2 Zimmerwohnung Einziehen oder als Anlage



Objektnummer: 8445

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,63 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	234.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Christian Kornmann

4immobilien
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 751 08 577
H 0664/75108577

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





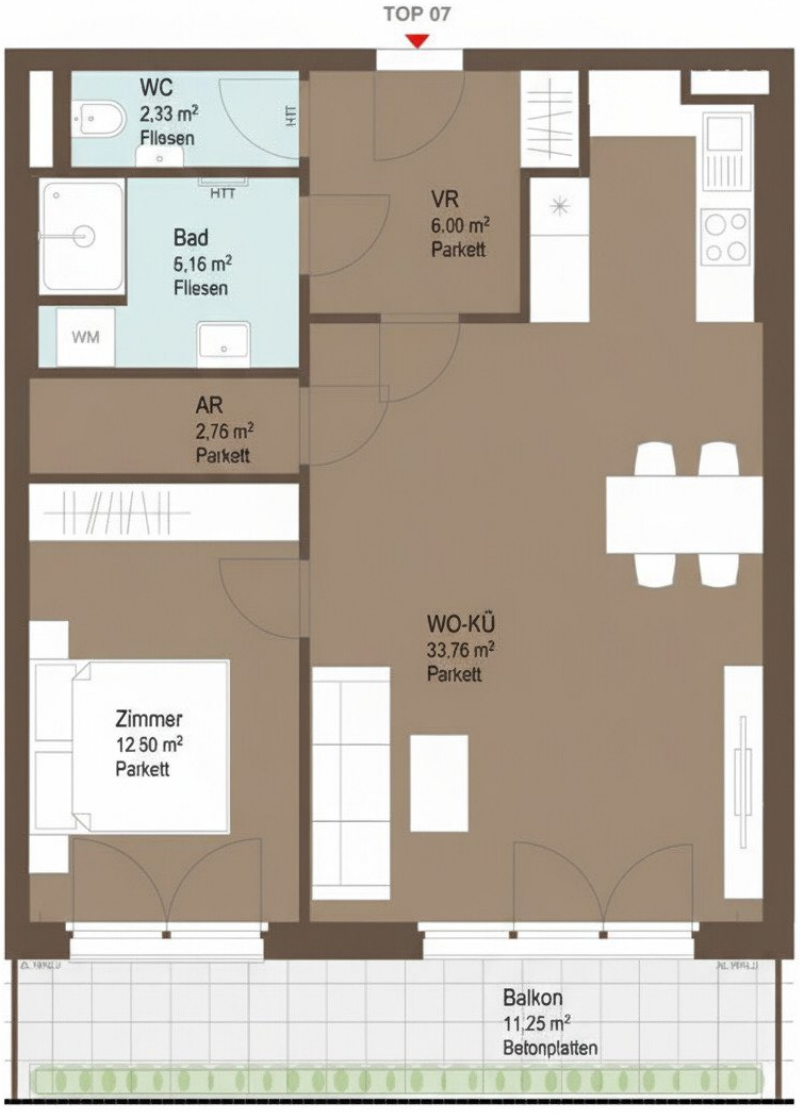









4


TOP 07
WC
2,33 m²
Fliesen
HTT
HTT
Bad
5,16 m²
Fliesen
WM
VR
6,00 m²
Parkett
AR
2,76 m²
Parkett
WO-KÜ
33,76 m²
Parkett
Zimmer
12,50 m²
Parkett
Balkon
11,25 m²
Betonplatten

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

Wohnfläche: ca. 62,63m²

Raumaufteilung lt.Plan

Vorraum 6,00m²

Wohnküche 33,76m²

Bad mit Dusche 5,16m²

WC 2,33m²

Abstellraum 2,76m²

Zimmer 12,50m²

Balkon 11.25m2

Kellerabteil

Gemeinschaftsräume: Fahrradraum, Kinderwagenraum, Gemeinschaftsgarten, Waschraum

Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung

Garagenplatz EUR 12.300,00,--

Barrierefreier Zugang zur Wohnung und Tiefgarage mit dem Lift

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume.

Ausstattungsbeschreibung:

Feinsteinzeug-Fliesen

Vollholz-Stabparkettböden

Elektrische Außenjalousien

Brandmelder

Handtuchtrockner

Weitere Top stehen zur Verfügung - Wohnfläche gerundet:

Top 7 Kaufpreis Anleger 234000,-- Eigennutzung 269133,-- 63 m2 Wohnfläche

Top 10 Kaufpreis Anleger 239130,-- Eigennutzung 275000,-- 62 m2 Wohnfläche

Top 12 Kaufpreis Anleger 241217,-- Eigennutzung 277400,-- 69 m2 Wohnfläche

Top 13 Kaufpreis Anleger 218000,-- Eigennutzung 250500,-- 60 m2 Wohnfläche

Top 14 Kaufpreis Anleger 251000,-- Eigennutzung 288440,-- 67 m2 Wohnfläche

Top 15 Kaufpreis Anleger 275660,-- Eigennutzung 317010,-- 74 m2 Wohnfläche

Top 16 Kaufpreis Anleger 302.000,--Eigennutzung 347100,-- 83 m2 Wohnfläche

Top 20 Kaufpreis Anleger 185000,-- Eigennutzung 212749,-- 50 m2 Wohnfläche vermietet

Top 22 Kaufpreis Anleger 282813,-- Eigennutzung 325235,-- 73 m2 Wohnfläche

Top 23 Kaufpreis Anleger 316680,-- Eigennutzung 364182,-- 85 m2 Wohnfläche

Anlegerpreise NETTO + 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.