Schicke Neubauwohnungen für Anleger Preisreduktion



Objektnummer: 8450

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Wohnfläche:	59,66 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	185.300,00 €
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.





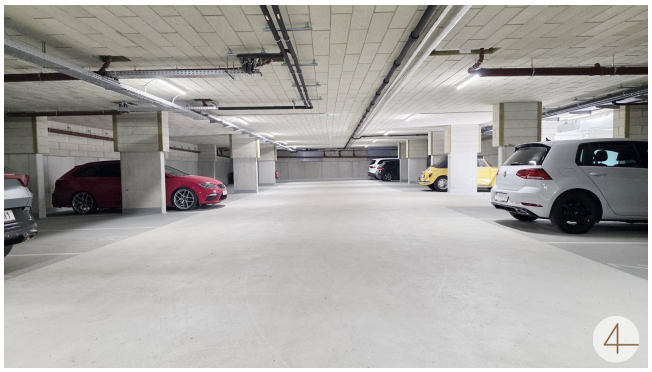


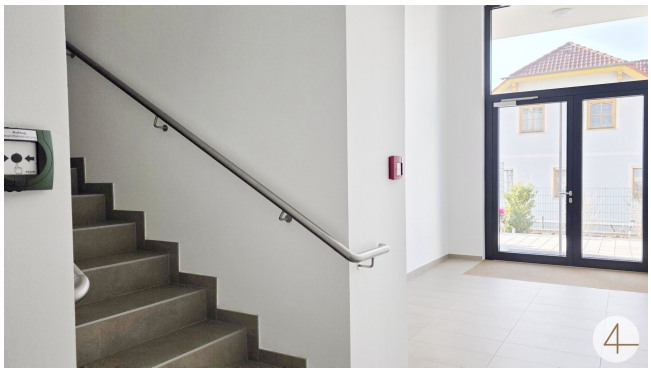







12



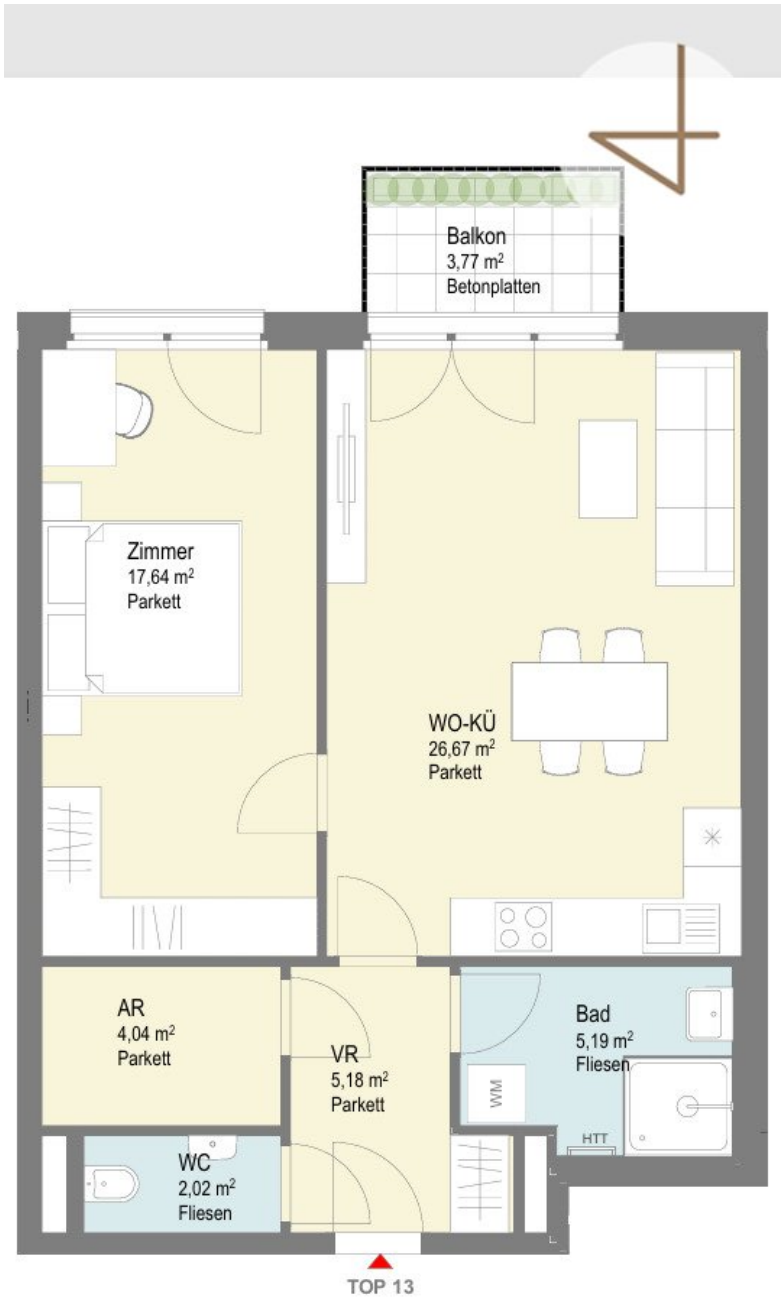









4


Balkon
3,77 m²
Betonplatten
Zimmer
17,64 m²
Parkett
WO-KÜ
26,67 m²
Parkett
AR
4,04 m²
Parkett
VR
5,18 m²
Parkett
Bad
5,19 m²
Fliesen
WM
HTT
WC
2,02 m²
Fliesen
TOP 13

Objektbeschreibung

Statt 218.000,-- nur 185.300,-- bezahlen bei einem Kauf

Kurzinformation für eilige Leser

Wohnfläche: ca.59,66 m²

Raumaufteilung:

Vorraum 5,18m²

Wohnküche 26,67m²

Bad mit Dusche 5,19m²

WC mit Handwaschbecken 2,02m²

AR 4,04m²

Zimmer 17,64m²

Balkon 3,77m2

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.

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.