

NEUBAUHERREN- MODELL

Breitenfurter Straße 179
1120 Wien

Tranche 2024 | Kreditzeichner



©freeDimensions



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

RENDITESTARKE Werte schaffen



Eckdaten & Vorzüge

- ▶ Abbruch / Neubau
- ▶ 17 Vermietungseinheiten
- ▶ 1.272 m² nutzbare Fläche
- ▶ Baubeginn voraussichtlich 2. Quartal 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 185.000,- | Kreditzeichner

Eigenkapital in 2 Tranchen	54.000
Bankdarlehen Laufzeit von 15 Jahren Zinssatz variabel: Annahme 4,00 % p.a.	100.800
Landesdarlehen Laufzeit von 20 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	30.200
GESAMTMITTEL	185.000

Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	27.000	-14.000	13.000
2025	27.000	-4.536	22.464
Gesamt			35.464

Kapitaleinsatz Finanzierungsphase

Jahr	Ø Eigenkapital p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis p.m.	Ø Eigenkapital nach Steuer p.m.
2026–2045	378	-130	248
Gesamt			59.421

„IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	35.464
Kapitaleinsatz Finanzierungsphase	59.421
KAPITALEINSATZ GESAMT	94.885
Nettoeinnahmen p.a. ab 2046	5.853
Ertrag p.a. auf gesamten Kapitaleinsatz	6,20 %



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 Miteigentümersammlung.