

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. 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 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. W33

Planungs- und Bauphase (Oktober 2022 - Jänner 2024)

Kredit (Laufzeit z.B. 20 Jahre - flexibel) 181.141

	Eigenkapital	steuerl. Ergebnis
Eigenkapital vor Steuer	181.141	
Steuerauswirkung bei 50% Progression	-25.746	
Eigenkapital NACH Steuer	155.396	
Jahr	vor Steuer	
2021	60.380	-26.781
2022	60.380	-7.256
2023	60.380	-17.454
	181.141	-51.491

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 184.991

Vermietungsphase ab Februar 2024

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 8.677
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2044): rd. EUR 12.002
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 151.158, d.h. EUR 2.308/m²
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 7,9%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -80.264 bei einer Progression von 50%



Bestandsfoto



Geräumige Loftwohnungen



Blick zum Floridsdorfer 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.