

**Wohnung für Anleger - jetzt um 15 % Preisreduziert bis  
Juli 2026**



**Objektnummer: 8453**

**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>	82,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	262.608,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

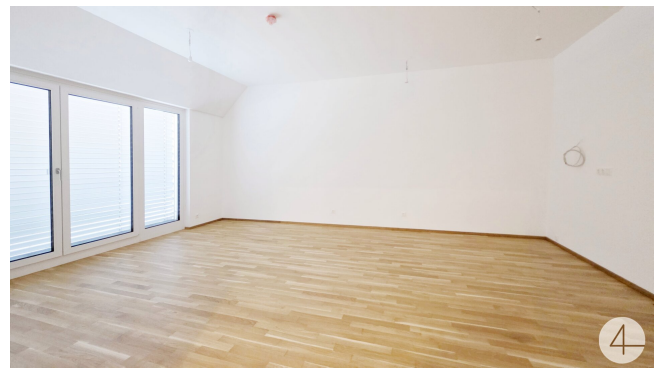


### Dipl.-Ing.(FH) Christian Kornmann

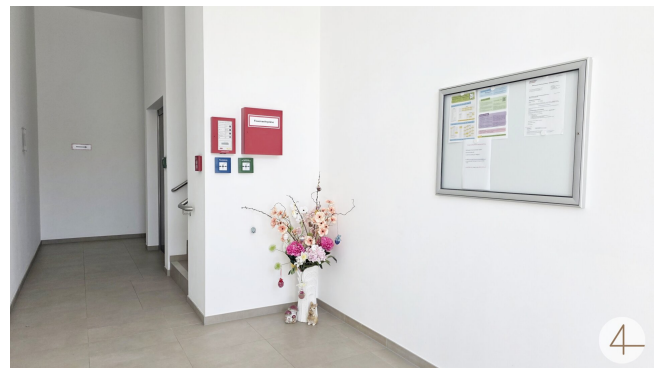
4immobilien  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 751 08 577  
H 0664/75108577

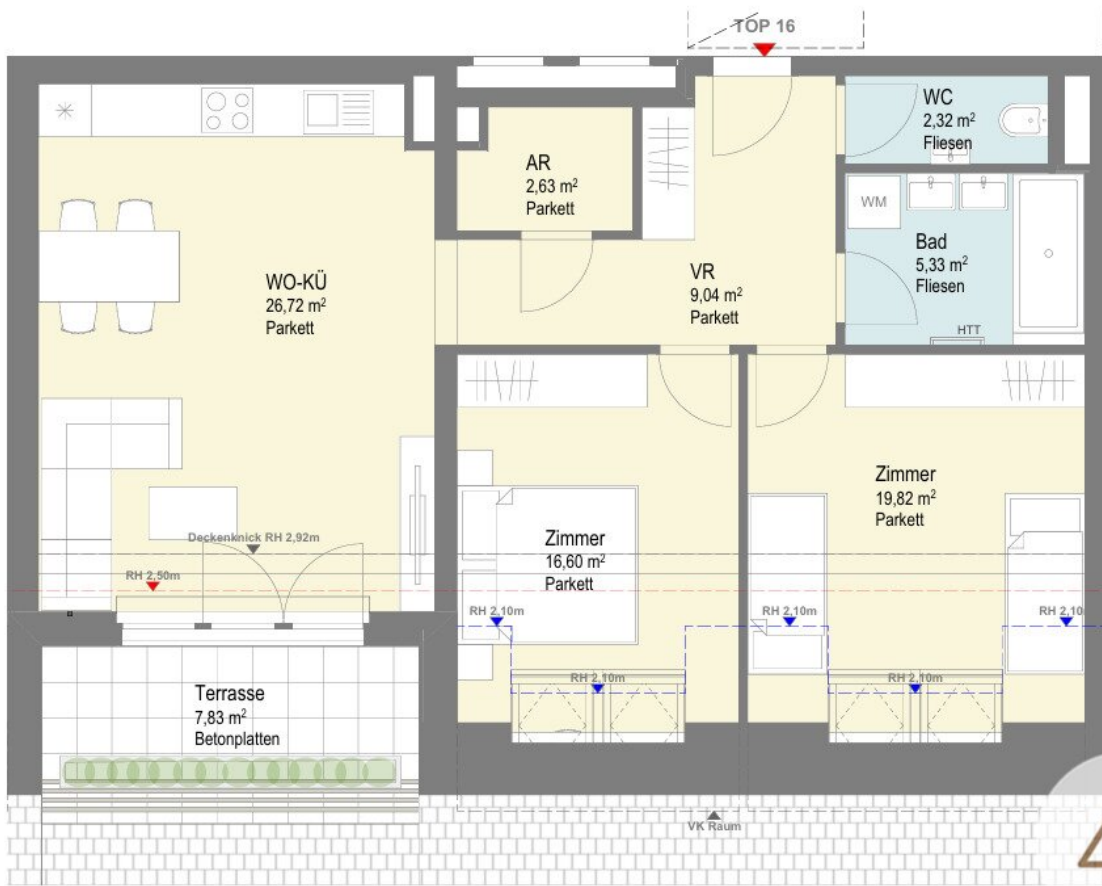
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Statt 302.000,-- nur 262.608,-- bezahlen bei einem Kauf bis Juli 2026

### Kurzinformation für eilige Leser

**Wohnfläche:** ca.82,46m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung:

Vorraum 8,94m<sup>2</sup>

Wohnküche 26,72m<sup>2</sup>

Bad 5,33m<sup>2</sup> WC 2,32m<sup>2</sup>

AR 2,73m<sup>2</sup>

Zimmer 16,60m<sup>2</sup>

Zimmer 19,82m<sup>2</sup>

Terrasse 8,59m

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 2.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.

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.