

## 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. W20

mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 75 m<sup>2</sup>

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

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

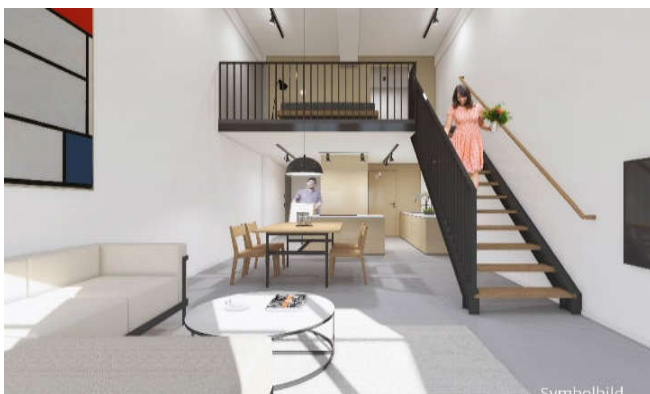
194.009

	Eigenkapital	steuerl.
Jahr	vor Steuer	Ergebnis
2021	64.670	-28.683
2022	64.670	-7.771
2023	64.670	-18.694
	<u>194.009</u>	<u>-55.149</u>

Baukosten inkl. Generalplanung rd. EUR 198.132

### Vermietungsphase ab Februar 2024

- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung zu Vermietungsbeginn: rd. EUR 9.466
- ✓ Mieteinnahmen jährlich netto abzgl. Verwaltung im Jahr der Entschuldung (2044): rd. EUR 13.093
- ✓ Nettoeinsatz bis zur Entschuldung: rd. EUR 159.820, d.h. EUR 2.139/m<sup>2</sup>
- ✓ Nettomieteinnahmen im Jahr der Entschuldung in % des Nettoeinsatzes nach Steuern: 8,2%
- ✓ Steuerauswirkung insgesamt rd. EUR -84.676 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 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.