

## 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 m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche
- ✓ 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 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. W39

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

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

	Eigenkapital vor Steuer	310.622	Jahr	Eigenkapital vor Steuer	steuerl. Ergebnis
	Steuerauswirkung bei 50% Progression	-44.148	2021	103.541	-45.924
	Eigenkapital NACH Steuer	266.473	2022	103.541	-12.442
			2023	103.541	-29.931
				310.622	-88.297

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 264.568, d.h. EUR 2.253/m<sup>2</sup>
- ✓ Nettomieteinnahmen bis zur Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 7,5%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -140.965 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.