

BAUHERRENMODELL

Marischkapromenade 4
1210 Wien

Kreditzeichner



©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,- | Kreditzeichner

Eigenkapital in 3 Tranchen	54.000
Bankdarlehen Laufzeit von 15 Jahren Zinssatz variabel: Annahme 3,75 % p.a.	125.320
Landesdarlehen Laufzeit von 20 Jahren Fixzinssatz 1,00 % p.a.	32.680
GESAMTMITTEL	212.000

Kapitaleinsatz Investitionsphase

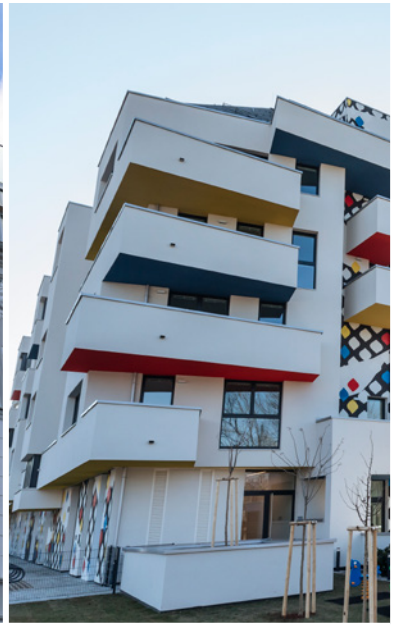
Jahr	Eigenkapital	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025/06	18.000	-9.700	8.300
2026/05	18.000	-4.520	13.480
2027/01	18.000	-4.708	13.292
Gesamt			35.072

Kapitaleinsatz Finanzierungsphase

Jahr	Ø Eigenkapital p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis p.m.	Ø Eigenkapital nach Steuer p.m.
2028–2047	463	-170	293
Gesamt			70.285

„IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS“

Kapitaleinsatz Investitionsphase	35.072
Kapitaleinsatz Finanzierungsphase	70.285
KAPITALEINSATZ GESAMT	105.357
Mieteinnahmen p.a. ab 2048	6.003
Mietertrag p.a. auf gesamten Kapitaleinsatz	5,70%



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.