

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. W30

Planungs- und Bauphase (Dezember 2023 - August 2025)

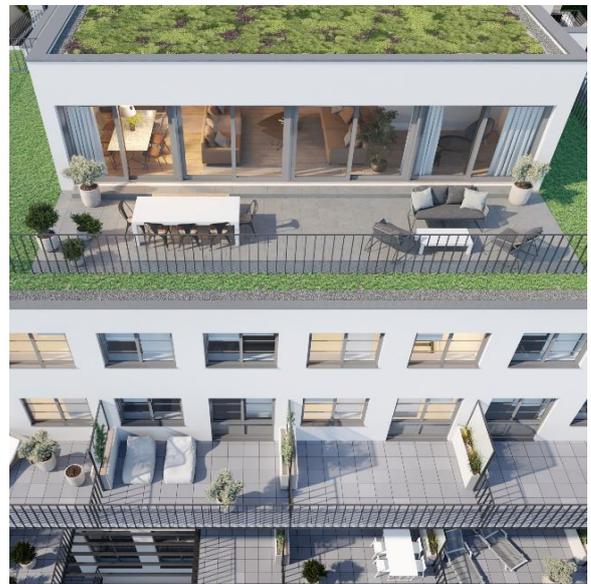
Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel) 286.611

	Eigenkapital vor Steuer	286.611	Jahr	Eigenkapital vor Steuer	steuerl. Ergebnis
	Steuerauswirkung bei 50% Progression	-56.718	2023	95.537	-34.971
	Eigenkapital NACH Steuer	229.892	2024	95.537	-36.928
			2025	95.537	-41.538
				286.611	-113.437

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 332.940

Vermietungsphase ab September 2025

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 12.440
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2045): rd. EUR 30.125
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 252.547, d.h. EUR 2.690/m²
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 11,9%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -183.384 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. W30

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	-34.971	95.537	-17.485	78.052	-148.955
2024	0	-13.676	-36.928	95.537	-18.464	77.073	-273.519
2025	4.147	-22.221	-41.538	113.611	-20.769	92.842	-283.804
2026	12.440	-22.698	-26.990	10.765	-13.495	-2.730	-275.099
2027	12.518	-22.698	-26.470	10.690	-13.235	-2.545	-265.948
2028	13.144	-22.698	-25.378	10.067	-12.689	-2.622	-256.329
2029	13.801	-22.698	-24.231	9.412	-12.116	-2.703	-246.217
2030	14.491	-22.698	-23.026	8.725	-11.513	-2.788	-235.589
2031	15.215	-22.698	-21.761	8.003	-10.880	-2.878	-224.416
2032	15.976	-22.698	-20.431	7.245	-10.216	-2.971	-212.672
2033	16.775	-22.698	-19.034	6.449	-9.517	-3.068	-200.328
2034	17.614	-22.698	-17.566	5.612	-8.783	-3.171	-187.351
2035	18.494	-22.698	-15.572	4.734	-7.786	-3.051	-173.711
2036	19.419	-22.698	-13.952	3.812	-6.976	-3.164	-159.373
2037	20.390	-22.698	-12.250	2.844	-6.125	-3.281	-144.301
2038	21.409	-22.698	-6.670	1.827	-3.335	-1.508	-128.458
2039	22.480	-22.698	8.051	759	4.025	4.785	-111.805
2040	23.604	-22.698	16.095	-362	8.048	7.686	-94.300
2041	24.784	-22.698	18.169	-1.539	9.084	7.545	-75.899
2042	26.023	-22.698	20.346	-2.776	10.173	7.397	-56.556
2043	27.324	-22.698	22.634	-4.074	11.317	7.243	-36.224
2044	28.691	-22.698	25.038	-5.438	12.519	7.081	-14.852
2045	30.125	-15.132	27.516	-14.435	13.758	-677	0
2046	31.631	0	29.299	-31.071	14.650	-16.421	0
2047	33.213	0	30.878	-32.650	15.439	-17.211	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2045 in % des Nettoeinsatzes bis 2045 nach Steuern**	11,9%
---	--------------

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	367.006	3.908
Steuer	-114.459	-1.219
Nettoeinsatz	252.547	2.690

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.