

## 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
- ✓ 3.918 m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche
- ✓ 48 Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>
- ✓ Zentrale Floridsdorfer Wohnlage
- ✓ Bauphase (vorauss. Okt 2022 - Jän 2024)
- ✓ 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 Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zugrunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen der mit der Kostenveranschlagung beauftragten Architekten und Bauunternehmen beruhen. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 07.05.2020, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Beispielhafte Darstellung für Top Nr. W21

### Planungs- und Bauphase (Oktober 2022 - Jänner 2024)

Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel) 171.691

	Eigenkapital	steuerl.
Eigenkapital vor Steuer	171.691	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-26.108	
<b>Eigenkapital NACH Steuer</b>	<b>145.583</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>steuerl.</b>
2020	42.923	-17.771
2021	42.923	-11.429
2022	42.923	-6.620
2023	42.923	-16.396
	<b>171.691</b>	<b>-52.216</b>

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 175.339

### Vermietungsphase ab Februar 2024

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 8.300
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2044): rd. EUR 11.480
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 140.811, d.h. EUR 2.150/m<sup>2</sup>
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 8,15%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -77.057 bei einer Progression von 50%



#### Disclaimer

Vor einer allfälligen Investition wird eine Aufklärung über die damit verbundenen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen empfohlen. Es wird keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Informationen übernommen. Bei allen Angaben handelt es sich um Grobschätzungen. Den Berechnungen liegen Annahmen der Planungs- und Baukosten zugrunde, die auf Basis unverbindlicher Schätzungen der mit der Kostenveranschlagung beauftragten Architekten und Bauunternehmen beruhen. Das Risiko von Änderungen und/oder Erhöhungen der Planungs-, Bau- und Projektkosten kann nicht ausgeschlossen werden. Marketinginformation, Stand 07.05.2020, Irrtum und Änderungen vorbehalten.