

# Tradition mit Neuwert

## Bauherrenwohnungen

### Bauherrenwohnungen

Anna Rieger-Gasse 4, 2700 Wiener Neustadt



## Das Investment

### Wohnungszuteilung

Ihre Investition betrifft eine bestimmte Wohnung, die Sie zu einem späteren Zeitpunkt auch selbst nutzen können.

### Inflationsschutz

Wertsteigerung und Mietanpassung Ihrer Wohnimmobilien dienen der Wertsicherung Ihres Vermögens.

### Denkmalschutz

Die Sanierungskosten können beschleunigt abgeschrieben werden - auch im Betriebsvermögen!

### Sicherheit

Die persönliche Eintragung im Grundbuch sichert Ihr direktes Wohnungseigentum.

### Umfassender Investorenservice

Wir organisieren für Sie Finanzierung, Bau, Vermietung, Verwaltung und Steuerservice.

## Das Objekt

### Historischer Vierkanter

In dem Objekt entstehen 18 Wohnungen von 52-99 m<sup>2</sup>.

### Optimale Vermietungslage

Das Gebäude befindet sich in ruhiger Lage unweit der zentralen Infrastruktur.

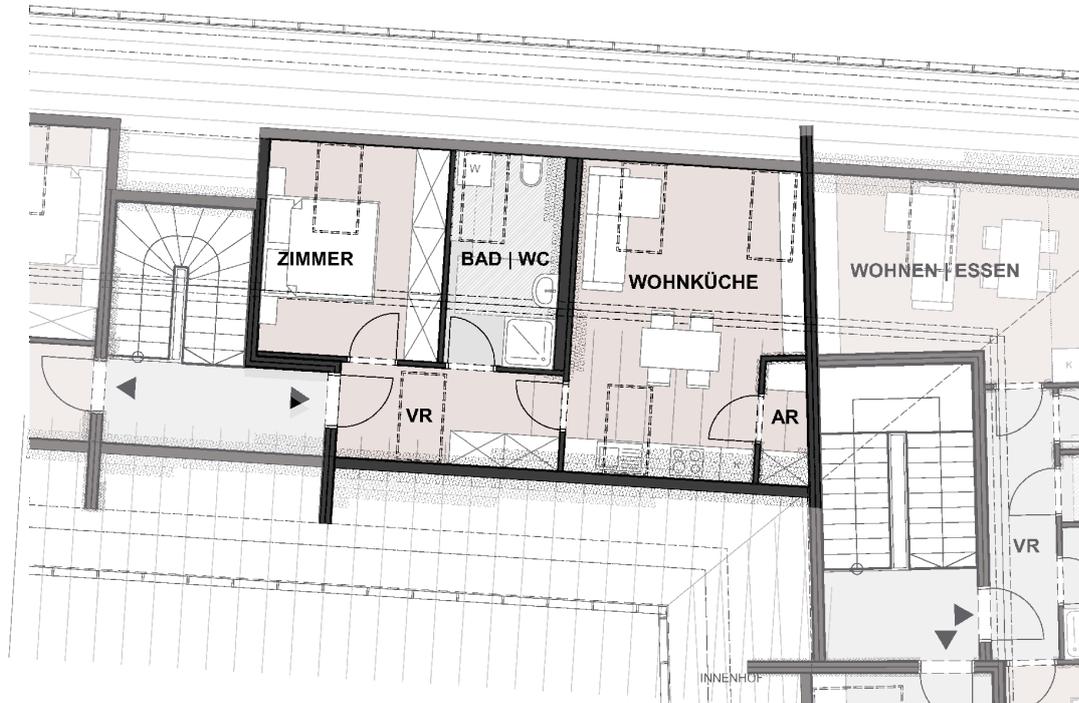
### Ideale Grundrisse

Unterschiedliche Wohnungsgrößen und optimale Raumaufteilung erfüllen Wohnbedürfnisse jeden Alters.

### Nachhaltigkeit

Im Zuge der Generalsanierung auf Neubaustandard werden umweltschonende Technologien wie Fernwärme eingesetzt.

# Grundriss Top: 17

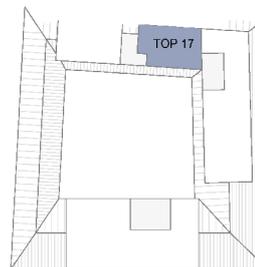
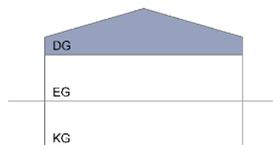


### FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 17:

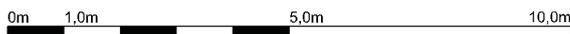
	1,50 m	0,50 m
VORRAUM	6,72 m <sup>2</sup>	10,90 m <sup>2</sup>
BAD   WC	7,39 m <sup>2</sup>	7,39 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	20,99 m <sup>2</sup>	27,84 m <sup>2</sup>
AR	1,78 m <sup>2</sup>	2,78 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,12 m <sup>2</sup>	14,84 m <sup>2</sup>
GESAMT	49,00 m <sup>2</sup>	63,75 m <sup>2</sup>

KELLERABTEIL	2,81 m <sup>2</sup>	2,81 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	35,07 m <sup>2</sup>	35,07 m <sup>2</sup>
IM HOF		

### LAGEÜBERSICHT DG:



### GRUNDRISS ERDGESCHOSS - TOP 17 M= 1:100



## Investitionsphase

Finanzierung bestmöglich nutzen (Eigenkapitalanteil: 30%) für Top 17 oder einen Anteil von 5,46%, Progressionsstufe 50%

	Eigenaufwand vor Steuern	Steuerliches Ergebnis <sup>1</sup>	Ersparnis Einkommensteuer <sup>2</sup>	Eigenaufwand nach Steuern
2023	27.156 €	-29.574 €	-14.787 €	12.369 €
2024	27.156 €	-12.874 €	-6.437 €	20.719 €
2025	27.156 €	-15.836 €	-7.918 €	19.238 €
<b>Summe</b>	<b>81.468 €</b>	<b>-58.284 €</b>	<b>-29.142 €</b>	<b>52.327 €</b>
<b>Ersparnis in der Investitionsphase (Steuereffekt)</b>				<b>35,77 %</b>

<sup>1</sup> das steuerliche Ergebnis enthält die Abschreibungen, Finanzierungszinsen sowie lfd. Investorenkosten

<sup>2</sup> Auswirkung des steuerlichen Ergebnisses in Abhängigkeit von der individuellen Progressionsstufe

## Vermietungsphase<sup>1</sup>

Ø jährliche Einnahmen (Mieten)	10.077 €
Ø jährlicher Eigenaufwand zur Kredittilgung (nach Steuern)	3.065 €

<sup>1</sup> Musterzeitraum 20 Jahre

## Gesamtprognose

<b>Gesamtinvestitionssumme für Kauf und Sanierung</b>	<b>248.433 €</b>
+ Nebenkosten <sup>1</sup>	23.128 €
<b>Projektsumme<sup>2</sup></b>	<b>271.561 €</b>
Mieteinnahmen	-211.619 €
Steuereffekt	-37.132 €
Zins- und Verwaltungsaufwand	74.645 €
<b>Eigenaufwand<sup>3</sup> nach Steuern</b>	<b>97.455 €</b>
<b>Gesamtersparnis</b>	<b>64,1 %</b>

<sup>1</sup> Nebenkosten enthalten die Grunderwerbsteuer sowie Gebühren und Honorare, z.B. für Notar, Makler, Verbücherung etc.

<sup>2</sup> exkl. Umsatzsteuer (Erstattung aufgrund der Unternehmereigenschaft)

<sup>3</sup> Gesamtkalkulation nach 20 Jahren Vermietungsdauer

## Mietrendite

---

Ertrag in % des Nettoeigenaufwands<sup>1</sup>

15,61 % p.a.

<sup>1</sup> Nach Ablauf des umsatzsteuerlichen Berichtigungszeitraums

## Fremdfinanzierung

---

Bankkredit (Laufzeit 20 Jahre)

190.093 €

**STEUERLICHER TOTALÜBERSCHUSS (gem. LVO): 2043 (18. Jahr ab Fertigstellung)**

---

### RECHTLICHE HINWEISE:

Die Darstellungen und Berechnungen in diesem Dokument beruhen auf Annahmen. Diese Annahmen entsprechen aktuellen Standards oder der historischen Erfahrung. Sie können jedoch nur Anhaltspunkte für die erwartete Entwicklung einer Investition in der Zukunft bieten. Der Detailgrad der Angaben ist Resultat der sorgfältigen Erstellung dieser Prognosen und keine Zusicherung für deren Eintreffen.

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Dieses Dokument dient reinen Werbezwecken und ist kein Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen und insbesondere das enthaltene Berechnungsbeispiel dienen Anschauungszwecken, sind teilweise verkürzt dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zu Grunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen von Architekten und Bauunternehmen erstellt wurden. Das Risiko von Änderungen und oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 20. März 2023, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Erstellt mit einer Applikation der wohninvest GmbH. Informationen zum Datenschutz und Ihren Rechten finden Sie auf <http://www.wohninvest.at/datenschutzerklaerung>.

