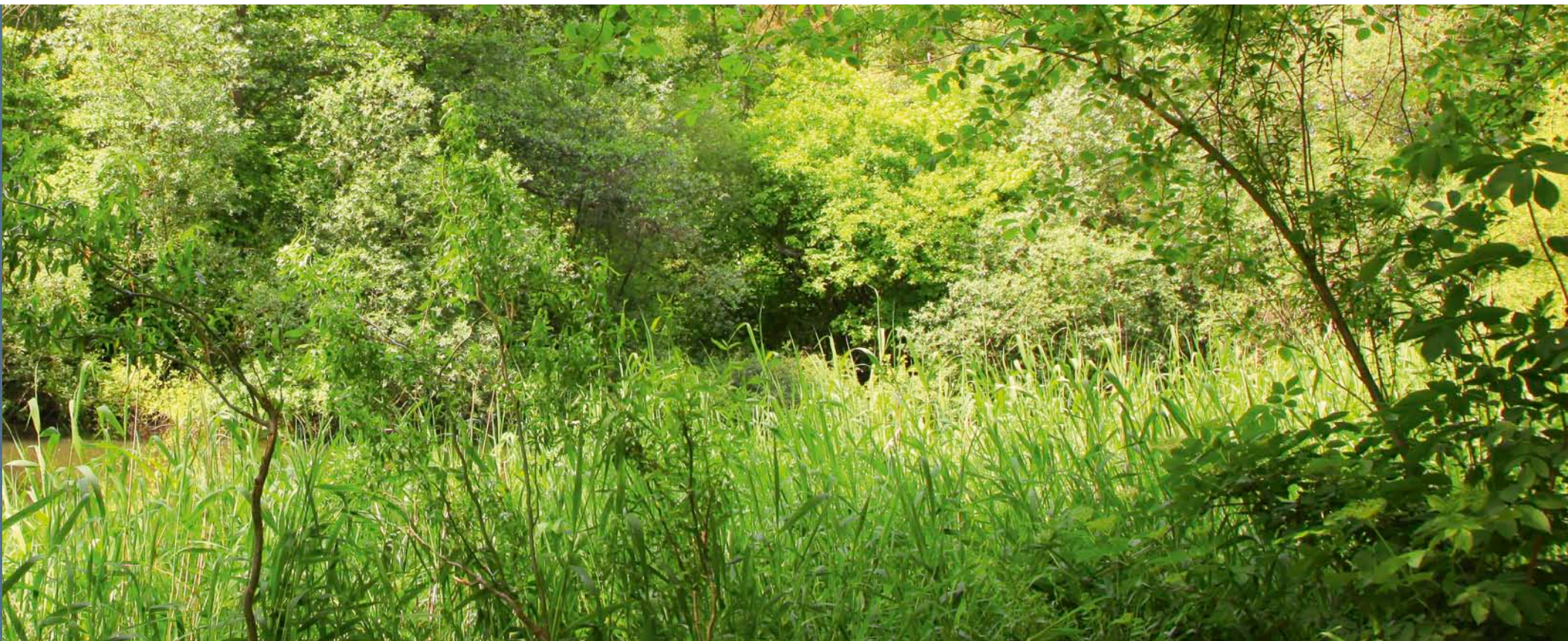
Nettomiete	15.552,00 €
NK nicht umlagefähig	-1.094,40 €
Zinsen	-13.491,00 €
Abschreibung	-21.126,38 €
Einkünfte V&V	-20.159,78 €
Steuerersparnis	- 8.467,11 €
Cash-Flow inkl. Steuerersparnis	5.686,21 €

* Annahme: ca. 20% Eigenkapital; Anteil Grundstücksanteil = 11 %; Annahme eines Steuersatzes von 42 %; Unter Berücksichtigung von Mieteinnahmen, Zinskosten, Abschreibungen und sonstigen Werbungskosten.

Disclaimer: Die dargestellten Informationen und Berechnungen erfolgen ohne Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität und dienen ausschließlich als Orientierungshilfe. Sie ersetzen nicht die individuelle wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Bewertung und Berechnung bezüglich des konkreten Immobilienprodukts unter Berücksichtigung der konkreten erwerberspezifischen Vermögens- und Einkommenssituation. Jegliche Haftung für Schäden, die ihre Entstehung in der Nutzung oder Nichtnutzung dieser Informationen haben, wird (soweit gesetzlich zulässig) ausgeschlossen.

Renditestarkes Investment
Ursula-Wolfring-Straße,
Nürnberg

VIVA115
29 Eigentumswohnungen
in Langwasser



IHRE VORTEILE

Eine Immobilie kann mehr als Rendite

Diese Werte können in Ihrer Kapitalanlage stecken:

- Zukunftssicherer Vermögenswert
- Wohnraum, der dringend benötigt wird
- Energieeffizienter Neubau
- Schutz vor Inflation

Und das Beste: Sie behalten in jeder Lebensphase die **Flexibilität**, die Wohnung zu vermieten oder selbst zu bewohnen.

NACHHALTIGKEIT & ENERGIEEFFIZIENZ

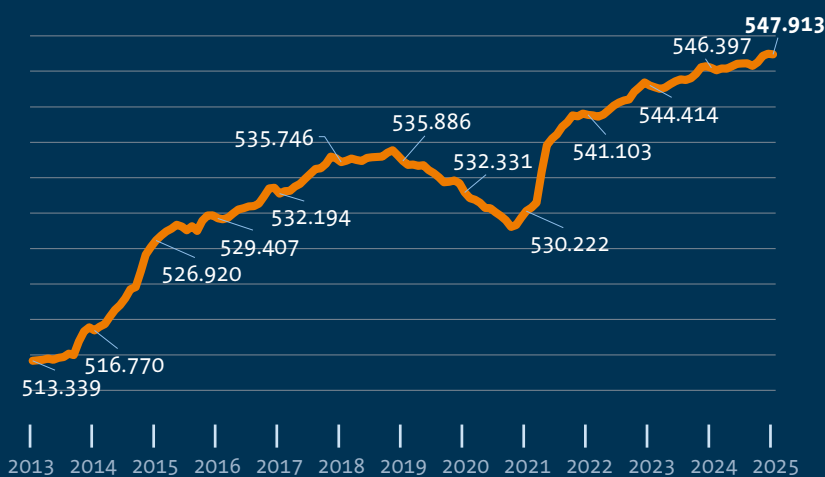
- KFW 55 Standard
- Hohe Bewirtschaftungseffizienz
- Zentrale Heizung und Warmwasserbereitung mittels Fernwärme
- Fahrradstellplätze
- Extensive Dachbegrünung

INKLUSIVE PROFESSIONELLER SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

- Die ersten 2 Jahre kostenfrei
- Vermietungsservice inkl. Erstvermietung zu Marktpreisen
- Mieterbetreuung
- Schadens- und Versicherungsmanagement
- Vorbereitung Nebenkostenabrechnung

INVESTMENT MIT SICHERHEIT

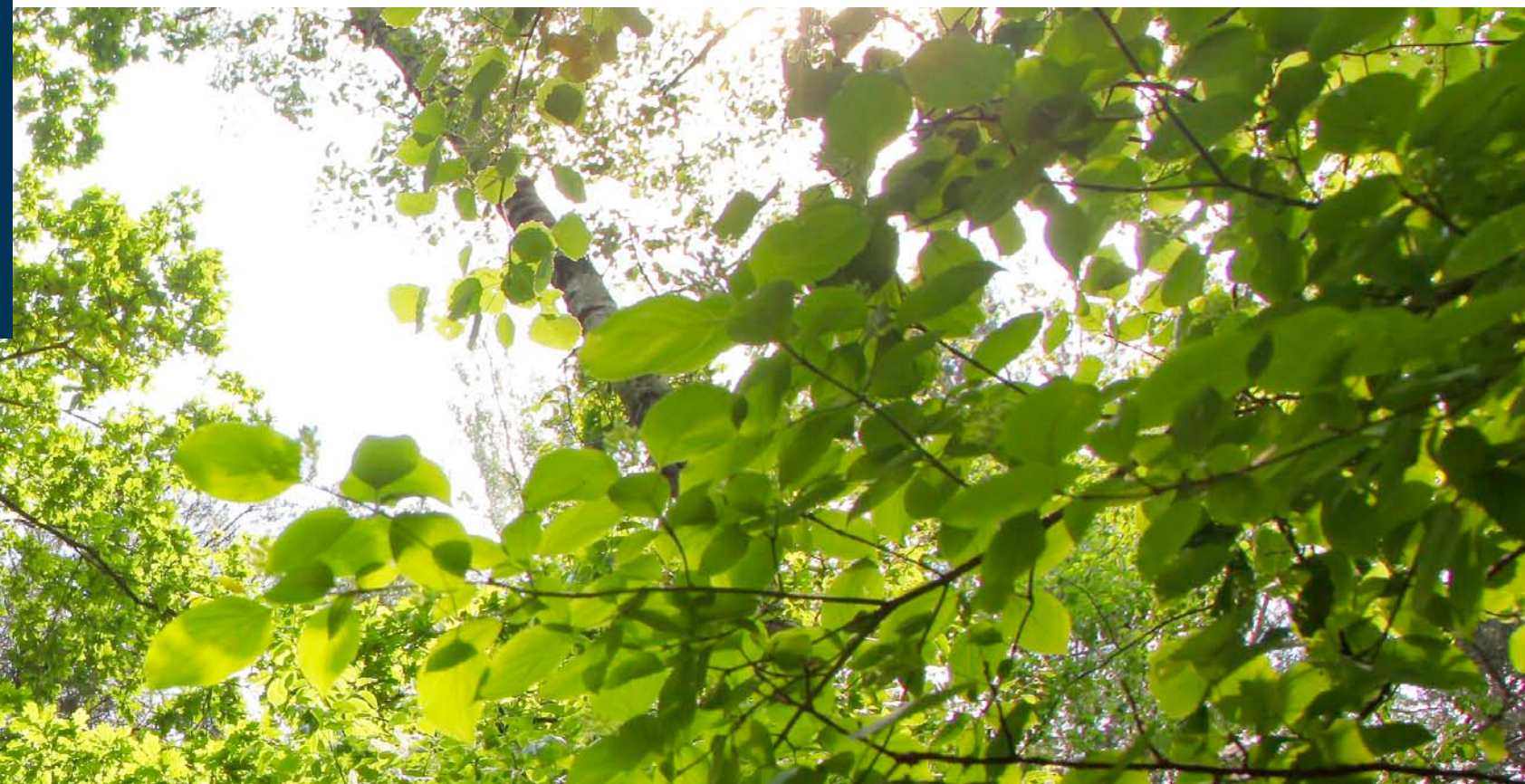
BEVÖLKERUNG MIT HAUPTWOHNUNG IN NÜRNBERG



Bevölkerung mit Hauptwohnung in Nürnberg laut Einwohnermelderegister
Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

TENDENZ STEIGEND

Die Bevölkerung steigt kontinuierlich. Der Bedarf an Wohnraum bleibt stabil hoch – eine ideale Basis für den Werterhalt Ihrer Immobilien-Investition.



DIE LAGE, DIE LAGE, DIE LAGE...

Makrolage Nürnberg – wachsende Metropole mit Zukunft

- Nürnberg gehört zu den 15 größten Städten in Deutschland
- Steigende Einwohnerzahlen
- Wirtschaftsleistung unter den Top Ten der größten deutschen Städte
- Hoher Beschäftigungsanteil im IKT-Sektor
- Einer der bedeutendsten Universitätsstandorte Deutschlands
- Hohe Vielfalt an Kultur- und Freizeitangeboten
- Hoher Grad an mobiler Infrastruktur
(Nahverkehr, Bahn, Flughafen, Autobahnen)

Mikrolage SchönLebenPark – urbanes Wohnen mit guter Infrastruktur

- U-Bahn (ca. 15 Gehminuten)
- Bus (700 m)
- Autobahn (3,5 km)
- Universität (2,5 km)
- Schule/Kita (100–700 m)
- Nahversorgung (ca. 1 km)
- Naherholung Dutzendteich (ca. 500 m)
- Entfernung Innenstadt ca. 15 Minuten





DAS WOHNGEBIET

SchönLebenPark – angrenzend an Wald und öffentliche Grünflächen



LEBEN IM SCHÖNLEBENPARK

VIVA 115 – moderner Wohnkomfort mit Aufenthaltsqualität

KOMFORTWOHNEN IN LANGWASSER

In attraktiver Lage entsteht ein modernes Wohnensemble, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet.

Die Mehrfamilienhäuser VIVA 115 umfassen insgesamt 29 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit einem ausgewogenen Wohnungsmix aus 14 Zwei-Zimmer- und 15 Drei-Zimmer-Wohnungen.

Großzügige Balkone und Terrassen schaffen zusätzlichen Wohnraum im Freien und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Gebäude werden in solider Massivbauweise errichtet und überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung. Eine energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Wohnungen sorgt für behaglichen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima.

LEBENSQUALITÄT PUR

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenssituationen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung, ebenso Schulen, Kindergärten und die Universität.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert des Standorts. Das beliebte Naherholungsgebiet am Dutzendteich befindet sich nur etwa 500 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Die Nürnberger Innenstadt ist in rund 15 Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

VIVA 115 vereint Bauqualität und eine ausgezeichnete Lage zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Wertpotenzial.





VIVA 115

Architektur für die Zukunft



🏠 EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Komfortwohnen im gefragten Neubaugebiet
- Guter Wohnungsmix für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Eigener Garten im EG
- Fußbodenheizung
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Parkettböden
- Kellerabteil

🌸 GRÜNKONZEPT

- Extensive Dachbegrünung

😊 URBANE INFRASTRUKTUR

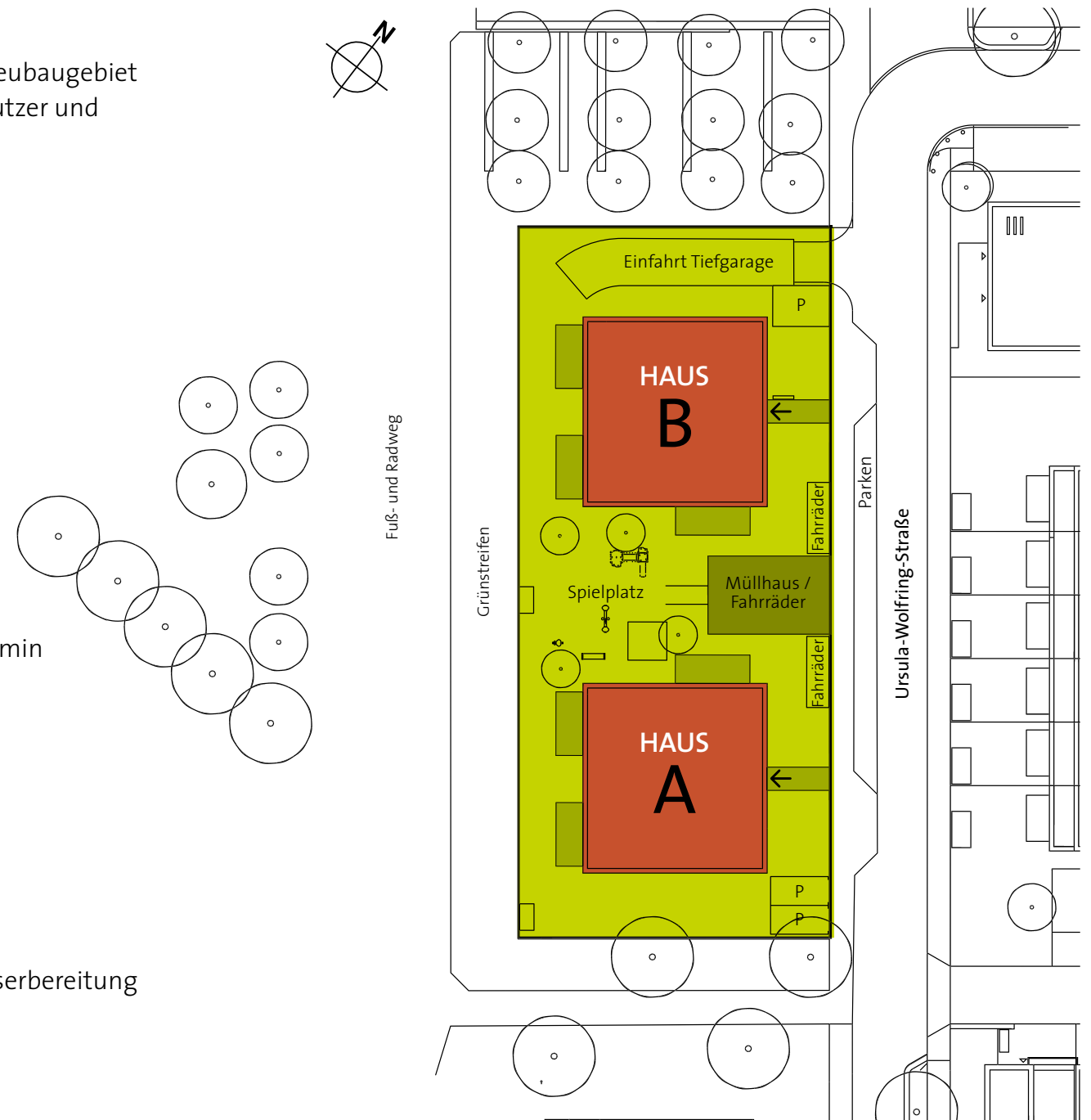
- U-Bahnlinie 1 Messe (1,2 km Fußweg)
- Bushaltestelle (700 m Fußweg)
- Entfernung zur Innenstadt ca. 15 min

🚗 STELLPLÄTZE

- 27 Tiefgaragenstellplätze
- 3 oberirdische Stellplätze
- Je Einheit ein Stellplatz
- Vorrüstung E-Mobilität
- Fahrradstellplätze vor dem Haus

🌊 ENERGIEKONZEPT

- Zentrale Heizung und Warmwasserbereitung mittels Fernwärme
- Effizienzhaus 55



VIVA 115

Zuhause im SchönLebenPark
Nürnberg Langwasser

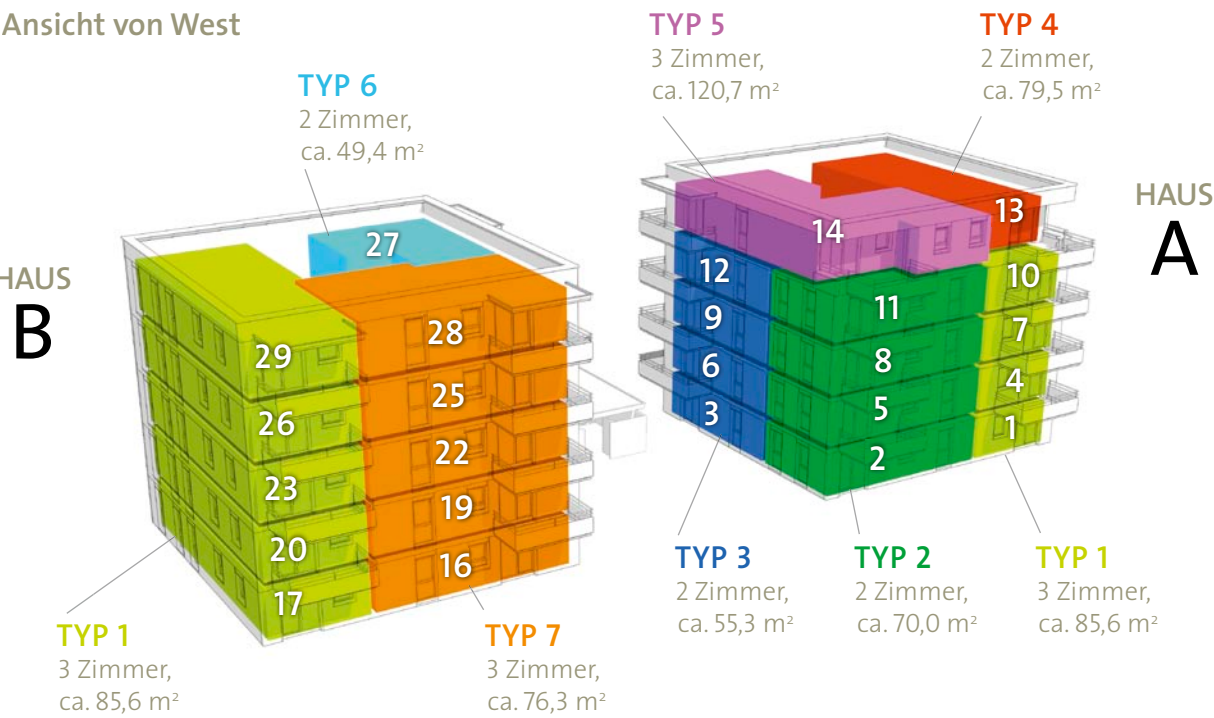
**SCHÖN
LEBEN
PARK**



WOHNUNGSTYPEN

Häuser A und B – Verteilung der Wohnungstypen Schematische Übersicht

Ansicht von West



Änderungen vorbehalten – auch im Farbkonzept. Die Darstellung der Gebäudeansichten in diesem Prospekt ist beispielhaft. Die tatsächliche Ausführung, auch der Außenanlagen und Nebengebäude, kann abweichen. Alle Maße und Flächenangaben sind Circa-Angaben. Zeichnerische Darstellungen von Einrichtungsgegenständen sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

WOHNUNG TYP 1

3 Zimmer
Beispiel Nr. 1



WOHNUNG TYP 2

2 Zimmer, Beispiel Nr. 11



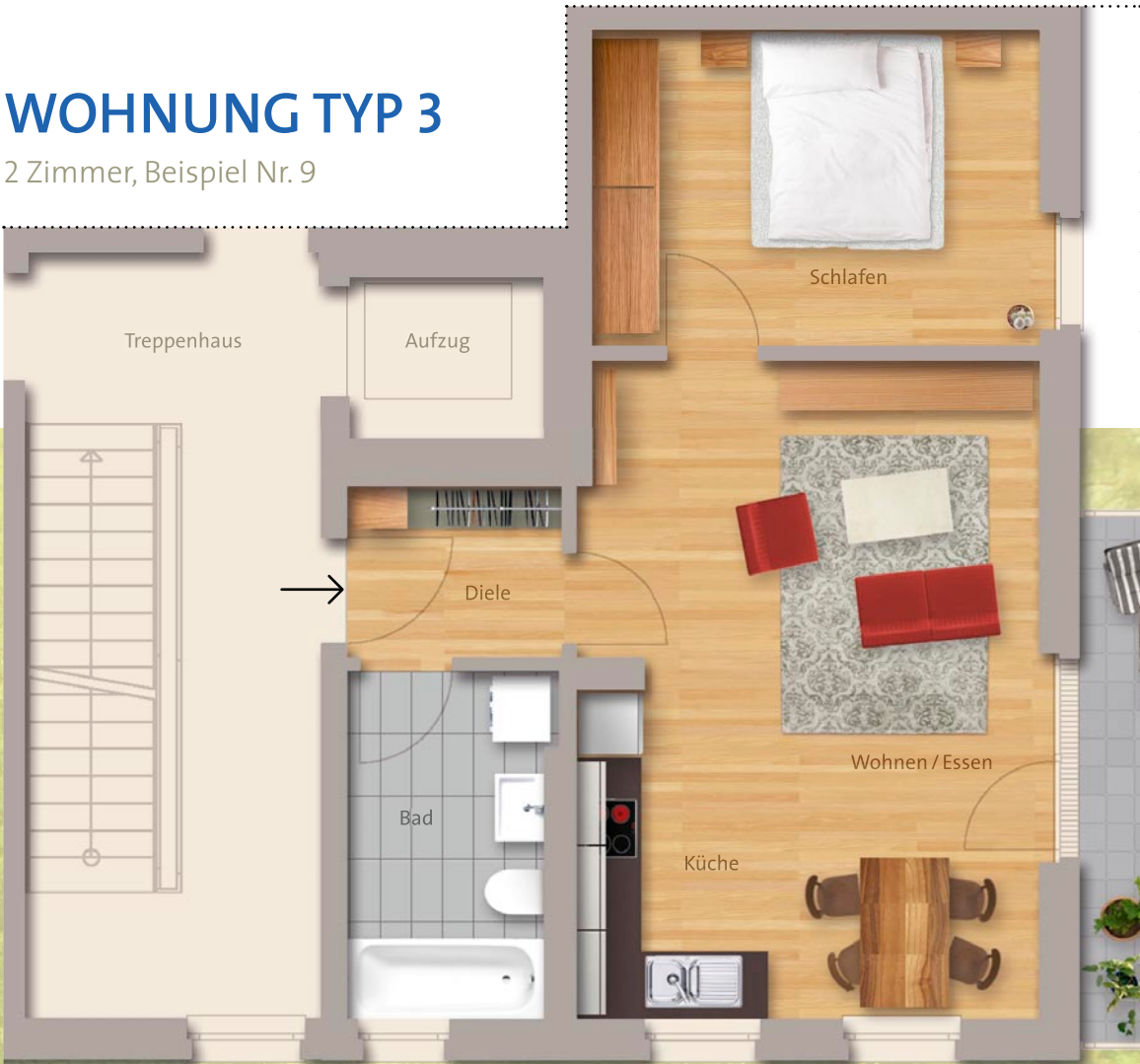
Schlafen	15,3 m²
Bad	6,3 m²
Diele	7,9 m²
Abstellraum	3,4 m²
Balkon (1/2)	4,6 m²
Küche	7,3 m²
Wohnen / Essen	26,1 m²
SUMME	70,9

Bad ohne
barrierearme
Ausführung ist
Sonderwunsch:



WOHNUNG TYP 3

2 Zimmer, Beispiel Nr. 9



Schlafen	13,1 m²
Diele	3,4 m²
Bad	6,4 m²
Küche	5,8 m²
Wohnen / Essen	22,1 m²
Balkon (1/2)	4,5 m²
SUMME	55,3



WOHNUNG TYP 4

2 Zimmer, Nr. 13

Balkon (1/2)	8,6 m²
Wohnen / Essen	28,3 m²
Küche	10,3 m²
Diele	8,2 m²
Schlafen	16,8 m²
Bad	7,3 m²
SUMME	79,5



Bad ohne barrierearme
Ausführung ist
Sonderwunsch:



WOHNUNG TYP 5

3 Zimmer, Nr. 14

Küche	11,2 m²
Wohnen / Essen	41,0 m²
Balkon (1/2)	8,6 m²
Speis	2,7 m²
WC	2,3 m²
Diele	4,3 m²
Flur	6,7 m²
Kind 1	12,5 m²
Abstellraum	2,9 m²
Bad	8,7 m²
Schlafen	15,3 m²
Balkon (1/2)	4,5 m²
SUMME	120,7

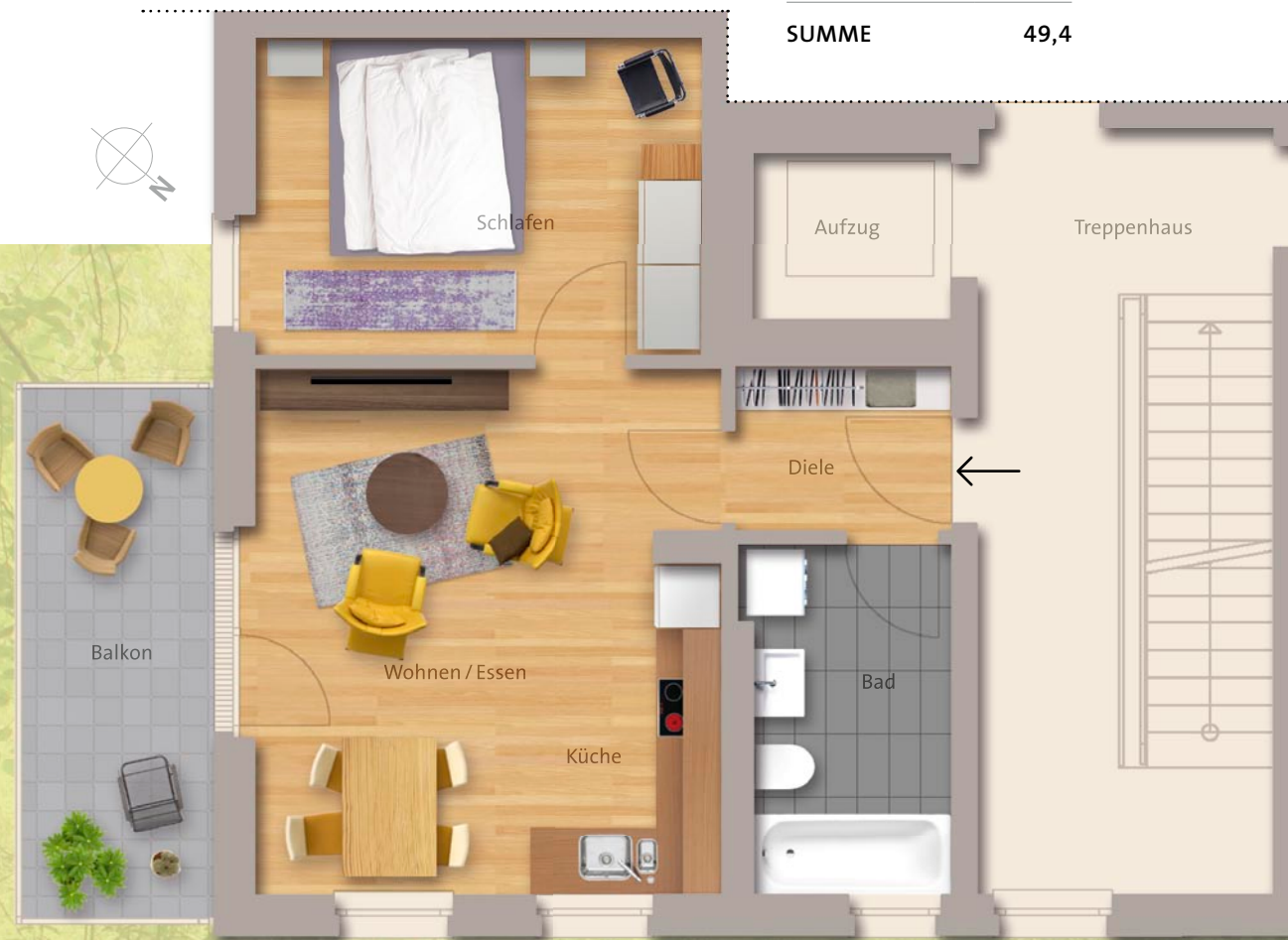




WOHNUNG TYP 6

2 Zimmer, Beispiel Nr. 21

Schlafen	13,0 m ²
Balkon (1/2)	4,5 m ²
Wohnen / Essen	16,5 m ²
Küche	5,8 m ²
Diele	3,2 m ²
Bad	6,4 m ²
SUMME	49,4

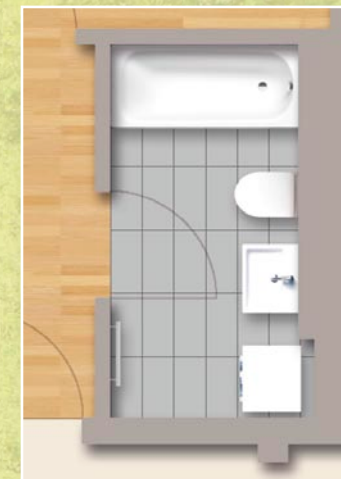


WOHNUNG TYP 7

3 Zimmer, Beispiel Nr. 25

Wohnen / Essen	18,6 m ²
Küche	7,3 m ²
Schlafen	15,3 m ²
Kind 1	11,3 m ²
Diele	9,0 m ²
Abstellraum	3,8 m ²
Bad	6,4 m ²
Balkon (1/2)	4,6 m ²
SUMME	76,3

Bad ohne
barrierearme
Ausführung ist
Sonderwunsch:





BERATUNG UND VERKAUF

www.wbgbautraeger.nuernberg.de

E-Mail:
verkauf@wbg.nuernberg.de
Verkauf:
0911 8004-147



Philip von Schlieben
0911 8004-266



Nikola Čok
0911 8004-5151



Nergis Usluasik
0911 8004-5152



Gerhard Schmidt,
0911 8004-148

ZUVERLÄSSIGKEIT

Sicher ins eigene Zuhause –
mit dem wbg Bauträger

TRADITION

Die wbg Gruppe in Nürnberg steht für eine über **100-jährige Unternehmenstradition**.

Als kommunales Immobilienunternehmen hat die wbg eine enge Bindung zur Stadt Nürnberg und ihren Bürgerinnen und Bürgern.

Als führende Unternehmensgruppe der Immobilienwirtschaft in der Metropolregion ist es unser Anliegen, attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen zu schaffen. Dies realisiert die wbg mit soliden Immobilienangeboten zum Mieten und Kaufen.

POSITIONIERUNG

Zum Kerngeschäft der wbg gehören die Bestandsverwaltung von circa 20.000 Wohnungen und der Neubau von Mietwohnungen. Hinzu kommt ein ausgezeichnetes Renommee als einer der **ältesten Bauträger Nürnbergs**. Hier ist die wbg bekannt für die erfolgreiche Durchführung zahlreicher großer Bauvorhaben.

ZUVERLÄSSIGKEIT

Die Entscheidung für Wohneigentum ist für die meisten Menschen eine Lebensentscheidung. Umso wichtiger ist es, hier einen **erfahrenen, seriösen und fairen Partner** an der Seite zu haben. Als kommunal verbundenes und wirtschaftlich stabiles Immobilienunternehmen mit jahrzehntelanger Erfahrung ist der wbg Bauträger ein zuverlässiger Garant für Kompetenz und Sicherheit beim Hauskauf.

KUNDENVORTEILE UND SICHERHEIT BEI DER WBG

- Alle erstmaligen Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten
- Schlüsselfertiges Zuhause zum Festpreis
- Unsere käuferfreundlichen Zahlungsmodalitäten erleichtern Ihnen Ihre Finanzierung und bieten Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit
- Sie bezahlen den Großteil des Kaufpreises erst mit Schlüsselübergabe
- Abnahme gemeinsam mit unabhängigem Gutachter

*Wir gestalten
LebensRäume.*