

**Top Anlageobjekt! Gute vermietete Doppelhaushälfte in
ländlich sonniger Lage Bruttorendite 4,97 %**



Objektnummer: 8439

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4776 Diersbach
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,65
Kaufpreis:	340.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

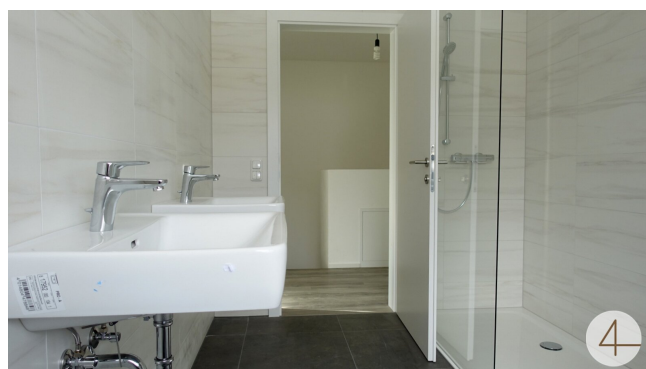


André Hanusch

4immobilien GmbH
Rossmarkt 15
4710 Grieskirchen

T 0660 / 169 47 25







Objektbeschreibung

Die Liegenschaft ist eine Top Anlageobjekt aufgrund der guten Vermietungsmöglichkeit. Haus mit Garten zur Miete, immer gern gesehen und gesucht bei Mietsuchenden.

Der veranschlagte Preis versteht sich Netto zzgl. 20% UST für Anleger. Die Immobilie kann aber bei Interesse auch von Privatpersonen zur Eigennutzung um 395.000,-- erworben werden.

Erdgeschoss – Herzstück des Hauses

Beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser zentrale Treffpunkt lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse und in den liebevoll gestalteten Garten – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Grünen.

Obergeschoss – Privatsphäre und Rückzugsort

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortables Elternschlafzimmer mit einem begehbaren Schrankraum – ideal für eine aufgeräumte und stilvolle Garderobe. Zwei geräumige Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen und Lernen. Das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche und WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene perfekt ab.

Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik

- Massive Ziegelbauweise für ein gesundes Wohnklima und optimale Energieeffizienz
- Beheizung durch eine energiesparende Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung
- Überdurchschnittlich große Räume für ein großzügiges Wohngefühl
- Hochwertige Josko-Markenfenster sorgen für viel Tageslicht und hervorragenden Wärmeschutz

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Familienfreundliche und ruhige Lage in Mitterndorf, Diersbach
- Moderne Architektur und durchdachtes Raumkonzept
- Großzügiger Garten und Sonnenterrasse
- Energieeffiziente Bauweise mit moderner Heizungstechnik
- Vermietet 1409,- Netto
- Der angegebene Preis versteht sich als Nettopreis zzgl. 20% UST

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.

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.