Anlagewohnung - Top VERMIETET bis 31.11.2027



Objektnummer: 8122

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flieglerinstraße 40a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,90 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	405.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Carla Allram

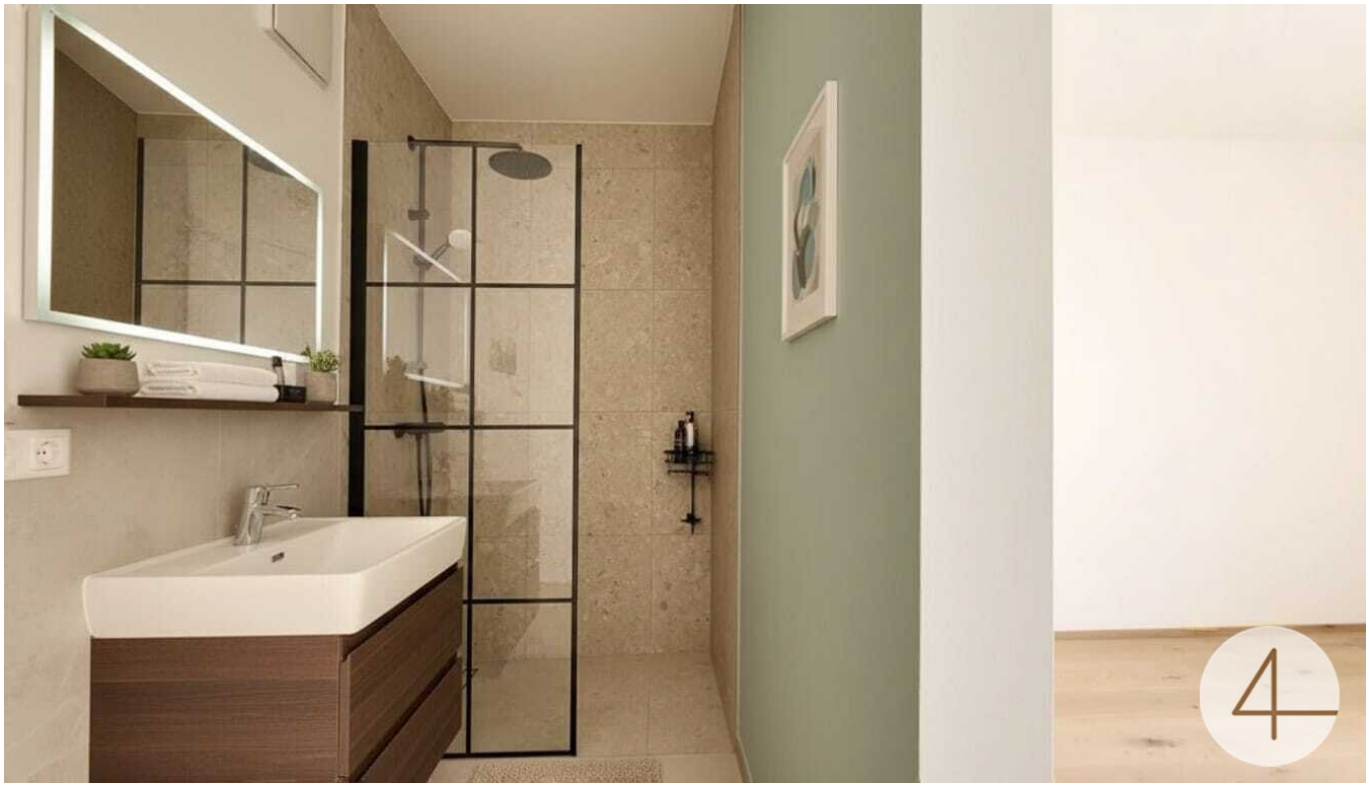
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

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



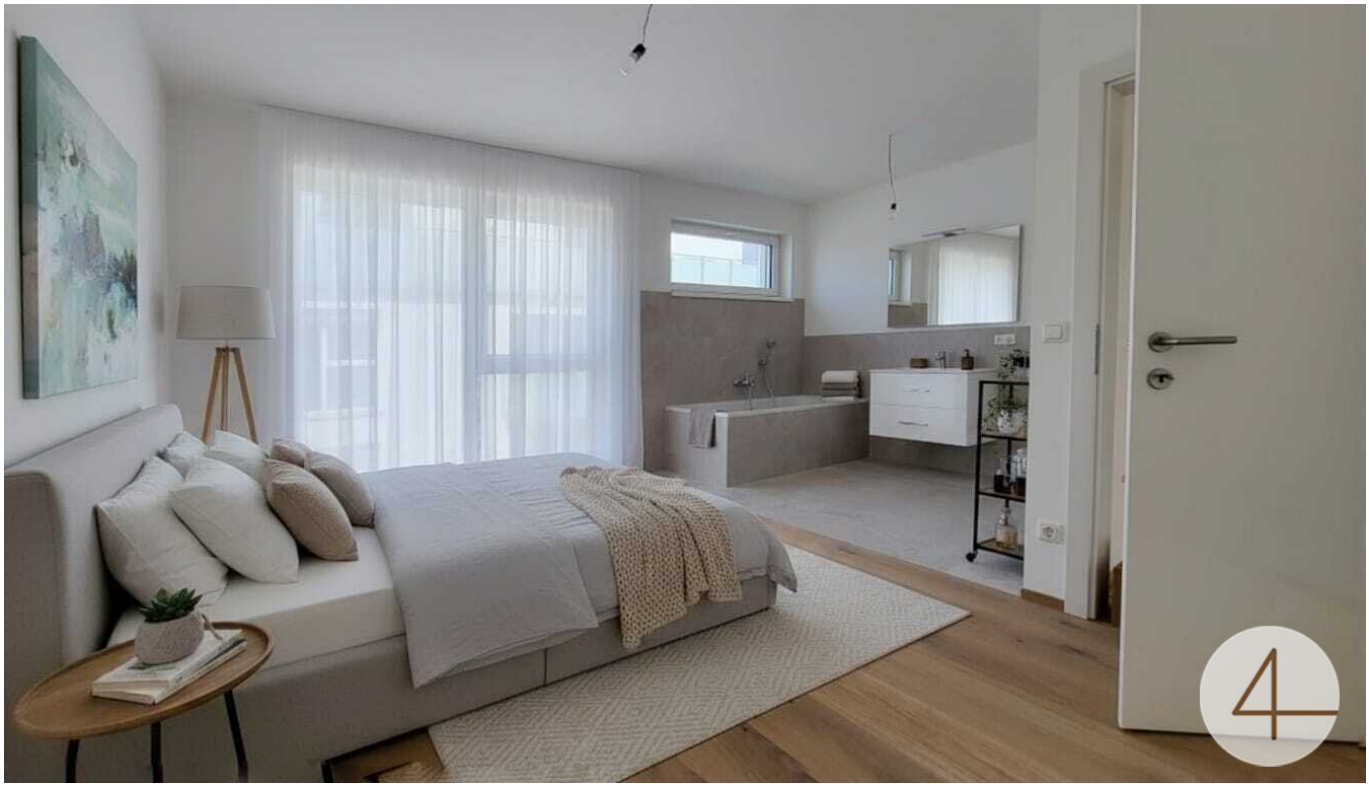










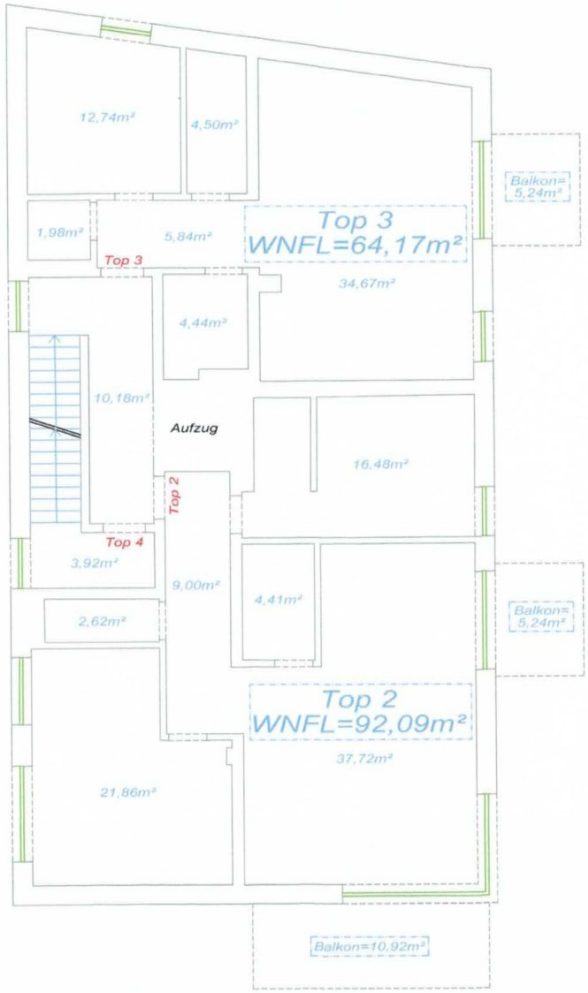

4

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 Seite 1

Bestandsaufnahme
Maßstab 1:100
Haus 2 - OG 1

Katastralgemeinde 12109 Gneixendorf	Plandatum: 19.06.2023	BVH Gneixendorf



Objektbeschreibung

Kaufpreis (für Anleger): 405000,-- zzgl. 20 % USt

Eigennutzer 425.000,--

Mieteinnahmen: € 1.047,27,-- netto / Monat

Kurzinformation für eilige Leser

Vorzimmer: 9,00 m²

Küche/Wohnen: 37,72 m²

Zimmer inkl. Bad: 21,86 m²

Zimmer inkl. Dusche: 16,48 m²

Abstellraum: 4,41 m²

WC: 2,62 m²

Balkon: 5,24 m²

Balkon: 10,92 m²

Einlagerungsbox: 3,61 m²

Stockwerk: 1. Liftstock

Heizung: Luftwärmepumpe

Parkplatz überdacht: netto € 15.000,--

Parkplatz Freiplatz: netto € 10.000,--

Vorschreibung Stand 01/2026

Betriebskosten: € 131,67 netto / € 144,84 brutto

Liftbetriebskosten: € 69,78 netto / € 76,76 brutto

Heizkosten: € 93,51 netto / € 112,21 brutto

Rücklage: € 54,86

Gesamt Top 2: € 349,82 netto / € 388,67 brutto

Diese moderne Neubauwohnung befindet sich in **ruhiger Wohnlage im Stadtteil Gneixendorf**, abseits der Bundesstraße, in einer gepflegten Seitenstraße.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss eines 4-Parteienhauses** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie **helle, freundliche Räume**. Der großzügige Wohn-Ess-Küchenbereich ist offen gestaltet und bietet Zugang zu den beiden Balkone. Die 2 Schlafzimmer sind **zentral begehbar.**

Die **Luftwärmepumpe** sorgt für energieeffizientes Heizen und niedrige Betriebskosten. Aktuell ist die Wohnung **befristet bis 31.11.2027 vermietet**, was sie zu einer **interessanten Kapitalanlage** mit stabiler Mieteinnahme macht. Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein. Die gezeigte Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

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 dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein. 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.