Anlage WOHNUNG VERMIETET bis 31.03.2028



Objektnummer: 7741

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flieglerinstraße 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Wohnfläche:	64,27 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 59 479 59
H 0676 / 59 479 59

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











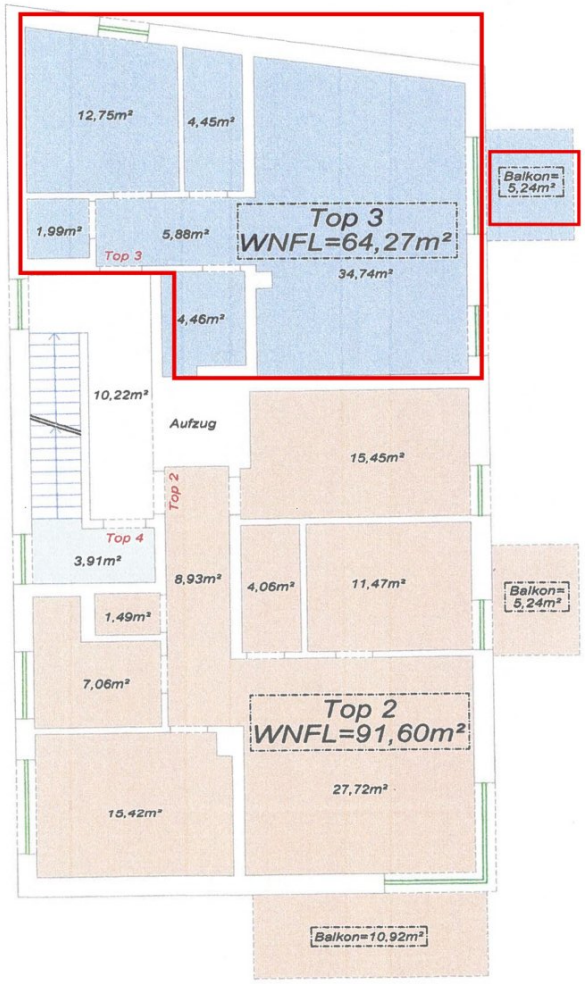
Vermessung HILLER ZT OG

staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Vermessung und GeoInformation
3500 Krems an der Donau, Bahnhofplatz 8
T. 02732/83049
office@vermessung-krems.at - www.vermessung-krems.at

Geschäftszahl: *1561/2019-A*

Bestandsaufnahme
Maßstab 1:100
Haus 1 - OG 1

Katastralgemeinde 12109 Gneixendorf	*Plandatum: 19.06.2023*	*BVH Gneixendorf*



BG 121 TZ 7215/2023

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist befristet vermietet bis 31.03.2028 Nettomiete 900,-- Anlegerpreis: 279.000,-- +20 % Ust

Eigennutzer 295.000,--

Die Kurzinformation für eilige Leser

Vorzimmer: 5,88 m²

Küche/Zimmer: 34,74 m²

Zimmer: 12,75 m²

Bad: 4,46 m²

WC: 1,99 m²

Abstellraum: 4,45 m²

Balkon: 5,24 m²

Einlagerungsbox 3 (EG): 3,61 m²

- Heizung/Kühlung Luftwärmepumpe
- Ladestation für E-Autos vorbereitet
- https://youtu.be/jgKu-1l1KX4

Sowohl die Baufirma wie auch der Innenausbau erfolgte durch regionale Handwerksfirmen. Der überdachte Parkplatz kann mit einem Aufpreis von netto 15.000 Euro, der nicht überdachte Parkplatz für netto 10.000 Euro erworben werden.

monatliche Kosten inkl. UST Stand1/2026

Betriebskosten 97,89

Liftbetriebskosten 52,04

Heizkosten 78,34

Rücklage 37,08

Steuerliche Vorteile von Vorsorgewohnungen und Formel und Schritte zur Berechnung der Rendite

Beim Kauf einer Vorsorgewohnung zur Vermietung gilt der Käufer steuerlich als Unternehmer. Dadurch kann die bezahlte Umsatzsteuer beim Kauf als Vorsteuer vom Finanzamt zurückgeholt werden. Ersparnis ca. € 20.000–60.000, auch die Umsatzsteuer auf die laufenden Kosten (Reparaturen, Verwaltung, Betriebskosten, Steuerberatung etc.) kann als Vorsteuer geltend gemacht werden.

Zwar unterliegt die Vermietung der Umsatzsteuer, die Vorteile aus dem Vorsteuerabzug überwiegen jedoch deutlich.

Die Mieteinnahmen sind einkommensteuerpflichtig, können aber stark reduziert werden durch:

Abschreibung der Immobilie: 1,5 % jährlich (auf den Gebäudewert)

Abschreibung der Einrichtung (z. B. Küche) über 10 Jahre

Absetzung laufender Kosten wie Reparaturen, Verwaltung, Steuerberatung

Absetzung von Zinsen bei Fremdfinanzierung

Der Steuervorteil von Vorsorgewohnungen entsteht nicht nur durch den Vorsteuerabzug, sondern auch durch die laufenden Abschreibungen und absetzbare Kosten.

Unterschied zwischen brutto und netto Rendite

brutto Rendite:

Rohertrag ermitteln zur Berechnung der brutto Rendite: monatliche Kaltmiete x 12 Monate = Jahresnettokaltmiete = Rohertrag

brutto Rendite: Jahresnettomiete : Kaufpreis ohne Nebenkosten = brutto Rendite

netto Rendite: Reinertrag u. Kaufnebenkosten ermitteln zur Berechnung der netto Rendite

Jahresnettokaltmiete minus:

Instandhaltungskosten (Instandhaltungsrücklage, Reparaturkosten, Gebühren der Hausverwaltung 5% -10 % der Jahresnettokaltmiete bei Neubau, ansonsten mehr) Mietausfallwagnis (Leerstand, Rückstand…5 % in guten Lagen)

(Annahme Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis gesamt 10 % der Jahresnettokaltmiete) Jahresnettomiete - 10% = Reinertrag

Kaufnebenkosten ermitteln:

Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklercourtage… ca. 10 %

Gesamtinvestition berechnen:

Kaufpreis + Kaufnebenkosten 10%

Nettorendite berechnen:

(Reinertrag / Gesamtinvestition) x 100 = Nettorendite in %.

Die gezeigte Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.