



## ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › 1.733 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- › 24 Wohnungen
- › 14 Garagenplätze
- › Wohnungsgrößen 52 m<sup>2</sup> bis 98 m<sup>2</sup>
- › Voraussichtlicher Baubeginn Ende Dezember 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende März 2019



Ihr Berater:

**Franz Kiesenhofer**

Vermögensberater

Waldburg Nr. 13, 4240 Waldburg

Tel.: 0664/431 22 37 Fax: 07942/21 441

e-mail: [franzkiesenhofer@mac.com](mailto:franzkiesenhofer@mac.com)

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

# NEUBAUHERRENMODELL

1150 WIEN / AVEDIKSTRASSE 5/DENGLERGASSE 13

## DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



SIR CARL POPPER SCHULE



AUER-WELSBACH-PARK



TECHNISCHES MUSEUM



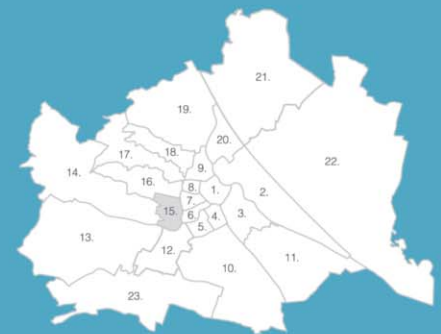
1150 WIEN  
AVEDIKSTRASSE 5 /  
DENGLERGASSE 13

- 1 NEUBAUHERRENMODELL N° 439  
AVEDIKSTRASSE 5 / DENGLERGASSE 13
- 2 WASSERWELT / 550 m
- 3 MAGISTRATISCHES BEZIRKSAMT  
15. BEZIRK / 500 m
- 4 EUROPÄISCHE VOLKSSCHULE  
SIR CARL POPPER SCHULE / 435 m
- 5 BEZIRKSMUSEUM  
RUDOLFSHEIM-FÜNFFHAUS / 400 m
- 6 TECHNISCHES MUSEUM WIEN / 730 m
- 7 KATHOLISCHE KIRCHE  
SCHÖNBRUNN-VORPARK / 710 m
- 8 VHS RUDOLFSHEIM-FÜNFFHAUS / 420 m
- 9 VIENNA KONSERVATORIUM / 725 m
- 10 BEZIRKSGERICHT MEIDLING / 1.100 m
- 11 DIAGNOSEZENTRUM MEIDLING / 1.200 m
- 12 THERESIENBADPARK / 1.180 m

nächste Busstation / 85 m

nächste Straßenbahnstation / 220 m

nächste U-Bahn-Station / 510 m



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

## STEUEROPTIMIERT

- › Vorsteuerabzug
- › Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- › Abschreibung der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,70% p.a.)
- › Gemeinsame Veranlagung

## FÖRDERUNGSOPTIMIERT

- › **Hohes gefördertes Darlehen** in Höhe von ca. **EUR 1.100.000,--** mit **1,00% Fixzinssatz** auf 20 Jahre

## ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › durch die günstige Miete von rd. EUR 8,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche ergibt sich eine optimale Vermietbarkeit
- › Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- › derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 99%



## IHR NUTZEN

Das ifa - NEUBAUherrenmodell bietet Ihnen ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen mit der Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung.

**steueroptimiert - förderungsoptimiert - ertragsoptimiert**

## IHR RISIKO

Das ifa - NEUBAUherrenmodell ist ein Anlageprodukt das neben den erwähnten Chancen auch wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Risiken beinhalten kann. Diese Risiken werden in der Dokumentationsmappe ausführlich erläutert.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

für 3,00% Miteigentumsanteile = 52 m<sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

**Gesamtinvestitionssumme EUR 222.000,--**

Diese Großnutzendarstellung dient ausschließlich Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

### BAUPHASE

Eigenkapital			Steuerliches Ergebnis		
2016 <sup>1)</sup>	EUR	14.400,--	2016	- EUR	17.200,--
2017	EUR	14.400,--	2017	- EUR	10.800,--
2018	EUR	14.400,--	2018	- EUR	10.500,--
2019	EUR	14.400,--	2019	- EUR	9.000,--
<b>Eigenkapital vor Steuer</b>			<b>gesamte Abschreibung</b>		
	EUR	57.600,--		- EUR	47.500,--
<b>Steuer</b>	<b>- EUR</b>	<b>23.750,--</b>	← bei 50% Steuerprogression		
<small><sup>1)</sup> inkl. 1,50% Beratungshonorar</small>					
<b>Eigenkapital nach Steuer</b>		<b>EUR</b>	<b>33.850,--</b>		

### FINANZIERUNGSPHASE

EUR 33.000,-- Landesdarlehen, Laufzeit 20 Jahre ab 01.04.2019, Fixzinssatz 1,00% p.a.

EUR 134.730,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.04.2019, kalkulierter Zinssatz 2,50% p.a.

Darlehensannuitäten	EUR	9.900,-- p.a.	EUR	825,-- p.m.
Nettomieteinnahmen Ø	- EUR	5.490,-- p.a.	- EUR	455,-- p.m.
<b>Eigenkapital vor Steuer</b>	<b>EUR</b>	<b>4.410,-- p.a.</b>	<b>EUR</b>	<b>370,-- p.m.</b>
<b>Steuer Ø</b>	<b>- EUR</b>	<b>1.170,-- p.a.</b>	<b>- EUR</b>	<b>100,-- p.m.</b>
<b>Eigenkapital nach Steuer Ø</b>	<b>EUR</b>	<b>3.240,-- p.a.</b>	<b>EUR</b>	<b>270,-- p.m.</b>

Bauphase	EUR	33.850,--
Finanzierungsphase ( EUR 3.240,-- x 20 Jahre)	EUR	64.850,--

**Eigenkapital gesamt nach Steuer EUR 98.700,--**  
entspricht **EUR 1.896,-- pro m<sup>2</sup>** für 52 m<sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

### ERTRAGSPHASE

<b>Nettomieteinnahmen p.a.</b>	<b>EUR</b>	<b>7.130,--</b>
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer		<b>7,2 %</b>

**wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert**

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.