



ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › rd. 3.200 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- › 39 Wohnungen
- › 1 Geschäftslokal
- › 18 Tiefgaragenplätze
- › Wohnungsgrößen 31 m² bis 95 m²
- › Voraussichtlicher Baubeginn Ende September 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende März 2019



Ihr Berater:

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

NEUBAUHERRENMODELL

1100 WIEN / LAXENBURGER STR. 52/BUCHENG. 85
TRANCHE 2016

DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



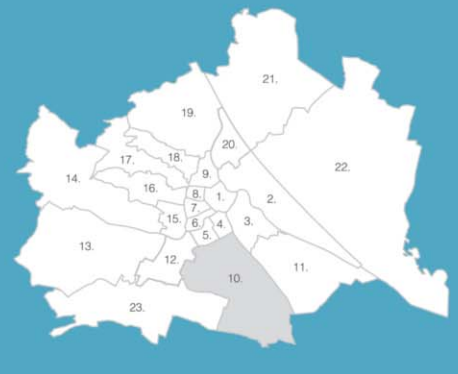
1100 WIEN
LAXENBURGER STRASSE 52 /
BUCHENGASSE 85

- 1 NEUBAUHERRENMODELL
LAXENBURGER STRASSE 52 /
BUCHENGASSE 85
- 2 ÖBB HAUPTBAHNHOF-CITY / **1.200 m**
- 3 EINKAUFSCENTER COLUMBUSPLATZ /
790 m
- 4 KEPLERPLATZ / **480 m**
- 5 VIKTOR-ADLER-MARKT / **330 m**
- 6 EINKAUFSMEILE FAVORITENSTRASSE /
370 m
- 7 AMALIENBAD / **460 m**
- 8 REUMANNPLATZ / **380 m**
- 9 ANTONSKIRCHE / **540 m**

nächste Busstation / **70 m**

nächste Straßenbahnstation / **80 m**

nächste U-Bahn-Station / **390 m**



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

NEUBAUHERRENMODELL

1100 WIEN / LAXENBURGER STR. 52/BUCHENG. 85
TRANCHE 2016

STEUEROPTIMIERT

- › Vorsteuerabzug
- › Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- › Abschreibung der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,70% p.a.)
- › Gemeinsame Veranlagung

FÖRDERUNGSOPTIMIERT

- › Hohes gefördertes Darlehen in Höhe von ca. € 1.550.000,-- mit 1,00% Fixzinssatz auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › durch die günstige Miete von rd. € 8,50 pro m² Nutzfläche ergibt sich eine optimale Vermietbarkeit
- › Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- › derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 99%



IHR NUTZEN

Das ifa - NEUBAUherrenmodell bietet Ihnen ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen mit der Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung.

steueroptimiert - förderungsoptimiert - ertragsoptimiert

IHR RISIKO

Das ifa - NEUBAUherrenmodell ist ein Anlageprodukt das neben den erwähnten Chancen auch wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Risiken beinhalten kann. Diese Risiken werden in der Dokumentationsmappe ausführlich erläutert.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

für 1,00% Miteigentumsanteile = 32 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

Gesamtinvestitionssumme € 122.300,--

Diese Großnutzendarstellung dient ausschließlich Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUPHASE

Eigenkapital		Steuerliches Ergebnis	
2016 ¹⁾	€ 11.000,--	2016	- € 11.500,--
2017	€ 11.000,--	2017	- € 6.500,--
2018	€ 10.000,--	2018	- € 6.300,--
Eigenkapital vor Steuer	€ 32.000,--	gesamte Abschreibung	- € 24.300,--
Steuer	- € 12.150,--	← bei 50% Steuerprogression	
<small>¹⁾ inkl. 1,50% Beratungshonorar</small>			
Eigenkapital nach Steuer	€ 19.850,--		

FINANZIERUNGSPHASE

€ 15.500,-- Landesdarlehen, Laufzeit 20 Jahre ab 01.04.2019, Fixzinssatz 1,00% p.a.			
€ 76.640,-- Bankdarlehen, Laufzeit 15 Jahre ab 01.04.2019, kalkulierter Zinssatz 3,50% p.a. (4,00% p.a. ab 01.04.2024, 4,50% p.a. ab 01.04.2029)			
Darlehensannuitäten	€ 5.890,-- p.a.	€ 490,-- p.m.	
Nettomieteinnahmen Ø	- € 3.310,-- p.a.	- € 275,-- p.m.	
Eigenkapital vor Steuer	€ 2.580,-- p.a.	€ 215,-- p.m.	
Steuer Ø	- € 970,-- p.a.	- € 80,-- p.m.	
Eigenkapital nach Steuer Ø	€ 1.610,-- p.a.	€ 135,-- p.m.	

Bauphase	€ 19.850,--
Finanzierungsphase (€ 1.610,-- x 20 Jahre)	€ 32.250,--
Eigenkapital gesamt nach Steuer	€ 52.100,--
entspricht € 1.629,-- pro m ² für 32 m ² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)	

ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a.	€ 4.170,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer	8,0%
Rendite im 20. Jahr der Vermietung *	3,6%
wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert	
<small>* Annahme: Verkaufserlös entspricht der ursprünglichen Investitionssumme ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung.</small>	

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.