



ECKDATEN

- › 12 Wohnungen in Regelgeschossen (43 m² - 87 m²)
- › 3 Wohnungen im Dachgeschoss (39 m² - 101 m²)
- › 14 Garagenplätze, 3 Motorradgaragenplätze
- › 850 m² Nutzfläche
- › Baubeginn voraussichtlich September 2014
- › Geplante Fertigstellung Dezember 2015



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 einer Eigentumswohnung. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Grobnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb einer Eigentumswohnung sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge.

ERTRAGSWOHNUNGEN

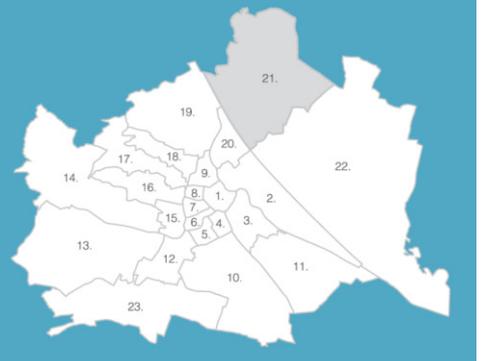
1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9

DIE LAGE



1210 WIEN NICHTNERGASSE 9

- 1 VORSORGEWOHNUNGEN
NICHTNERGASSE 9
- 2 SHOPPING CENTER NORD
- 3 BEZIRKSMUSEUM FLORIDSDORF
- 4 OBERGELLPLATZ
- 5 KRANKENHAUS NORD
(voraussichtliche Fertigstellung 2015)
- 6 BEZIRKSGERICHT FLORIDSDORF
- 7 AM SPITZ
- 8 U6 FLORIDSDORF



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung. 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 einer Eigentumswohnung sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge.

ERTRAGSWOHNUNGEN

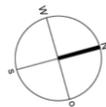
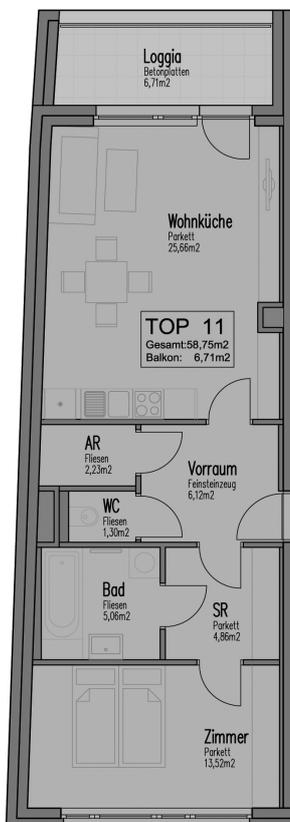
1210 WIEN / NICHTNERGASSE 9

WOHNUNGSBEISPIEL REGELGESCHOSS

Wohnnutzfläche	58,75 m ²
Loggia	6,71 m ²
NUTZFLÄCHE	65,46 m²

Kaufpreis netto	EUR	209.000,--
Garagenplatz	EUR	17.000,--
USt. (20 %)	EUR	45.200,--
KAUFPREIS BRUTTO zzgl. Nebenkosten	EUR	271.200,--

kalkulierter Hauptmietzins	EUR	700,42	10,70 EUR/m ²
Küche	EUR	40,00	0,61 EUR/m ²
Miete netto	EUR	740,42	11,31 EUR/m ²
Garagenplatz netto	EUR	75,00	
MIETE NETTO GESAMT	EUR	815,42	



Nicht enthaltene Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer
- Eintragungsgebühr Grundbuch
- Konzeptionsgebühr
- Honorar Vertragserrichtung und -abwicklung Treuhänder
Mag. Dr. Peter Sommerer und Barauslagen
- Finanzierungskosten

Stand: Jänner 2014

kalkulierte Mietpreise netto exkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt; BK Annahme (erste Abrechnungsperiode): EUR 1,80 m²/mtl./netto
Flächen lt. Verkaufspläne vom 16. Jänner 2014

Angebot unverbindlich und freibleibend. Flächen- und Preisänderungen vorbehalten!

GROSSNUTZENDARSTELLUNG FÜR KAPITALANLEGER

Wohnungsbeispiel mit 65,46 m² Nutzfläche + 1 Garagenplatz

Gesamtpreis netto inkl. Nebenkosten¹⁾ € 249.400,--

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.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

EUR 124.700,-- Eigenmittel 2014

EUR 124.700,-- Bankdarlehen, Laufzeit 20 Jahre, kalkulierter Zinssatz 4,0 % p.a.

FINANZIERUNGSPHASE

Darlehensannuitäten	EUR	9.110,-- p.a.	EUR	760,-- p.m.
Nettomieteinnahmen Ø ²⁾	- EUR	10.500,-- p.a.	- EUR	875,-- p.m.
Eigenkapital vor Steuer	- EUR	1.390,-- p.a.	- EUR	115,-- p.m.
Steuer Ø	EUR	2.495,-- p.a.	EUR	208,-- p.m.
Eigenkapital gesamt nach Steuer	EUR	1.105,-- p.a.	EUR	93,-- p.m.

Eigenmittel 2014	EUR	124.700,--
Finanzierungsphase (EUR 1.105,-- x 20 Jahre)	EUR	22.100,--
Eigenkapital gesamt nach Steuer	EUR	146.800,--

ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Nettomieteinnahmen p.a.²⁾ EUR 12.800,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt 8,7 %

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert

¹⁾ Die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Treuhandschaft, usw. werden mit rd. 10 % des Kaufpreises veranschlagt. Die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer ist bis zur Rückerstattung durch das Finanzamt zusätzlich zu finanzieren.

²⁾ Voraussichtliche Miete abzüglich laufende Fixkosten, Instandhaltung, Rücklage und kalk. Leerstand.