

## **URBAN 4! IHR EXKLUSIVES INVESTMENT IM EIN EINZIGARTIGES BAUHERRENMODELL!**



**Objektnummer: 6023**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1210 Wien                                        |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1920                                             |
| <b>Zustand:</b>                   | Erstbezug                                        |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau                                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 729,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 1.600,00 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 5.300.000,00 €                                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 3.312,50 €                                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Jochen Schön

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 676 733 7206  
H +43 676 733 7206

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





## Objektbeschreibung

Mit einer **Wohnnutzfläche von 729m<sup>2</sup>** bietet dieses Zinshaus eine großzügige Wohnfläche für potenzielle Mieter. Das Gebäude ist ein **Kernsanierung** und bietet daher eine moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien. Ein besonderes **Highlight** sind die **großen Fenster**, die nicht nur für viel natürliches Licht sorgen, sondern auch einen atemberaubenden **Grünblick** bieten. Hier können Ihre zukünftigen Mieter entspannen und den Stress des Alltags vergessen. Die Wohnungen sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein elegantes und modernes Erscheinungsbild sorgt, sondern auch für eine einfache Reinigung und Pflege. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet modernste Geräte und viel Stauraum.

### WAS IST EIN BAUHERRENMODELL

Mit einem Bauherrenmodell werden Anleger Miteigentümer einer Immobilie im geförderten Wohnbau. Man erwirbt dabei meist keine einzelne Wohnung, sondern Anteile an der Immobilie, die auch mit dem eigenen Namen versehen, im Grundbuch eingetragen werden. Bei einem Bauherrenmodell wird entweder ein desolater Altbau erworben und auf Vordermann gebracht oder es wird ein Mietshaus neu errichtet.

Die Immobilien werden stets auch mit Fördermitteln der öffentlichen Hand saniert oder errichtet und anschließend langfristig vermietet. An einem solchen Modell kann man sich im Miteigentum oder als Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft beteiligen. Durch die Kreditrückzahlungen der Miteigentümer und den Annuitätenzuschüssen - eine Art Wohnbau-Förderdarlehen, bei dem die einzelnen Fördergeber Zuschüsse zur Rückzahlung von Bankdarlehen leisten - wird das Fremdkapital zurückbezahlt. Fördergeber können zum Beispiel Wohnfonds eines Bundeslandes sein. Mit der Fertigstellung der Immobilie fließen die Mieteinnahmen. Besonders interessant sind für Anleger in Bauherrenmodelle dabei die hohen Steuervergünstigungen.

Nach rund 20 Jahren ist die Immobilie im Schnitt abbezahlt und liefert fortan eine solide monatliche Zusatzrente oder Zusatzeinkommen. Wer zum Projektstart seinen Anteil bar zahlt, profitiert natürlich vom ersten Tag der Vermietung in vollem Umfang von den Mieteinnahmen.

### Highlights des Objektes

- hohe steuerliche Begünstigungen
- Nettoertrag nach Steuer 3,6% p.a.
- hohe Abschreibungen
- Persönliche Grundbucheintragung

- Geplanter Baubeginn Jänner 2026
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mieterpool)
- Inflationsschutz durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherschutz
- Förderung der Stadt Wien
- Zuschüsse
- Mindestbeteiligung 2%

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap