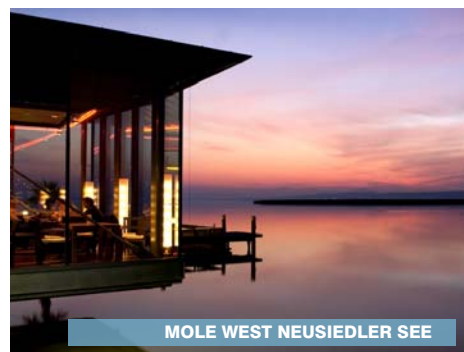




ECKDATEN

- › Sanierung und Dachgeschossausbau
- › rd. 2.410 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- › 33 Wohnungen
- › 33 Stellplätze
- › Wohnungsgrößen 50 m² bis 134 m²
- › Voraussichtlicher Baubeginn Ende März 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende Dezember 2018



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.

BAUHERRENMODELL

SCHLOSS NEUSIEDL / UNTERE HAUPTSTRASSE 99
NEUSIEDL AM SEE - HAUS 1

DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



HAUPTBAHNHOF WIEN –
BAHNHOF NEUSIEDL AM SEE /
41 Min. Fahrzeit

A4 WIEN – NEUSIEDL AM SEE / **42 km**

FLUGHAFEN SCHWECHAT –
NEUSIEDL AM SEE / **35,3 km**

EISENSTADT –
NEUSIEDL AM SEE / **32,5 km**



7100 NEUSIEDL AM SEE
SCHLOSS NEUSIEDL
UNTERE HAUPTSTRASSE 99

- 1 BAUHERRENMODELL N° 436
SCHLOSS NEUSIEDL
- 2 BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT /
1.620 m
- 3 NEUSIEDLER SEE TOURISMUS /
1.320 m
- 4 STADTGEMEINDE
NEUSIEDL AM SEE / **962 m**
- 5 KIRCHE HL. NIKOLAUS
UND GALLUS / **963 m**
- 6 PRIVATE NMS / HAUPTSCHULE /
VS KLOSTERSCHULE / **495 m**
- 7 LANDGASTHAUS
AM NYIKOSPARK / **355 m**
- 8 JOHANNES (EREMITEN)KAPELLE /
510 m
- 9 KALVARIENBERGKIRCHE / **600 m**
- 10 HALLENBAD NEUSIEDL AM SEE /
1.050 m
- 11 UNION YACHT CLUB / **1.790 m**
- 12 SEGELSCHULE NEUSIEDL / **1.750 m**
- 13 MOLE WEST / **2.060 m**
- 14 STRANDBAD NEUSIEDL AM SEE /
1.930 m

nächste Busstation / **42 m**

Bahnhof Neusiedl am See Bad / **473 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.

BAUHERRENMODELL

SCHLOSS NEUSIEDL / UNTERE HAUPTSTRASSE 99
NEUSIEDL AM SEE - HAUS 1

STEUEROPTIMIERT

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

ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- › derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 98%

IHR NUTZEN

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

steueroptimiert - ertragsoptimiert

IHR RISIKO

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

GRUNDSTÜCKSTEILUNG



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 2,00% Miteigentumsanteile = 48,20 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

Gesamtinvestitionssumme € 132.000,--

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⁾	€	12.000,--	2016	- €	10.800,--
2017	€	12.000,--	2017	- €	7.900,--
2018	€	12.000,--	2018	- €	5.200,--
Eigenkapital vor Steuer			gesamte Abschreibung		
	€	36.000,--		- €	23.900,--
Steuer	- €	11.950,--	← bei 50% Steuerprogression		
<small>¹⁾ inkl. 1,5 % Beratungshonorar</small>					
Eigenkapital nach Steuer		€ 24.050,--			

FINANZIERUNGSPHASE

€ 97.980,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.01.2019, kalkulierter Zinssatz 3,50% p.a. (4,00% p.a. ab 01.01.2024, 4,50% p.a. ab 01.01.2029)

Darlehensannuitäten	€	8.570,-- p.a.	€	715,-- p.m.
Nettomieteinnahmen Ø	- €	4.520,-- p.a.	- €	375,-- p.m.
<hr/>				
Eigenkapital vor Steuer	€	4.050,-- p.a.	€	340,-- p.m.
Steuer Ø	- €	1.360,-- p.a.	- €	115,-- p.m.
<hr/>				
Eigenkapital nach Steuer Ø	€	2.690,-- p.a.	€	225,-- p.m.

Bauphase	€	24.050,--
Finanzierungsphase (€ 2.690,-- x 15 Jahre)	€	40.350,--
Eigenkapital gesamt nach Steuer	€ 64.400,--	
entspricht € 1.336,-- pro m ² für 48,20 m ² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)		

ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a.	€	5.230,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer		8,1%
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.