



ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › 2.100 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- › 19 Wohnungen
- › 3 Geschäftslokale
- › 18 Tiefgaragenplätze
- › Wohnungsgrößen 53 m² bis 112 m²
- › Voraussichtlicher Baubeginn Jänner 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende Juni 2018



Ihr Berater:

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / VARNHAGENGASSE 1-3/STADLAUER STR. 46

DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



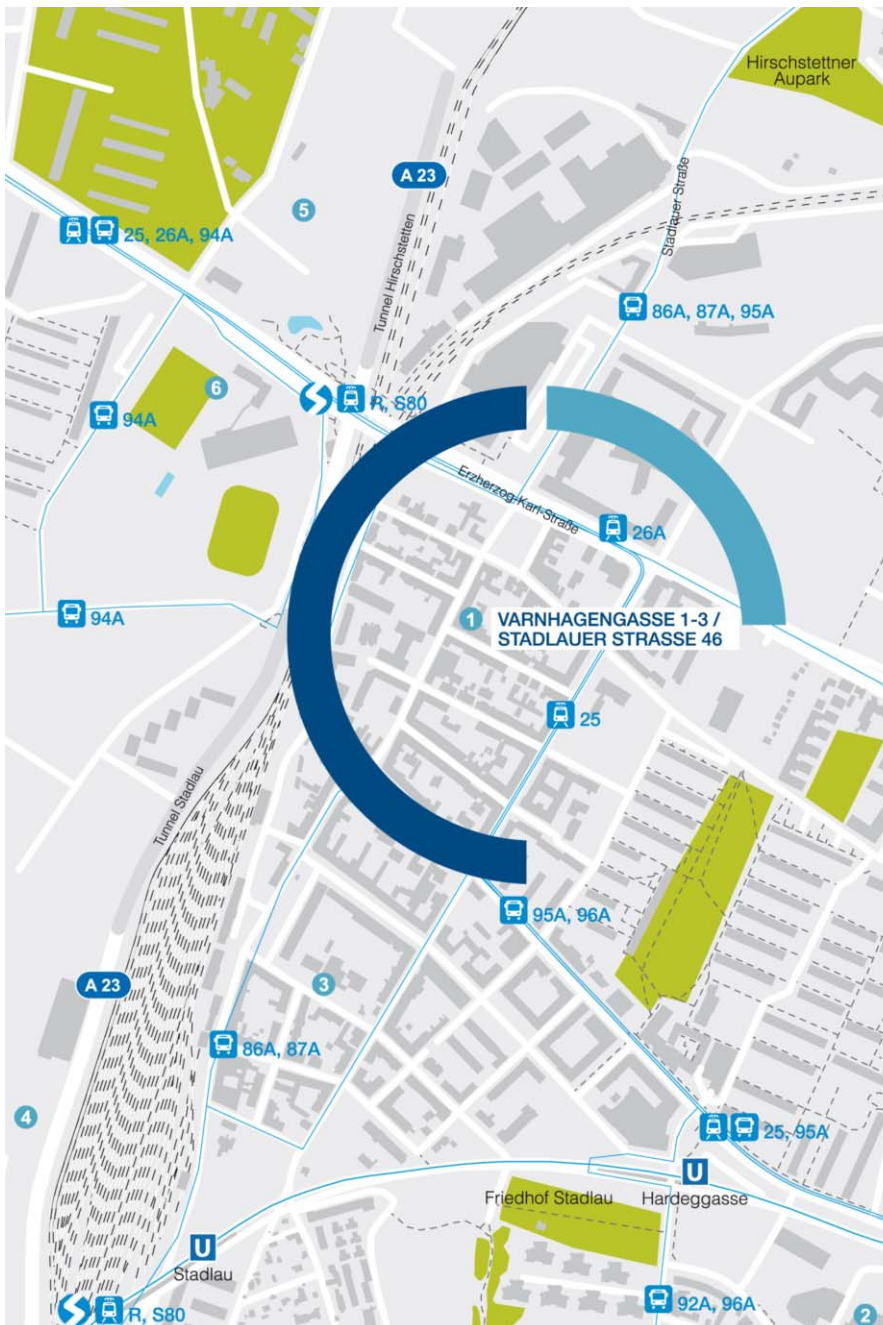
KRANKENHAUS SMZ-OST



PFARRKIRCHE STADLAU



ALTE DONAU



1220 WIEN
VARNHAGENGASSE 1-3 /
STADLAUER STRASSE 46

- 1 NEUBAUHERRENMODELL
VARNHAGENGASSE 1-3 /
STADLAUER STRASSE 46
- 2 SOZIALMEDIZINISCHES ZENTRUM OST
KRANKENHAUS DONAUSPITAL / 1240 m
- 3 PFARRKIRCHE STADLAU / 630 m
- 4 KUNSTFABRIK WIEN / 990 m
- 5 BUNDESHANDELSAKADEMIE
UND BUNDESHANDELSSCHULE / 570 m
- 6 SPORTPLATZ FC STADLAU / 340 m

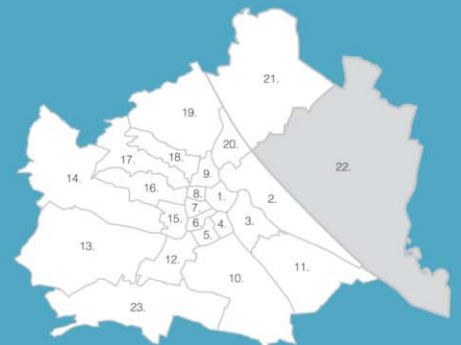
nächste Busstation / 200 m

nächste Straßenbahnstation / 300 m

nächste U-Bahn-Station / 300 m

Donauinsel / 4000 m

Auffahrt A23 / 490 m



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

STEUEROPTIMIERT

- › Vorsteuerabzug
- › Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- › Abschreibung der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,70% p.a.)
- › Gemeinsame Veranlagung

FÖRDERUNGSOPTIMIERT

- › Hohes gefördertes Darlehen in Höhe von ca. € 1.300.000,-- mit 1,00% Fixzinssatz auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › durch die günstige Miete von rd. € 8,50 pro m² Nutzfläche ergibt sich eine optimale Vermietbarkeit
- › Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- › derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 99%



IHR NUTZEN

Das ifa - NEUBAUherrenmodell bietet Ihnen ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen mit der Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung.

steueroptimiert - förderungsoptimiert - ertragsoptimiert

IHR RISIKO

Das ifa - NEUBAUherrenmodell ist ein Anlageprodukt das neben den erwähnten Chancen auch wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Risiken beinhalten kann. Diese Risiken werden in der Dokumentationsmappe ausführlich erläutert.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

für 1,50% Miteigentumsanteile = 31,50 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)
Gesamtinvestitionssumme € 123.000,-- - BARZEICHNER

Diese Großnutzendarstellung dient ausschließlich Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUPHASE

Eigenkapital			Steuerliches Ergebnis		
2015 ¹⁾	€	105.350,--	2015	- €	6.400,--
abzüglich Barzeichnerbonus	- €	6.750,--	2016	- €	3.800,--
			2017	- €	5.500,--
			2018	- €	4.200,--
<hr/>			<hr/>		
Einzahlung 2015	€	98.600,--	gesamte Abschreibung - €		19.900,--
Steuer	- €	9.950,--	← bei 50% Steuerprogression		
<small>¹⁾ inkl. 1,50% Beratungshonorar</small>					
Eigenkapital nach Steuer rd. €		88.650,--			

ERTRAGSPHASE I

(während der Dauer der Rückführung des Landesdarlehens)

€ 19.500,-- Landesdarlehen, Laufzeit 20 Jahre ab 01.07.2018, Fixzinssatz 1,00% p.a.

Nettomieteinnahmen Ø	EUR	3.280,-- p.a.	EUR	275,-- p.m.
Darlehensannuität	- EUR	1.080,-- p.a.	- EUR	90,-- p.m.
<hr/>				
Ertrag vor Steuer	EUR	2.200,-- p.a.	EUR	185,-- p.m.
Steuer Ø	EUR	270,-- p.a.	EUR	25,-- p.m.
<hr/>				
Ertrag nach Steuer Ø	EUR	2.470,-- p.a.	EUR	210,-- p.m.
in % des eingesetzten Eigenkapitals nach Steuer				2,8%

ERTRAGSPHASE II

Nettomieteinnahmen p.a.	€	4.100,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer		4,6%
Rendite im 20. Jahr der Vermietung *		2,6%

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert

* Annahme: Verkaufserlös entspricht der ursprünglichen Investitionssumme ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.