

Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung in bester Lage!



Objektnummer: 5908/1619

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,91 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	471.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

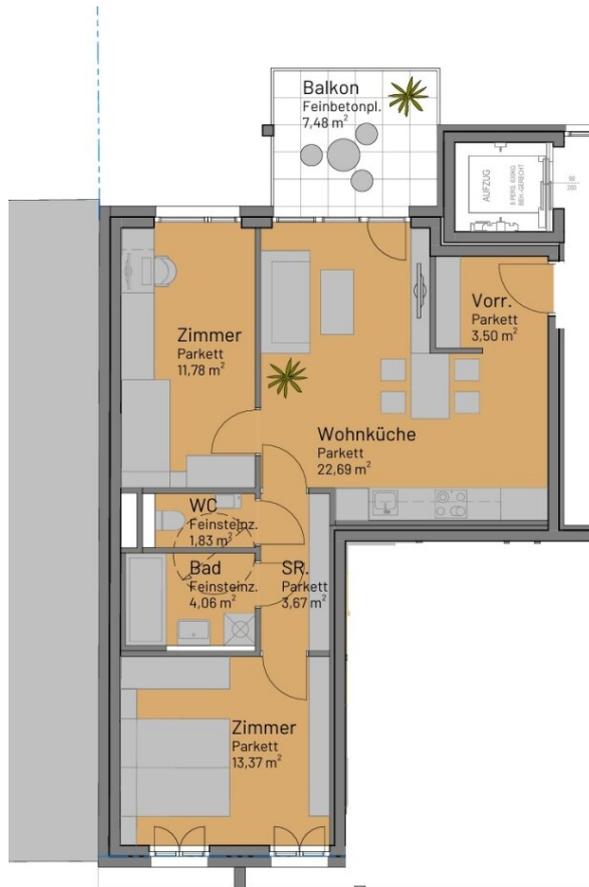


Ing. Mag. Ferdinand Lechner

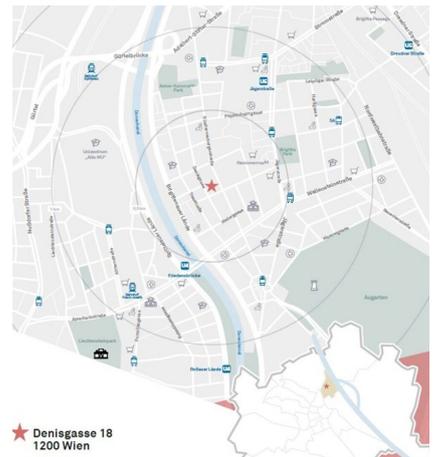
ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20 / 3
1180 Wien

T +436648243510

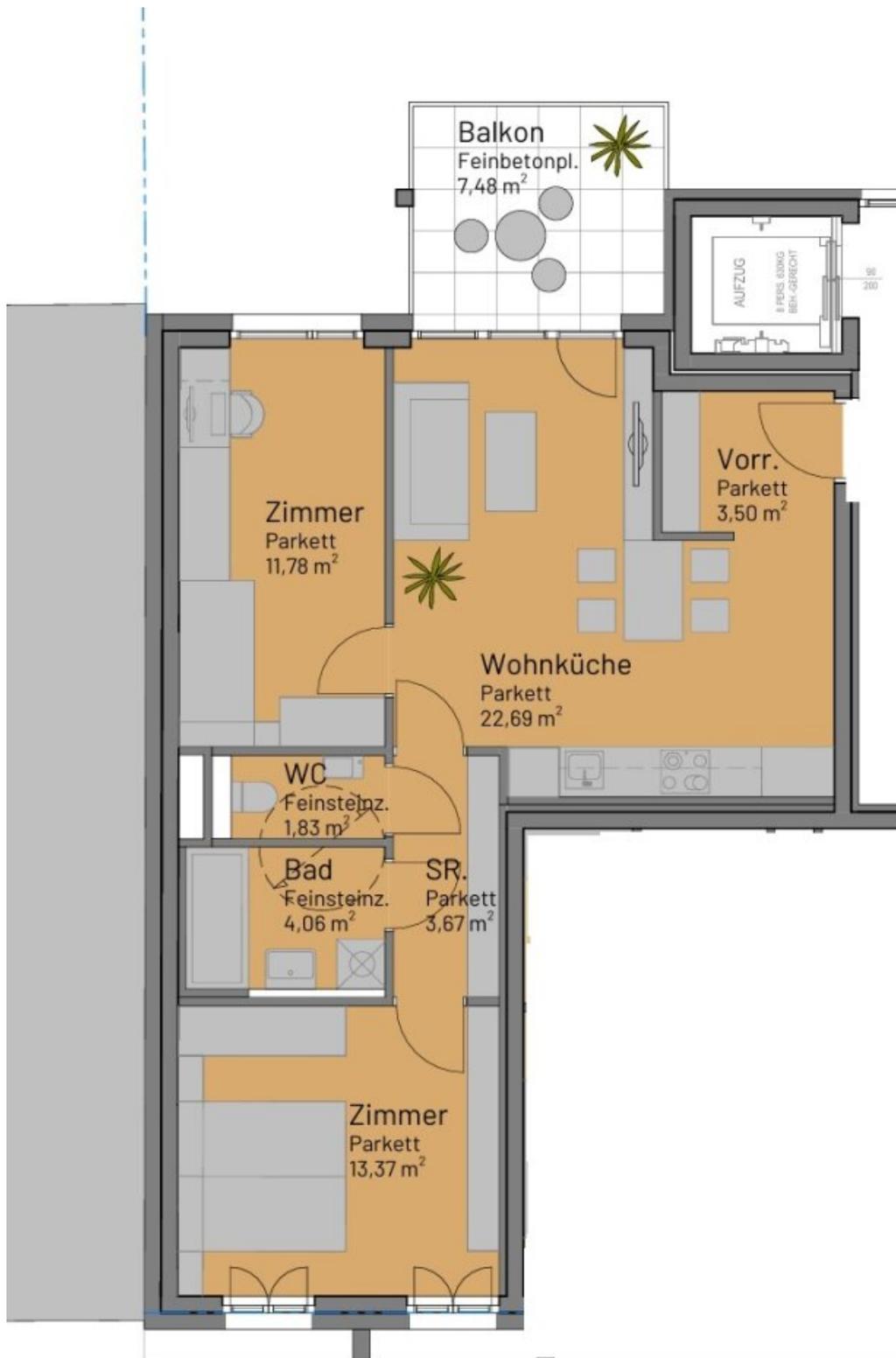
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



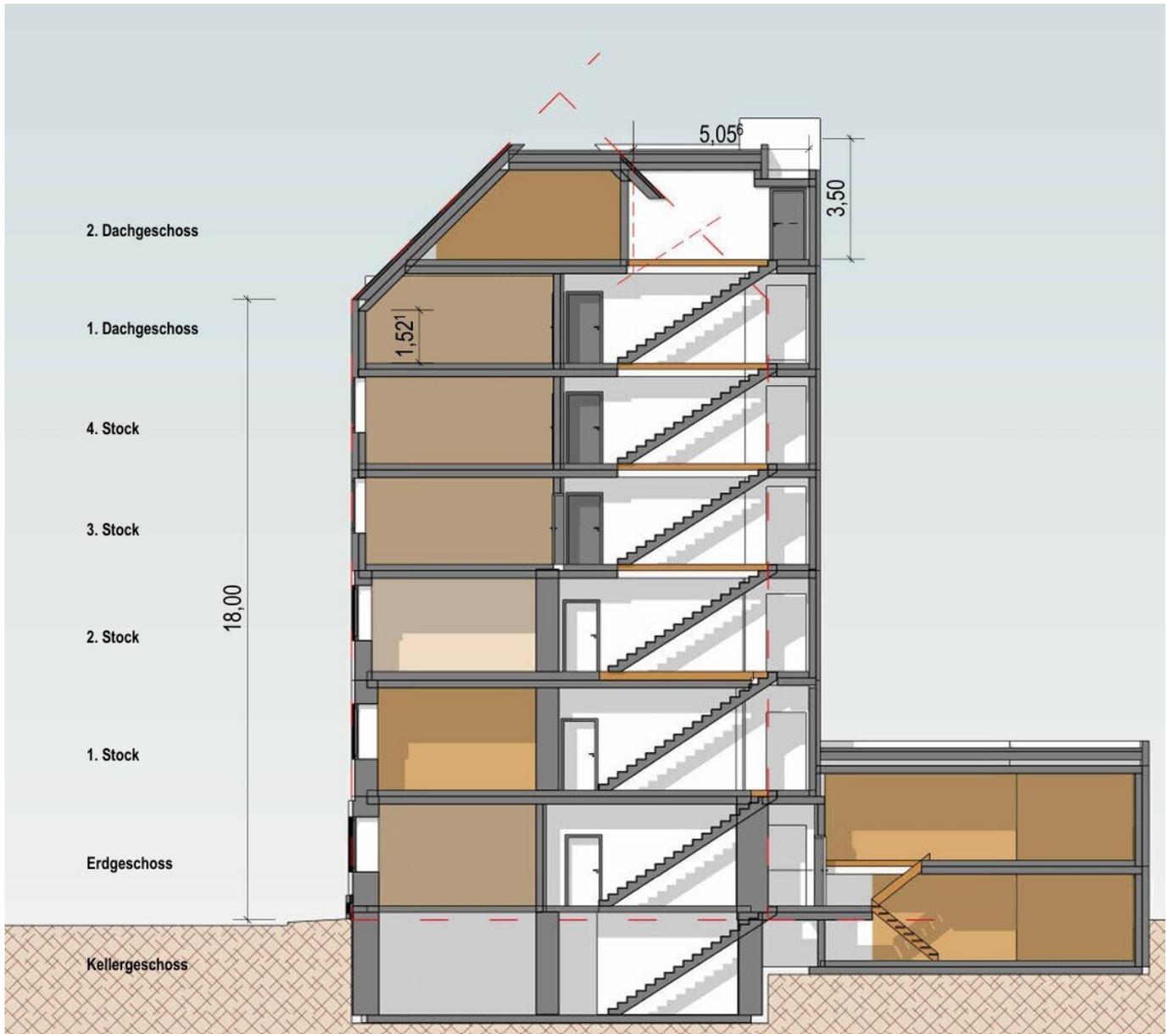
Tür 07 + 10 (3-Zi)
 60,91m²
 Balkon 7,48m²







Tür 07 + 10 (3-Zi)
 60,91m²
 Balkon 7,48m²



Objektbeschreibung

Das Top-Bauherrenmodell in 1220 Wien, Denisgasse 18 kombiniert das Beste aus zwei Welten. Einerseits die persönliche Zuordnung der Wohnung und andererseits die steuerlichen Vorteile eines Bauherrenmodell.

- **Sanierung und Ausbau eines Altgebäudes** - 16 Wohnungen
- Mietertrag **6,7 % p.a.** auf gesamten Kapitaleinsatz
- **Beteiligung/Kaufpreis 471.000,--**
 - Eigenkapital: € 175.560 in 4 Tranchen (jeweils rd. 44 Tsd. ab 2025)
 - Fremdkapital: frei finanziert € 219.252,--
 - Fremdkapital: gefördert € 77.088,--
- Steuerliche Ersparnis 2025-2028 rd. € 48.000,--
- Beteiligungsmöglichkeiten: Kreditzeichner, Barzeichner
- Geplanter **Baubeginn Ende Oktober 2026**
- Voraussichtliche Fertigstellung Ende März 2028
- Attraktive Steuerbegünstigungen ab 2025
- Förderung Land Wien: Direktdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a.
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mietpool)
- Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- Persönliche Grundbucheintragung
- Ideelle Miteigentumsanteile mit Wohnungszuordnung
- Gemeinschaftliche unbefristete Vermietung (Mietpool)
- Vermietungsgemeinschaft bis 2049

- keine Eigennutzung möglich
- unbefristete Vermietung
- keine Sonderwünsche/Ausstattung
- Kein Arbeitsaufwand für Investoren
- Beschleunigte (1/15 AfA) Abschreibung für Bau- und Baunebenkosten
- Sofortabsetzbarkeit diverser Werbungskosten
- Hoher Wohnkomfort | hochwertige Ausführung | Küchen
- Großteil der Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Garten

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap