

Hardtberger Gärten

Denkmalgeschützte Eigentumswohnungen zur
Kapitalanlage und Eigennutzung in
Königstein im Taunus

Die Hardtberger Gärten in Königstein – ein wahres Fest fürs Leben.

In den hessischen Heilbädern und Kurorten wird oft und gerne gefeiert. Und das völlig unabhängig von der Jahreszeit, denn ein mildes Klima zeichnet auch die Winter aus.

Der Hochtaunus gilt als „Geheimtipp in der Mitte der Republik“ – der eigentlich keiner ist. Die gute Luft, die freundlichen Menschen, die gepflegte Geselligkeit, die kulinarischen Genüsse und natürlich die herrliche Landschaft begründen den schon legendären Ruf des Hochtaunus als „Fitmacher“ für Gestresste.

Hier, nur 22 km von Frankfurt am Main, in Hanglage mit herrlichem Blick auf die Taunusberge und die Königsteiner Burg, liegen die Hardtberger Gärten. Mit ihren weitläufigen Flügeln und ihrem imposanten Mitteltrakt sind sie majestätischer Blickfang über der Stadt Königstein.

Königstein im Taunus ist bekannt für seine prominente Anwohnerschaft. Hier sind die Macher der Wirtschaftsmetropole zuhause, spannen aus von Geschäftsreisen, Marathonmeetings und Millionenentscheidungen.

Unberührte Natur, gesundes Mittelgebirgsklima – der Hochtaunus gilt als „Fitmacher“ für Gestresste.



Kommen

In dieser malerischen Gegend gelingt es auch dem Angespantesten, die Seele baumeln zu lassen. Nicht umsonst ist Königstein einer der beliebtesten Kurorte Deutschlands. Die Umgebung lockt mit unberührten Wäldern, Flüssen, urigen Landgasthäusern und historischen Sehenswürdigkeiten.

Zahlreiche Kultur-, Sport- und Wellnessangebote verwöhnen Körper und Seele. Und das reine Mittelgebirgsklima mit seiner gesunden Höhenluft pustet den Geist durch, so dass der Kopf wieder frei wird.

Nur 22 km von Königstein entfernt: die Finanzmetropole Frankfurt am Main.



Auf gutem Grund gedeihen die edelsten Früchte.

Königstein ist ein Boden, auf dem Investitionen Früchte tragen. Nach einer Studie der Wirtschaftszeitschrift „Capital“, Heft 17/2004 ist das durchschnittliche Einkommen der Bewohner von Königstein ein Drittel höher als in Frankfurt. Das Kaufkraftpotenzial liegt mit rund EUR 35.000 pro Kopf 135% über dem Bundesdurchschnitt. Zudem ist das Angebot an Eigentumswohnungen in Königstein stark limitiert. Alle diese Faktoren sichern die Nach-

E

*Premiulage mit hervorragenden
Perspektiven auf Wertsteigerung:
Die Hardtberger Gärten.*



frage der „Hardtberger Gärten“ auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig ab.

Neben der Premiurlage der Hardtberger Gärten ist es ihr Status als Denkmalschutzimmobilie, der sie zu einer fruchtbaren Investition macht. Die steuerlichen Vorteile eines sanierten Denkmals eröffnen sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern reizvolle Perspektiven. Bei Vermietung können die nach § 7i EStG begünstigten Sanierungskosten in 12 Jahren zu 100 % (8 Jahre à 9 %, dann 4 Jahre à 7 %) abgeschrieben werden. Bei Eigennutzung ist eine Abschreibung der anerkannten Sanierungskosten als Sonderausgabenabzug zu 90 % in 10 Jahren möglich (§ 10f EStG).

*Fruchtbarer Grund für Erträge:
Königstein im Taunus.*

Da die Vivacon AG ihre Objekte im Erbbaurecht errichtet, sparen die Investoren zudem die anteiligen Grundstückskosten. Diese machen in der Regel ca. 15 % bis 20 % der Kaufsumme aus und sind steuerlich nicht absetzbar. „Indem unsere Kunden diesen Anteil an Grundstückskosten sparen, können sie mehr Geld in das eigentliche Gebäude investieren und kommen so in den Genuss höherer Steuervorteile“, erklärt Marc Leffin, Vorstandsvorsitzender der Vivacon.

Der Kaufpreis der Hardtberger Gärten liegt mit durchschnittlich EUR 2.850,-/qm Wohnfläche deutlich unter den üblichen Preisen auf dem Königsteiner Immobilienmarkt.

Beispielrechnung

Die Maximierung der wirtschaftlichen Vorteile, Beispiel: Kaufpreis EUR 2.890,-/qm Wfl.

	Anbieter XY	Vivacon AG	Fazit
Investition	EUR 200.000,-	EUR 200.000,-	
./. anteiliges Grundstück ø 20 %	EUR 40.000,-	EUR 0,-	
Abschreibungsgrundlage	EUR 160.000,-	EUR 200.000,-	ca. 25 % höhere Abschreibungsgrundlage
Altbauanteil (z.B. 30 %) (AfA 2,5 %)	EUR 48.000,-	EUR 60.000,-	
Herstellungskosten (z.B. 70 %) (AfA 8x9/4x7 %)	EUR 112.000,-	EUR 140.000,-	
erworbene Wfl.	55,36 qm	69,20 qm	ca. 25 % mehr Fläche
Miete EUR 9,-/qm Wfl.	EUR 498,24	EUR 622,80	
./. Erbbauzins EUR 1,-/qm Wfl.	EUR 0,-	EUR 69,-	
Mieteinnahme p.M.	EUR 498,24	EUR 553,80	ca. 11 % mehr Miete

Das Vergleichsbeispiel verdeutlicht, dass durch das Erbbaurecht die Abschreibungsgrundlage für Altbau- und Denkmalanteil deutlich erhöht wird, der Erwerber deutlich mehr Wohnfläche erwirbt (bei gleichem qm-Kaufpreis) und dafür, bei gleichem Mietzins, die deutlich höhere Miete erhält.



Die Hardtberger Gärten: eine Immobilie für Genießer.

Den

*Repräsentative Architektur mit
hohem Anlagewert – besticht durch
Eleganz, Flair und eine luxuriöse
Ausstattung.*





Kmatl

Ein Haus wie ein Dinner for Two: elegant, anregend, harmonisch.

Die Hardtberger Gärten werden ihre neuen Bewohner Ende 2005 willkommen heißen. Ihr Interieur, die Ausstattung und die neu gestalteten Grünflächen haben ein ganz spezielles Anliegen: den neuen Bewohnern der Hardtberger Gärten ein heiteres und luxuriöses Lebensgefühl zu vermitteln.

Ein Domizil für Menschen, die eine gute Lebensart zu schätzen wissen.

Lebens



Die Hardtberger Gärten fügen sich harmonisch in das von waldreichen Landschaften und historischen Sehenswürdigkeiten geprägte Umfeld Königsteins ein. Mit seinen eindrucksvollen Flügeln und seiner markanten Architektur ist der prachtvolle Gebäudekomplex selbst schon fast eine Sehenswürdigkeit.

Die Grünflächen laden ein zum Ausspannen und Flanieren. Alter Baumbestand und eine üppige Vegetation dienen als Kulisse für Spaziergänge, für Grillfeste unter Lampions oder einfach ein Gläschen Rotwein nach dem Abendessen.

Die Grundrisse der 68 Wohneinheiten sind ideal für Paare und Singles. Um einen ca. 24 bis 31 qm großen, lichtdurchfluteten Wohnraum gruppieren sich kleinere Schlaf- und Küchenbereiche. Kompaktheit und ein großzügiges Ambiente gehen Hand in Hand.

Die Hardtberger Gärten stellen ein Wohnangebot dar, das an diesem Standort und zu diesen Konditionen einmalig ist. Ihre Wohneinheiten sind Domizile in gepflegtem Umfeld und idealer Ausgangspunkt für das Leben, Feiern und Genießen in Königstein.

Hier lässt es sich gut feiern und leben.

Freude



Schwelgen in Licht, Luxus und Blumen.

Die 1923 errichteten Gebäude der Hardtberger Gärten wurden früher einmal als Priesterseminar genutzt. Eine aufwändige Modernisierung akzentuiert die repräsentativ-strenge Form der Architektur und setzt ihre schlichte Schönheit in Beziehung zu einer warm-komfortablen Innenausstattung. So bleibt der imposante Charme der Anlage erhalten und rahmt das reizvolle Leben, das die Bewohner der Hardtberger Gärten erwartet.



Links: Wohneinheiten mit Ost-West-Ausrichtung und komfortabler Ausstattung (unverbindliches Beispiel, Musterwohnung eines Referenzobjektes).

Unten: Repräsentatives Baudenkmal, umgeben von gepflegten Gärten.



Die Wohneinheiten haben eine durchgehende Ost-West-Ausrichtung, so dass viel Licht in die großzügigen Räume einfällt. Eine hochwertige Ausstattung mit edlen Materialien unterstreicht den noblen Gestus des Innendesigns. In den Wohn- und Schlafbereichen wird Eichenholzparkett verlegt. Alle Badezimmer haben Badewanne/Dusche und sind mit Naturschiefer bekleidet. Selbstverständlich werden die Einheiten mit ISDN und Internetzugang ausgerüstet.

Die Wohnungen sind mit Balkon/Terrasse/Loggia ausgestattet. Die Erdgeschoss-Wohnungen gehen auf private Gärten hinaus,

die durch Hecken voneinander abgeschirmt sind. Die Grünanlagen der Hardtberger Gärten erfahren eine grundlegende Revitalisierung. Sie werden als Flanier- und Erholungsflächen gestaltet.

Die gesamte Modernisierung wird in enger Kooperation mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen durchgeführt. Wie bei allen Projekten der Vivacon AG werden die gesamten Baumaßnahmen durch den TÜV Süddeutschland abgenommen. So werden die ehemals priesterlichen Hardtberger Gärten in neuem Glanz als Tempel des guten Wohnens und Lebens aufleben.

Komfort



Königstein im Taunus: Der 5-Sterne-Ort für den exklusiven Geschmack.

Eingebettet in die waldbestandenen Hänge des Taunus, überragt vom Feldberg: so präsentiert sich der Kurort Königstein. Wohl an keinem anderen Platz in Deutschland liegen Luxus und ländlicher Charme so nah beieinander. Der Hochtaunuskreis ist der reichste Landkreis in der gesamten Bundesrepublik. Reich nicht nur an wirtschaftlichen Ressourcen, sondern auch an gesunder Luft, Sonne und Lebensqualität. Auch

die Rothschilds, für ihr Savoir-vivre bekannt, pflegten den Sommer in ihrer Königsteiner Residenz zu verbringen.

Nur 20 Fahrminuten liegen zwischen Frankfurt und Königstein, der „Perle des Hochtaunus“, inmitten eines der größten Naherholungsgebiete Deutschlands. Verschlungene Wanderwege führen durch sonnige Südhänge, tief eingeschnittene

*Die Villen- und Kurstadt
Königstein im Taunus gilt als
die „Perle des Hochtaunus“.*

Genuss



Täler und märchenhafte Nadelbaumwälder. Die rund 140 Rundwanderwege mit einer Gesamtlänge von über 700 km säumen zahlreiche Naturschönheiten und Naturdenkmäler. Burgen und Schlösser prägen die Landschaft ebenso wie keltische und römische Befestigungsanlagen aus historischer Zeit. Den Künstler Ernst Ludwig Kirchner hat dieses Mekka für Naturliebhaber wieder zum Malen inspiriert.

Der mittelalterliche, romantische Ortskern von Königstein ist nur fünf Minuten fußläufig von den Hardtberger Gärten entfernt. Eine Vielzahl an Wein- und Delikatessensläden, Edelboutiquen und Restaurants der Spitzenklasse schmückt die romantischen Straßen mit ihren Fachwerkhäusern.

Das Kultur- und Freizeitangebot spiegelt den Anspruch eines exklusiven Kurorts. Die

große Bandbreite an Sport- und Wellnessrichtungen und Veranstaltungen lässt keine Wünsche offen. Ob Candle-Light-Schwimmen im Kurbad mit atemberaubendem Panoramablick oder Jazzpicknick im Park: In Königstein hat Langeweile keine Chance. Die „Klangwelt Königstein“ mit ihren Konzerten unterm Sternenhimmel ist nur einer von vielen kulturellen Höhepunkten. Hochkarätige Opern- und Theateraufführungen, Sommer-Open-air-Veranstaltungen, Kurkonzerte, Vernissagen und Ausstellungen gehören ebenso zum Tableau der Kulturveranstaltungen wie das Königsteiner Ritterturnier, Tanzabende und folkloristische Liederabende auf der Burg.

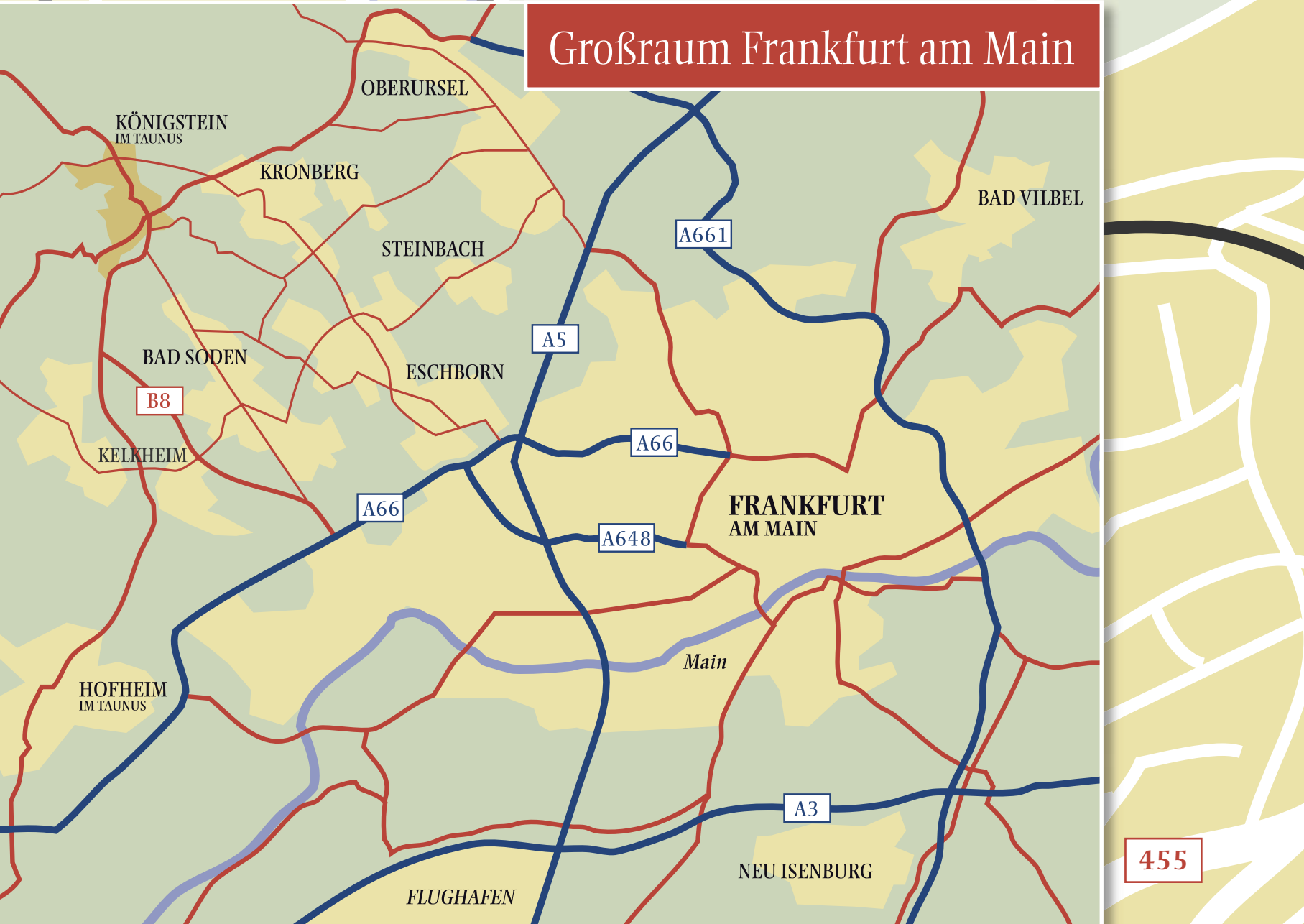
Auf diesem anregenden und wirtschaftlich gesunden Pflaster stellen die Hardtberger Gärten eine sichere Kapitalanlage mit hervorragenden Wertsteigerungsperspektiven dar.

Der Kurort bietet ein Freizeit- und Kulturangebot der Extraklasse.





Großraum Frankfurt am Main





Kurbad

Burgruine
Falkenstein

atholisches
eindezentrum

Klinik

Kurhotel

Falkensteiner Straße

lische
he

Postamt

Taunus Schule

Le-Cannet-Rocheville-Straße
Frankfurter Straße

Evangelisches
Gemeindezentrum

Grundschule

Lageplan



Sportplatz

Hardtberger Gärten

Katholische
Kirche

Bischof-
Neumann-
Schule

Sodener Straße

Aussichts-
turm

Waldlehrpfad
S Ses Gr ndchen

Frankfurt
am Main

Klinik

Wiesbadener Straße

Frankfurt am Main: das “Concerto grosso” der Kultur- und Finanzwelt.

Als Sitz der Europäischen Zentralbank, der umsatzstärksten deutschen Börse und einigen der weltweit größten Bankhäuser hat sich die Messestadt Frankfurt in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Finanz- und Wirtschaftsplätze in Europa entwickelt. Die Deutsche Bundesbank ist seit ihrer Gründung in Frankfurt zuhause. 332 Banken, davon 194 ausländische Institute, die Asian Development Bank, die Chinesische Notenbank und die Weltbank Gruppe haben sich ebenfalls in Frankfurt niedergelassen.

Der Groß- und Außenhandel ist nach der Industrie und den Banken der drittgrößte Frankfurter Wirtschaftssektor. Die intensiven Handelsbeziehungen

*In großer Besetzung, was
Wirtschaft und Kultur angeht:
Frankfurt am Main.*

Rhythmen



der Unternehmen zu ausländischen Unternehmen lassen etwa ein Viertel der ausländischen Direktinvestitionen in Deutschland in die Region Frankfurt Rhein-Main fließen. Die Stadt mit der faszinierenden Skyline ist eines der wirtschaftlich stärksten Pflaster Deutschlands. Hier ist Business in internationalem Format an der Tagesordnung.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot Frankfurts ist erstklassig. Nach einer Studie der Unternehmensberatung Mercer bietet die Mainmetropole die höchste Lebensqualität aller deutschen Großstädte noch vor München, Düsseldorf und Berlin. Es wird viel und gerne gefeiert in dieser Stadt, in der die Weine von fünf unterschiedlichen Weinbaugebieten – darunter die Pfalz, Rheinhessen, Bergstraße, Franken, Nahe und der weltberühmte Rheingau – sowie das berühmte „Stöffsche“, der Apfelwein fließen.

Zu den vielen festlichen Höhepunkten zählen etwa der Deutsche Sportpresseball in der Alten Oper Frankfurt und die Nokia Night of the Proms. Die Kulturlandschaft Frankfurts hält absolute Highlights bereit. Das Ballett Frankfurt und das Schauspiel Frankfurt sind von internationalem Rang, die Frankfurter Museumsufer gehört zu den bedeutendsten Standorten für Museen in Deutschland und ist einer der wichtigsten in Europa.

Mit dem Flughafen und dem Hauptbahnhof bietet „Mainhattan“ eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur. Das Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) bedient optimal Berufspendler. Und nur 20 Autominuten von Frankfurt, am Ende der „Entschleunigungsspur“ Richtung Hochtaunus, warten die Hardtberger Gärten: eine High Class Immobilie mit Erholungsgarantie.

*Am Ende der Entschleunigungsspur
Richtung Hochtaunus wartet Königstein.*



Vorteile auf einen Blick.

- Hochwertige, komfortsanierte Eigentumswohnungen mit TÜV-Zertifikat.
- Premiumlage im Villen- und Kurort Königstein im Hochtaunus.
- Lichtdurchflutete Grundrisse.
- Wohneinheiten mit Balkon/Terrasse/Loggia.
- Repräsentativer Gebäudekomplex mit Grünflächen.
- Beste Verbindungen nach Frankfurt am Main (ca. 22 km) und zu den Attraktionen des Hochtaunus.
- Denkmalabschreibung gemäß § 7i/10f EStG auf ca. 75 % des Kaufpreises.
- Mietsicherheit durch 12 Jahre Mietpool (optional)*.
- Realistische Mietansätze (EUR 9,-/qm Wfl.) p.M.
- Steueroptimiert dank Erbbaurecht, Erbbauzins EUR 1,-/qm Wfl. p.M.
- Direktes persönliches Wohneigentum grundbuchlich gesichert.
- Erfahrener Partner seit 1928.
- Kaufpreisfinanzierung bei entsprechender Bonität zzgl. Disagio möglich.
- Kaufpreise z. B. 2 Zi. 60 qm x EUR 2.890,-/qm = EUR 173.400,- zzgl. EUR 60,- Erbbauzins p.M., Miete EUR 9,-/qm p.M. = EUR 540,-.

Die unberührten Landschaften des Hochtaunus laden zum Abschalten und Entspannen ein.



Die Hardtberger Gärten: gute Verwaltung, sichere Nachfrage, glänzende Wertsteigerungsperspektiven.

Das außergewöhnliche Wohnkonzept der Hardtberger Gärten bietet Vorteile, die in dieser Kombination in der Region wohl einzigartig sind: Die begehrte Lage, die repräsentative Architektur umrahmt von grünem Umfeld und ein luxuriöses Ambiente verleihen diesem Wohnangebot eine Attraktivität, die für kontinuierliche Mietauslastung sorgt.

Trotz der Alleinstellungsmerkmale ist der anfänglich kalkulierte Mietpreis von EUR 9,-/qm/Monat ein vergleichsweise günstiges Angebot, das eine Erstvermietung

nahezu sicherstellt und Potenzial für spätere Vermietungen lässt.

Die Erstvermietung und die Betreuung der Mieter übernimmt eine erfahrene, von der Vivacon AG bestellte Hausverwaltung. Zur Reduzierung des Mietausfallrisikos bei Kapitalanlegern (z. B. Leerstand von Wohnungen durch Umzug o.ä.) wird vom Verwalter ein Mietpool mit zwölf Jahren Laufzeit angeboten, an dem sich alle Eigentümer solidarisch beteiligen können (optional). Der angebotene Mietpool stellt jedoch keine Erstvermietungsgarantie dar*.

Königstein mit der Königsteiner Burg – wunderbar gelegen im grünen Herzen Deutschlands.

** Details zum Mietpool siehe Prospekt Teil B, Chancen und Risiken des Investitionsangebotes.*



Vivacon AG

Bayenthalgürtel 4

50968 Köln

Tel: 0221-9 37 61-0

Fax: 0221-9 37 61-11

Hardtberger Gärten

Bischof-Kindermann-Straße 1-7

61462 Königstein im Taunus

www.vivacon.de