

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. W18

Planungs- und Bauphase (Dezember 2023 - August 2025)

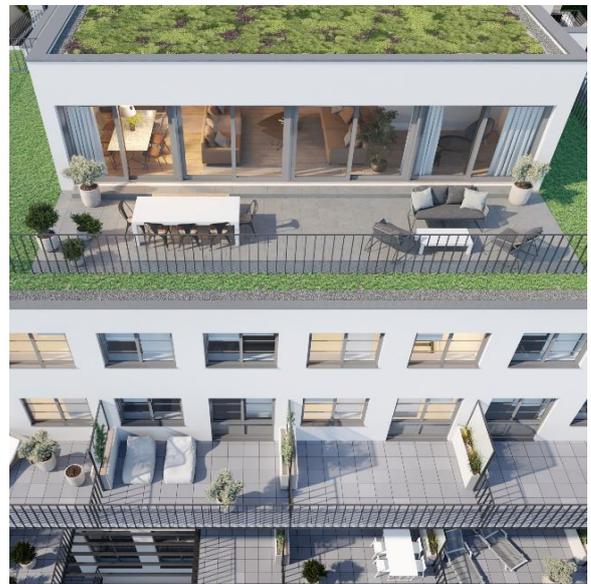
Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel) 273.700

	Eigenkapital	steuerl. Ergebnis
Eigenkapital vor Steuer	273.700	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-54.160	
Eigenkapital NACH Steuer	219.540	
Jahr	Eigenkapital vor Steuer	steuerl. Ergebnis
2023	91.233	-33.396
2024	91.233	-35.265
2025	91.233	-39.660
	273.700	-108.321

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 317.943

Vermietungsphase ab September 2025

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 11.899
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2045): rd. EUR 28.815
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 240.859, d.h. EUR 2.565/m²
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 12,0%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -174.954 bei einer Progression von 50%



Bestandsfoto



Geräumige Loftwohnungen



Blick zum Flordisdorfer 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. W18

mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 94 m²

Jahr	Miet-einnahmen	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz***	+ / - Est**	Netto- einsatz***	Fremd-kapital
2023	0	0	-33.396	91.233	-16.698	74.536	-142.245
2024	0	-13.060	-35.265	91.233	-17.632	73.601	-261.198
2025	3.966	-21.220	-39.660	108.487	-19.830	88.657	-271.020
2026	11.899	-21.676	-25.755	10.261	-12.877	-2.616	-262.707
2027	11.973	-21.676	-25.258	10.189	-12.629	-2.440	-253.968
2028	12.572	-21.676	-24.214	9.593	-12.107	-2.514	-244.782
2029	13.201	-21.676	-23.118	8.967	-11.559	-2.592	-235.126
2030	13.861	-21.676	-21.967	8.309	-10.983	-2.674	-224.977
2031	14.554	-21.676	-20.757	7.619	-10.378	-2.760	-214.308
2032	15.281	-21.676	-19.486	6.893	-9.743	-2.849	-203.093
2033	16.045	-21.676	-18.150	6.132	-9.075	-2.943	-191.304
2034	16.848	-21.676	-16.747	5.332	-8.374	-3.042	-178.912
2035	17.690	-21.676	-14.841	4.492	-7.421	-2.928	-165.886
2036	18.575	-21.676	-13.293	3.610	-6.646	-3.036	-152.194
2037	19.503	-21.676	-11.666	2.684	-5.833	-3.149	-137.801
2038	20.479	-21.676	-6.336	1.711	-3.168	-1.457	-122.672
2039	21.502	-21.676	7.723	690	3.862	4.552	-106.769
2040	22.578	-21.676	15.407	-383	7.704	7.321	-90.052
2041	23.706	-21.676	17.389	-1.509	8.694	7.186	-72.480
2042	24.892	-21.676	19.471	-2.692	9.735	7.044	-54.009
2043	26.136	-21.676	21.658	-3.933	10.829	6.895	-34.593
2044	27.443	-21.676	23.955	-5.238	11.978	6.740	-14.183
2045	28.815	-14.450	26.324	-13.832	13.162	-671	0
2046	30.256	0	28.029	-29.721	14.014	-15.706	0
2047	31.769	0	29.539	-31.231	14.770	-16.461	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2045 in % des Nettoeinsatzes bis 2045 nach Steuern**	12,0%
-------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	349.849	3.726
Steuer	-108.991	-1.161
Nettoeinsatz	240.859	2.565

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.