

## 2 Zimmerwohnung Einziehen oder als Anlage



**Objektnummer: 8445**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3470 Kirchberg am Wagram
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,63 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	234.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.









# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

**Wohnfläche:** ca. 62,63m<sup>2</sup>

## Raumaufteilung lt. Plan

Vorraum 6,00m<sup>2</sup>

Wohnküche 33,76m<sup>2</sup>

Bad mit Dusche 5,16m<sup>2</sup>

WC 2,33m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,76m<sup>2</sup>

Zimmer 12,50m<sup>2</sup>

**Balkon** 11.25m<sup>2</sup>

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 vermietet	Kaufpreis Anleger 185000,-- Eigennutzung 212749,-- 50 m2 Wohnfläche
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.