

NEUBAUHERREN- MODELL

Breitenfurter Straße 179
1120 Wien

Kreditzeichner



©freeDimensions

WS

WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

RENDITESTARKE Werte schaffen



Eckdaten & Vorzüge

- ▶ Abbruch / Neubau
- ▶ 17 Vermietungseinheiten
- ▶ 1.275 m² nutzbare Fläche
- ▶ Baubeginn voraussichtlich März 2024
- ▶ Persönliche Grundbucheintragung
- ▶ Förderung Land Wien
- ▶ Beschleunigte Gebäudeabschreibung – 1/15 AfA
- ▶ Kein Arbeitsaufwand für Investor

MIT DEM BAUHERRENMODELL ERTRÄGE OPTIMIEREN

Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien

20 / 1.000 Anteile – 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 184.000,- | Kreditzeichner

Eigenkapital in 3 Tranchen	90.000
Bankdarlehen Laufzeit von 15 Jahren Zinssatz variabel: Annahme 5,00 % p.a.	77.040
Landesdarlehen Laufzeit von 20 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	16.960
GESAMTMITTEL	184.000

Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2023	30.000	-7.560	22.440
2024	30.000	-7.590	22.410
2025	30.000	-4.598	25.402
Gesamt			70.252

Kapitaleinsatz Finanzierungsphase

Jahr	Ø Eigenkapital p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis p.m.	Ø Eigenkapital nach Steuer p.m.
2026–2045	224	-147	77
Gesamt			18.580

„IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	70.252
Kapitaleinsatz Finanzierungsphase	18.580
KAPITALEINSATZ GESAMT	88.832
Nettoeinnahmen p.a. ab 2046	5.907
Ertrag p.a. auf gesamten Kapitaleinsatz	6,60 %



WIEN und LINZ



- ▶ 12 Objekte fertiggestellt und vermietet
- ▶ 8 Objekte in Bau oder vor Baubeginn
- ▶ Gesamtinvestitionsvolumen EUR 106 Mio.

© Marlene Fröhlich | luxundlumen.com, Gregor Hartl Fotografie;
Kunstwerk vom Urban-Art-Künstler Golif

WS

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6, 4020 Linz
0732 / 27 21 50
office@wertsecure.at
www.wertsecure.at

Diese Kurzdarstellung dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen und insbesondere das enthaltene Berechnungsbeispiel dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge und Dokumente sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung.