



Inserat ID: 147260

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 5300000€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 729m²

Nutzfläche: 1600m²

Grundfläche: 2529m²

Kontaktinformationen:

Jochen Schön

Tel: +43 676 733 7206

js@fermoso.at

URBAN 4! IHR EXKLUSIVES INVESTMENT IM EIN EINZIGARTIGES BAUHERRENMODELL!



Mit einer Wohnnutzfläche von 729m² bietet dieses Zinshaus eine großzügige Wohnfläche für potenzielle Mieter. Das Gebäude ist ein Kernsanierung und bietet daher eine moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien. Ein besonderes Highlight sind die großen Fenster, die nicht nur für viel natürliches Licht sorgen, sondern auch einen atemberaubenden Grünblick bieten. Hier können Ihre zukünftigen Mieter entspannen und den Stress des Alltags vergessen. Die Wohnungen sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein elegantes und modernes

Erscheinungsbild sorgt, sondern auch für eine einfache Reinigung und Pflege. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet modernste Geräte und viel Stauraum.

WAS IST EIN BAUHERRENMODELL

Mit einem Bauherrenmodell werden Anleger Miteigentümer einer Immobilie im geförderten Wohnbau. Man erwirbt dabei meist keine einzelne Wohnung, sondern Anteile an der Immobilie, die auch mit dem eigenen Namen versehen, im Grundbuch eingetragen werden. Bei einem Bauherrenmodell wird entweder ein desolater Altbau erworben und auf Vordermann gebracht oder es wird ein Mietshaus neu errichtet.

Die Immobilien werden stets auch mit Fördermitteln der öffentlichen Hand saniert oder errichtet und anschließend langfristig vermietet. An einem solchen Modell kann man sich im Miteigentum oder als Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft beteiligen. Durch die Kreditrückzahlungen der Miteigentümer und den Annuitätenzuschüssen - eine Art Wohnbau-Förderdarlehen, bei dem die einzelnen Fördergeber Zuschüsse zur Rückzahlung von Bankdarlehen leisten - wird das Fremdkapital zurückbezahlt. Fördergeber können zum Beispiel Wohnfonds eines Bundeslandes sein. Mit der Fertigstellung der Immobilie fließen die Mieteinnahmen. Besonders interessant sind für Anleger in Bauherrenmodelle dabei die hohen Steuervergünstigungen.

Nach rund 20 Jahren ist die Immobilie im Schnitt abbezahlt und liefert fortan eine solide monatliche Zusatzrente oder Zusatzeinkommen. Wer zum Projektstart seinen Anteil bar zahlt, profitiert natürlich vom ersten Tag der Vermietung in vollem Umfang von den Mieteinnahmen.

Highlights des Objektes

- hohe steuerliche Begünstigungen
- Nettoertrag nach Steuer 3,6% p.a.
- hohe Abschreibungen
- Persönliche Grundbuchseintragung
- Geplanter Baubeginn Jänner 2026
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mieterpool)
- Inflationsschutz durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherschutz
- Förderung der Stadt Wien
- Zuschüsse
- Mindestbeteiligung 2%

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin. 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://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

<1.500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus

<2.000m Kinder < Schulen/Schule <1.000m Kindergarten

<1.000m Universität <2.000m Höhere Schule

<3.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum

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

<1.500m Polizei <1.500m Verkehr/Bus <500m U-Bahn

<2.000m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss

<2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 2529m²

Wohnfläche: 729m²

Nutzfläche: 1600m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Preisinformationen

Kaufpreis: 5300000€

Kontaktinformationen

Vorname: Jochen

Nachname: Schön

Tel.: +43 676 733 7206

E-Mail: js@fermoso.at