



ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › 1.767 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- › 26 Wohnungen
- › 8 Tiefgaragenplätze
- › Wohnungsgrößen 41 m² bis 73 m²
- › Voraussichtlicher Baubeginn Ende Dezember 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende März 2019



BLICK RICHTUNG WESTEN



ÖBB HAUPTBAHNHOF



U-BAHNSTATION REUMANNPLATZ

Ihr Berater:

Herbert Kokol

BLOOM Vermögensentwicklung GmbH
Kaiserin Elisabeth-Straße 2, 2340 Mödling
Tel.: 0664/833 44 33
e-mail: herbert.kokol@bloom.at
web: www.bloom.at

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.

DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



EINKAUFSMEILE FAVORITENSTRASSE



ST. ANTON VON PADUA



REUMANNPLATZ



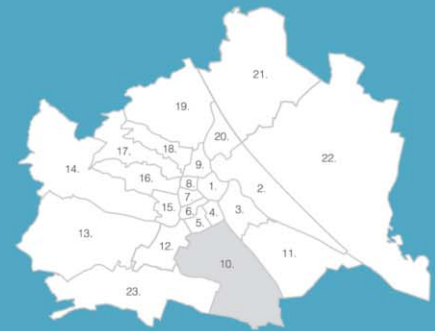
1100 WIEN LEIBNIZGASSE 63 / HARDTMUTHGASSE 34

- 1 NEUBAUHERRENMODELL N° 437
LEIBNIZGASSE 63 / HARDTMUTHGASSE 34
- 2 SCHLOSS BELVEDERE / **2.500 m**
- 3 PALAIS SCHÖNBERG / **2.120 m**
- 4 21ER HAUS / **1.950 m**
- 5 HEERESGESCHICHTLICHES MUSEUM /
1.960 m
- 6 WIEN HAUPTBAHNHOF / **1.750 m**
- 7 EINKAUFSMEILE FAVORITENSTRASSE /
590 m
- 8 AMALIENBAD / **630 m**
- 9 REUMANNPLATZ / **480 m**
- 10 KATHOLISCHE KIRCHE
ST. ANTON VON PADUA / **310 m**
- 11 GENERALI-ARENA / **1.180 m**
- 12 SPORTANLAGE LAAERBERG / **1.650 m**
- 13 VERTEILERKREIS FAVORITEN
NEUER STADTTEIL AB 2020 / **1.100 m**
- 14 LAAERBERGBAD / **1.330 m**
- 15 FH CAMPUS WIEN / **1.380 m**
- 16 VOLKSPARK LAAERBERG / **1.290 m**

nächste Busstation / **100 m**

nächste Straßenbahnstation / **330 m**

nächste U-Bahn-Station / **545 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 1.145.000,--** mit **1,00% Fixzinssatz** auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › durch die günstige Miete von rd. EUR 8,50 pro m² 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 = 53,01 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

Gesamtinvestitionssumme EUR 213.000,--

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 ¹⁾	EUR	13.800,--	2016	- EUR	16.900,--
2017	EUR	13.800,--	2017	- EUR	10.400,--
2018	EUR	13.800,--	2018	- EUR	10.100,--
2019	EUR	13.800,--	2019	- EUR	8.600,--
Eigenkapital vor Steuer			gesamte Abschreibung		
	EUR	55.200,--		- EUR	46.000,--
Steuer	- EUR	23.000,--	← bei 50% Steuerprogression		
<small>¹⁾ inkl. 1,50% Beratungshonorar</small>					
Eigenkapital nach Steuer		EUR 32.200,--			

FINANZIERUNGSPHASE

EUR 34.350,-- Landesdarlehen, Laufzeit 20 Jahre ab 01.04.2019, Fixzinssatz 1,00% p.a.

EUR 126.650,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.04.2019, kalkulierter Zinssatz 2,50% p.a.

Darlehensannuitäten	EUR	9.500,-- p.a.	EUR	790,-- p.m.
Nettomieteinnahmen Ø	- EUR	5.560,-- p.a.	- EUR	465,-- p.m.
<hr/>				
Eigenkapital vor Steuer	EUR	3.940,-- p.a.	EUR	325,-- p.m.
Steuer Ø	- EUR	1.060,-- p.a.	- EUR	85,-- p.m.
Eigenkapital nach Steuer Ø		EUR 2.880,-- p.a.	EUR 240,-- p.m.	

Bauphase	EUR	32.200,--
Finanzierungsphase (EUR 2.880,-- x 20 Jahre)	EUR	57.600,--

Eigenkapital gesamt nach Steuer EUR 89.800,--
entspricht **EUR 1.695,-- pro m²** für 53,01 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a. EUR 6.860,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer **7,6 %**

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.