

Bauherrenwohnungen 1210 Wien, Pitkagasse 4

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde im sogenannten „Internationalen Stil“ erbaut. Erst als Dorotheum, danach als Bowlingcenter genutzt, wird das Gebäude jetzt als Wohnhaus wieder zum Leben erweckt. Aufgrund der Besonderheit der Architektur entstehen besonders lebenswerte Loft-Wohnungen mit enormen Raumhöhen, offenen Galerieflächen und sehr viel Licht.



- ✓ Generalsanierung im Denkmalschutz
- ✓ rd. 3.900 m² bewertete Nutzfläche
- ✓ Wohnungen zwischen 40 m² und 110 m²
- ✓ Zentrale Floridsdorfer Wohnlage
- ✓ Bauphase (vorauss. Dez 2023 - Aug 2025)
- ✓ Verkürzte Abschreibung

Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. 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 20.01.2021, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Beispielhafte Darstellung für Top Nr. W12

Planungs- und Bauphase (Dezember 2023 - August 2025)

Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel)

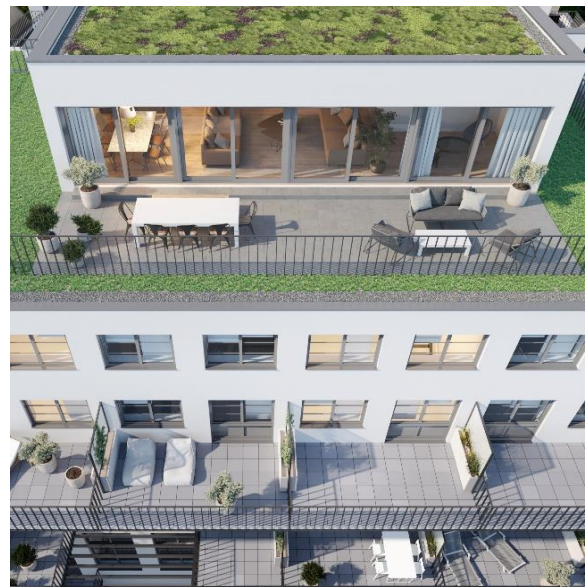
300.968

	Eigenkapital	steuerl. Ergebnis
Eigenkapital vor Steuer	300.968	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-59.635	
Eigenkapital NACH Steuer	241.332	
Jahr	Eigenkapital vor Steuer	steuerl. Ergebnis
2023	100.323	-36.723
2024	100.323	-38.778
2025	100.323	-43.770
	300.968	-119.270

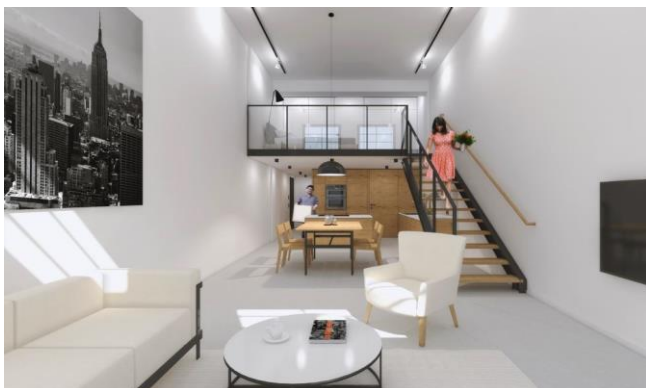
Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 349.617

Vermietungsphase ab September 2025

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 12.609
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2045): rd. EUR 30.534
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 272.482, d.h. EUR 2.739/m²
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 11,2%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -196.511 bei einer Progression von 50%



Bestandsfoto



Geräumige Loftwohnungen



Blick zum Florldorfer Markt

Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen und kommunizierten Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. 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 20.01.2021, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Bauherrenwohnungen, 1210 Wien, Pitkagasse 4 (2023)

Liquiditätsrechnung für Top Nr. W12

mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 100 m²

Jahr	Miet-einnahmen	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz***	+ / - Est**	Netto- einsatz***	Fremd-kapital
2023	0	0	-36.723	100.323	-18.361	81.961	-156.416
2024	0	-14.361	-38.778	100.323	-19.389	80.934	-287.220
2025	4.203	-23.334	-43.770	119.453	-21.885	97.568	-298.020
2026	12.609	-23.835	-28.796	11.759	-14.398	-2.639	-288.879
2027	12.687	-23.835	-28.253	11.683	-14.126	-2.443	-279.269
2028	13.322	-23.835	-27.129	11.051	-13.565	-2.513	-269.168
2029	13.988	-23.835	-25.949	10.388	-12.975	-2.587	-258.551
2030	14.687	-23.835	-24.709	9.691	-12.355	-2.663	-247.390
2031	15.422	-23.835	-23.407	8.959	-11.703	-2.744	-235.658
2032	16.193	-23.835	-22.038	8.191	-11.019	-2.828	-223.326
2033	17.002	-23.835	-20.600	7.384	-10.300	-2.916	-210.362
2034	17.853	-23.835	-19.090	6.537	-9.545	-3.008	-196.736
2035	18.745	-23.835	-17.027	5.647	-8.514	-2.867	-182.413
2036	19.682	-23.835	-15.360	4.713	-7.680	-2.967	-167.356
2037	20.667	-23.835	-13.608	3.731	-6.804	-3.073	-151.530
2038	21.700	-23.835	-7.786	2.701	-3.893	-1.192	-134.893
2039	22.785	-23.835	7.633	1.619	3.816	5.435	-117.406
2040	23.924	-23.835	16.040	482	8.020	8.502	-99.023
2041	25.120	-23.835	18.173	-711	9.087	8.376	-79.701
2042	26.376	-23.835	20.415	-1.964	10.208	8.243	-59.389
2043	27.695	-23.835	22.770	-3.280	11.385	8.105	-38.039
2044	29.080	-23.835	25.244	-4.662	12.622	7.960	-15.596
2045	30.534	-15.890	27.794	-14.058	13.897	-161	0
2046	32.061	0	29.612	-31.472	14.806	-16.666	0
2047	33.664	0	31.212	-33.072	15.606	-17.466	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2045 in % des Nettoeinsatzes bis 2045 nach Steuern**	11,2%
---	--------------

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	399.959	4.020
Steuer	-127.476	-1.281
Nettoeinsatz	272.482	2.739

Im Jahr 2039 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

Ab 2046 bestehen keine Fremdmittel mehr.

* Bei einer Progression von 50%.

** Positive Zahlen stellen Einzahlungen, negative Zahlen stellen Auszahlungen an den Investor dar.

Die Wertentwicklung des Immobilienvermögens

Bei der Berechnung wurde keine Wertsteigerung der Wohnung eingerechnet.

Leerstand, Indexanpassung und Instandhaltung

Die Planrechnung berücksichtigt einen Leerstand und ein Mietausfallwagnis von 4%, eine Indexanpassung der Mieteinnahmen in Höhe von 5% und ab dem 3. Jahr nach Fertigstellung Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von 4% der jährlichen Mieteinnahmen. Der tatsächliche Leerstand sowie die Instandhaltungskosten können diese Werte sowohl über- als auch unterschreiten.

Bauzeitinsen, Finanzierung freies Darlehen

Die Bauzeitinsen wurden mit einem Zinssatz von 5% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. September 2025 wird ein Zinssatz von 5% p.a., gebunden an den 3-Monats-Euribor, bei einer Laufzeit von 20 Jahren angenommen.

Liebhaberei

Bei der Beurteilung des steuerlichen Gesamtüberschusses wird entsprechend der steuerlichen Vorschrift von freien Marktmieten und der Umrechnung der 1/15 Afa auf 1/67 Afa ausgegangen. Dabei wird der steuerliche Gesamtüberschuss voraussichtlich im Jahr 2045, das entspricht dem 20. Jahr ab Fertigstellung, erreicht.

Flächen, Kosten und sonstige Zahlen

Sowohl bei Flächen- als auch Kostenangaben sowie bei allen sonstigen Zahlen (Mieteinnahmen etc.) handelt es sich um Grobschätzungen. Die Werte können nach oben oder unten abweichen.