AM KIRSCHBLÜTENPARK * NEUBAU * SCHLÜSSELFERTIG * TOP GARTENWOHNUNG * FREIFLÄCHE * RENDITEOBJEKT für Anleger!



Objektnummer: 4186

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,67 m²
Nutzfläche:	44,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	22,34 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.681,82 €
Betriebskosten:	92,67 €
Heizkosten:	58,00 €
USt.:	17,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner










2025





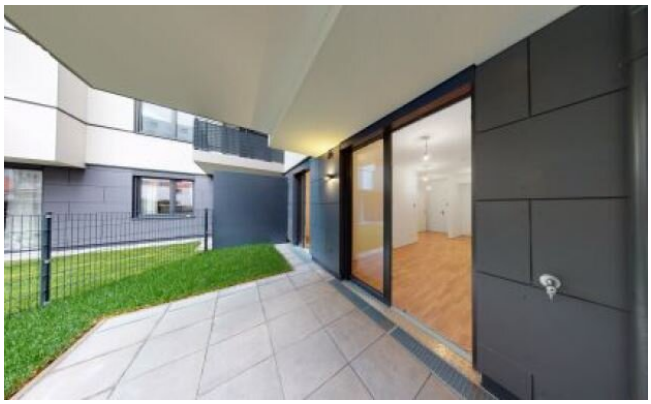


















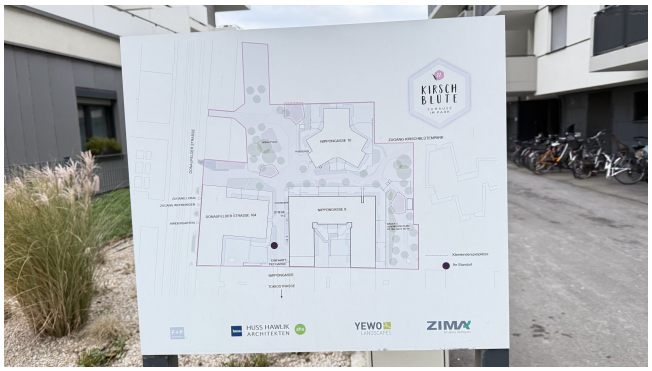



Aufenthlt.
Gerätebox
2.25 m²
20.09 m²
11.45 m²
11.22 m²
5.01 m²
WM
4.11 m²
EV
HV
20.07 m²
POT
RH -31 cm

TOP 7






KIRSCH BLÜTE
HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN
YEWO
ZIMA


Aufstellfl.
Gerätebox
2.25 m²
20.09 m²
11.45 m²
11.22 m²
20.07 m²
5.01 m²
4.11 m²
POT
RH -31 cm
EV
HV
WM

TOP 7

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine neuwertige und gut geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse (derzeit vermietet) an Anleger!

Die attraktive Wohnanlage gliedert sich in drei Baukörper und grenzt direkt an zum Kirschblütenpark.

Diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung bietet durch ihre exklusive Lage sowie die hochwertige Ausstattung einen einzigartigen Wohlfühlfaktor. Profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung (U-Bahn Kagran in nur 10 Minuten zum Stephansplatz), der ideal entwickelten Infrastruktur, vom zeitgemäßem Komfort, Energieeffizienz und der Werthaltigkeit!

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet und wirft eine gute Rendite ab. Sie ist zeitgemäß ausgestattet und sehr gut gegliedert.

Eckdaten:

Neubau: neuwertige (derzeit vermietet) 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten;

Wohnfläche: 2-Zimmer, offener Küchenbereich, Badezimmer mit DuscheModerne Küche mit Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, sowie ein Ceranfeld und Dunstabzug, Kühlschrank,

Freiflächen: Garten (22,34 m²), Terrasse (11,45 m²)

Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, Fernwärme, Markise über der Terrasse

durchdachter Grundriss mit hochwertiger Ausstattung;

Fußbodenheizung; Fernwärme (Zentralheizung);

außenliegendes Beschattungssystem;

Kellerabteil: Im Preis enthalten

Zusätzlich kann ein Garagenstellplatz bei Bedarf gegen Aufpreis erworben werden (siehe unten).

Raumaufteilung:

Vorzimmer

Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf die Terrasse und Garten

Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Abstellfläche im Garten für Fahrräder oder Gartenboxen (2,25 m²)

Garten nordseitig mit ca. 25 m2

Terrasse mit 11,45 m² (Zugang von beiden Zimmern möglich)

ein Kellerabteil steht zur Verfügung

Ausstattung & Zustand:

Neuwertiger Zustand: Komplett ausgestattete Küche, moderne Ausstattung, hochwertige Parkettböden

Komfort: Bodentiefe Fenster (Dreifachverglasung), elektrisch bedienbare Außenjalousien, Video-Gegensprechanlage mit App-Funktion

Heizung: Fußbodenheizung, Fernwärme

Weitere Features: Kabel- und Internetanschlüsse, Außenmarkise, Video-Gegensprechanlage

Lage: Direkt am Kirschblütenpark, nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt, genießen Sie hier Erholung pur und beste Anbindung:

Nur 10 Minuten mit der U-Bahn (Linie U1) zum Stephansplatz

In nur 5 Minuten mit dem Fahrrad zur Alten Donau und der Donauinsel

Donauzentrum, Schulen, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Zwischen der Alten Donau und dem Kirschblütenpark liegt dieser hochwertige Neubau, der alle Merkmale eines idealen Standortes für eine Work-Life-Balance vereint. Die Lage hat eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Anlage liegt nur wenige Minuten von der alten Donau und dem Kirschblütenpark entfernt, sozusagen im Zentrum Kagrans. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes, Schulen, Ärzte, Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nahe gelegene Alte Donau bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Versorgung sind z. B. im nahe gelegenen Donauzentrum mit hunderten von Geschäften und Gastrobetrieben gegeben. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die öffentliche Verkehrsanbindung und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bieten eine ideale Ausgangsbasis für ein sicheres und langfristiges Vermieten im Zentrum von Kagran. Die Lage zwischen Alter Donau und Kirschblütenpark zählt zu den nachgefragten Stadtentwicklungsgebieten Wiens. Durch den Park zur U1/Kagran und zum EKZ Donauzentrum; In nur 5 Minuten mit dem Rad zum Erholungsgebiet Alte Donau und ein Stückchen weiter zur Donauinsel; Bildungscampus in der Attemsgasse und die Veterinärmedizinische Universität befindet sich in unmittelbarer Umgebung. U1, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinie 27 A.

Die aktuelle Mietzinsvorschreibung (an den Mieter / ohne der Rücklage):

Hauptmietzins 738,17 + 10%

Inkasso 1,00 + 20%

Betriebskosten 55 + 10%

WWasser 30,92 + 10%

Wasser 237,67 + 10%

Heizung 27,08 + 20%

Netto gesamt 889,84

+ 10% USt 86,18

+ 20% USt 5,62

Summe EUR 981,64

==========

Hausanlage:

Müllraum, Fahrradabstellraum, KIWA, Kleinkinderspielplatz, Jugendplatz, Einlagerungsräume, Lift, begrünter Innenhof.

Konditionen:

Kaufpreis:: € 300.000,-- für Eigennutzer (zum selber Wohnen) oder € 250.000,-- für Anleger (zum weiter vermieten)*

Zusätzlich kann ein Garagenstellplatz erworben werden für € 25.000,-- für Anleger*innen oder € 30.000,-- für Eigennutzer!

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

Grundbucheintragung: 1,1% vom KP

Kaufvertragserrichtungskosten + Notar mit Treuhandschaft: i.d.R. ca.: 1,2 % vom KP + 20% MwSt. + **Beglaubigungsgebühren**

Maklerhonorar: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

ev. Pfandrechtseintragungskosten: 1,2% vom KP

* Der Preis für Anleger beträgt € 250.000,-- + 20% MwSt. (Vorsteuerabzug möglich wenn vermietet wird auf zumindest 20 Jahre).

Der Preis für Eigennutzer (zum selber wohnen nach Freiwerdung der Wohnung = Auszug des jetzigen Mieters) beträgt: € 300.000,-- (da hier die 20% MwSt. miteingerechnet worden sind).

* **Erklärung**:

Bei derselben Wohnung können **250.000 € für einen Anleger** und **300.000 € für einen Eigennutzer** wirtschaftlich unterschiedliche Preise sein, weil der Anleger die Umsatzsteuer unter bestimmten Voraussetzungen als Vorsteuer abziehen kann.

Der Eigennutzer kann das grundsätzlich nicht, weil er die Wohnung nicht unternehmerisch zur steuerpflichtigen Vermietung verwendet.

Angenommen:

Anleger

Eigennutzer

Beim Anleger wäre der wirtschaftliche Kaufpreis nach erfolgreichem Vorsteuerabzug daher rechnerisch:

300.000 € ? 50.000 € = 250.000 €

Wie funktioniert die Anlegerwohnung?

Eine Anleger- oder Vorsorgewohnung wird grundsätzlich gekauft, um sie langfristig zu vermieten.

Die Wohnraumvermietung ist in Österreich grundsätzlich umsatzsteuerfrei.

Bei einer steuerfreien Vermietung gibt es normalerweise auch keinen Vorsteuerabzug aus dem Kaufpreis.

Der Vermieter kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zur Umsatzsteuerpflicht optieren.

Dann wird auf die Wohnraummiete in der Regel 10% Umsatzsteuer aufgeschlagen, und im Gegenzug kann der Vorsteuerabzug aus dem Erwerb möglich werden.

Bei einem Nettokaufpreis von 250.000 € wären 20% Umsatzsteuer 50.000 €. Der Anleger bezahlt beim Erwerb zunächst 300.000 € inklusive Umsatzsteuer.

Die 50.000 € werden aber nicht automatisch „vom Finanzamt geschenkt“, sondern als **Vorsteuer in den Umsatzsteuermeldungen** geltend gemacht.

Das Finanzamt prüft die Voraussetzungen und kann die Vorsteuer erstatten oder mit anderen Steuerschulden verrechnen.

Der Anleger muss danach insbesondere:

- die Wohnung tatsächlich unternehmerisch vermieten;
- die Voraussetzungen für die Option zur Steuerpflicht erfüllen;
- Umsatzsteuer auf die steuerpflichtige Miete abführen;
- Umsatzsteuervoranmeldungen und gegebenenfalls Jahreserklärungen abgeben;
- die Vermietung steuerlich ordnungsgemäß dokumentieren;
- die sogenannte Liebhabereiproblematik beachten.

Die Miete wäre beispielsweise:

Nettomiete

10% Umsatzsteuer

Vom Mieter bezahlt

Die 100 € Umsatzsteuer gehören grundsätzlich dem Finanzamt. Sie sind kein zusätzlicher Reinertrag des Vermieters.

Warum der Eigennutzer keine USt zurückbekommt:

Der Eigennutzer verwendet die Wohnung privat. Er erzielt daraus keine steuerpflichtigen Vermietungsumsätze und handelt insoweit nicht als Unternehmer.

Daher fehlt die Grundlage für einen Vorsteuerabzug. Der Eigennutzer kann die beim Kauf enthaltene Umsatzsteuer daher wirtschaftlich nicht zurückholen.

Das ist der wesentliche Unterschied:

Erwerb zur Vermietung

Kann unter Voraussetzungen zur Umsatzsteuerpflicht optieren

Möglicher Vorsteuerabzug aus dem Kauf

Muss Umsatzsteuer auf steuerpflichtige Mieten abführen

Der höhere Preis für den Eigennutzer ist deshalb nicht unbedingt eine „Strafsteuer“.

Vielmehr kalkuliert der Verkäufer häufig zwei unterschiedliche Modelle: ein steuerlich strukturiertes Anlegerprodukt mit Nettopreis und ein privat nutzbares Modell ohne Vorsteuerabzug.

Wichtig: Vorsteuer muss eventuell zurückgezahlt werden

Der Vorsteuerabzug ist nicht in jedem Fall endgültig gesichert. Für Grundstücke und Gebäude gilt grundsätzlich ein **20-jähriger Vorsteuerberichtigungszeitraum**.

Ändert sich die umsatzsteuerliche Nutzung, muss für jedes noch verbleibende Jahr grundsätzlich ein Zwanzigstel der ursprünglich abgezogenen Vorsteuer berichtigt werden.

Beispiel:

- Abgezogene Vorsteuer: 50.000 €.
- Der Anleger nutzt die Wohnung nach fünf Jahren selbst.
- Noch verbleibende Berichtigungsjahre: 15.
- Mögliche Rückzahlung: 15×2.500 €=37.500 €

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap