

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 m² bewertete Nutzfläche
- ✓ 48 Wohnungen zwischen 40 m² und 110 m²
- ✓ 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. W39

Planungs- und Bauphase (Oktober 2022 - Jänner 2024)

Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel) 310.622

	Eigenkapital	steuerl.
Eigenkapital vor Steuer	310.622	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-47.234	
Eigenkapital NACH Steuer	263.387	
Jahr	Eigenkapital	steuerl.
2020	77.655	-32.152
2021	77.655	-20.677
2022	77.655	-11.976
2023	77.655	-29.663
	310.622	-94.469

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 317.222

Vermietungsphase ab Februar 2024

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 14.436
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2044): rd. EUR 19.967
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 261.763, d.h. EUR 2.229/m²
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 7,63%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -143.763 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.