



## ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › rd. 3.200 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- › 39 Wohnungen
- › 1 Geschäftslokal
- › 18 Tiefgaragenplätze
- › Wohnungsgrößen 31 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>
- › Voraussichtlicher Baubeginn Ende September 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende März 2019



Ihr Berater:

**Herbert Kokol**

BLOOM Vermögensentwicklung GmbH

Wiener Straße 2/1, 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

1100 WIEN / LAXENBURGER STR. 52/BUCHENG. 85  
TRANCHE 2016

## DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



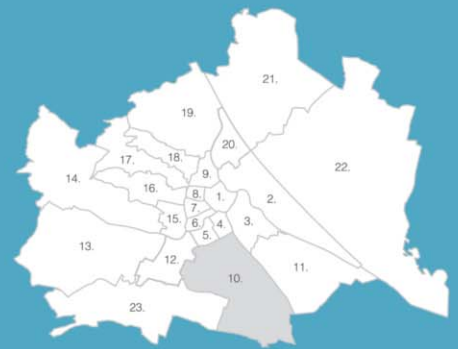
1100 WIEN  
LAXENBURGER STRASSE 52 /  
BUCHENGASSE 85

- 1 NEUBAUHERRENMODELL  
LAXENBURGER STRASSE 52 /  
BUCHENGASSE 85
- 2 ÖBB HAUPTBAHNHOF-CITY / **1.200 m**
- 3 EINKAUFSCENTER COLUMBUSPLATZ /  
**790 m**
- 4 KEPLERPLATZ / **480 m**
- 5 VIKTOR-ADLER-MARKT / **330 m**
- 6 EINKAUFSMEILE FAVORITENSTRASSE /  
**370 m**
- 7 AMALIENBAD / **460 m**
- 8 REUMANNPLATZ / **380 m**
- 9 ANTONSKIRCHE / **540 m**

nächste Busstation / **70 m**

nächste Straßenbahnstation / **80 m**

nächste U-Bahn-Station / **390 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

1100 WIEN / LAXENBURGER STR. 52/BUCHENG. 85  
TRANCHE 2016

## 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. € 1.550.000,-- mit 1,00% Fixzinssatz auf 20 Jahre

## ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › durch die günstige Miete von rd. € 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 2,00% Miteigentumsanteile = 64 m<sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

**Gesamtinvestitionssumme € 244.600,--**

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>	€ 22.000,--	2016	- € 23.000,--
2017	€ 22.000,--	2017	- € 13.000,--
2018	€ 20.000,--	2018	- € 12.600,--
<b>Eigenkapital vor Steuer</b>	<b>€ 64.000,--</b>	<b>gesamte Abschreibung</b>	<b>- € 48.600,--</b>
<b>Steuer</b>	<b>- € 24.300,--</b>	<b>← bei 50% Steuerprogression</b>	
<small><sup>1)</sup> inkl. 1,5 % Beratungshonorar</small>			
<b>Eigenkapital nach Steuer</b>	<b>€ 39.700,--</b>		

### FINANZIERUNGSPHASE

€ 31.000,-- Landesdarlehen, Laufzeit 20 Jahre ab 01.04.2019, Fixzinssatz 1,00% p.a.

€ 153.270,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.04.2019, kalkulierter Zinssatz 3,50% p.a. (4,00% p.a. ab 01.04.2024, 4,50% p.a. ab 01.04.2029)

Darlehensannuitäten	€ 11.770,-- p.a.	€ 980,-- p.m.
Nettomieteinnahmen Ø	- € 6.610,-- p.a.	- € 550,-- p.m.
<b>Eigenkapital vor Steuer</b>	<b>€ 5.160,-- p.a.</b>	<b>€ 430,-- p.m.</b>
<b>Steuer Ø</b>	<b>- € 1.940,-- p.a.</b>	<b>- € 160,-- p.m.</b>
<b>Eigenkapital nach Steuer Ø</b>	<b>€ 3.220,-- p.a.</b>	<b>€ 270,-- p.m.</b>

Bauphase	€ 39.700,--
Finanzierungsphase ( € 3.220,-- x 20 Jahre)	€ 64.500,--
<b>Eigenkapital gesamt nach Steuer</b>	<b>€ 104.200,--</b>
entspricht € 1.629,-- pro m <sup>2</sup> für 64 m <sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)	

### ERTRAGSPHASE

<b>Nettomieteinnahmen p.a.</b>	<b>€ 8.340,--</b>
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer	8,0 %
<b>wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert</b>	

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.