

# BAUHERRENMODELL

Marischkapromenade 4  
1210 Wien

Barzeichner



©freeDIMENSIONS

WS

WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

# NACHHALTIGE Werte sichern



© Marlene Fröhlich | luxundlumen.com

## Eckdaten & Vorzüge

- ▶ Sanierung und Dachbodenausbau
- ▶ 7 Wohneinheiten + 3 Ateliers
- ▶ Baubeginn geplant Jänner 2026
- ▶ Beschleunigte Gebäudeabschreibung – 1/15 AfA
- ▶ Persönliche Grundbucheintragung
- ▶ Förderung Land Wien
- ▶ Kein Arbeitsaufwand für Investor

# MIT DEM BAUHERRENMODELL ERTRÄGE OPTIMIEREN

Marischkapromenade 4 | 1210 Wien

40 / 1.000 Anteile – 50 % Steuerprogression  
Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,- | Barzeichner

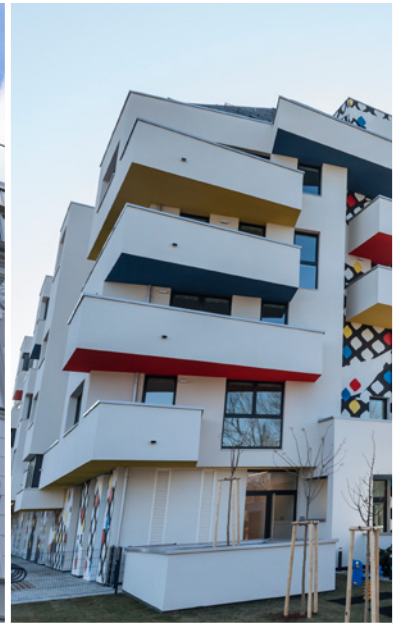
<b>Eigenkapital</b>	171.320
<b>Barzeichnerbonus</b>	8.000
<b>Landesdarlehen</b> Laufzeit von 20 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	32.680
<b>GESAMTMITTEL</b>	<b>212.000</b>

## Kapitaleinsatz Investitionsphase

Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	171.320	-5.860	165.460
2026	0	-4.560	-4.560
2027	0	-2.975	-2.975
<b>Gesamt</b>			<b>157.925</b>

## „IMMOBILIE ZUM OPTIMIERTEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	157.925
Landesdarlehen	32.680
<b>KAPITALEINSATZ GESAMT</b>	<b>190.605</b>
∅ Nettoeinnahmen p.a. ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung	6.588
<b>Ertrag p.a. nach Steuer auf gesamten Kapitaleinsatz</b>	<b>3,50 %</b>



## WIEN und LINZ

- ▶ 18 Objekte fertiggestellt und vermietet
- ▶ 3 Objekte in Bau
- ▶ Gesamtinvestitionsvolumen EUR 127 Mio.

© Marlene Fröhlich | luxundlumen.com, Gregor Hartl Fotografie

# 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.