



Wien: Anlegerwohnung mit Vermietungsgarantie und mehr als 4 % Rendite!

Ansprechperson

Name: Edith Winkler-Pichler

Telefon: +43 676 / 407 39 30

E-Mail: office@immobilien-galerie.at



Objektdaten

Objektnummer: 4035/1677

Adresse: Graz(Stadt); 8010 Graz

Nähe: SCS, Alterlaa, Wienerwald

Baujahr: ca. 2020

Energieausweis: liegt vor

HWB: 30

HWB-Klasse: B

fGEE: 0,75

fGEE-Klasse: A

Fläche: ca. 30 m² bis 107 m²

Zimmeranzahl: 1

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, Fußboden

Preise

Kaufpreis: € 139.949,00

Provision Kauf: provisionsfrei

VERMÖGENSAUFBAU MIT IMMOBILIEN UND FIXEN MIETEINNAHMEN - ANLEGERWOHNUNG ALS PENSIONSVERSORGE - PROVISIONSFREI

Auch in schlechten Zeiten lohnt es sich, in Vorsorgewohnungen zu investieren, sorgen sie doch unabhängig von Zinsen und Wirtschaftslage für ein sicheres, regelmäßiges Einkommen. So haben sich Immobilien längst als Vorsorge- oder Anlegerwohnungen gegen die klassischen, konservativen Anlageformen durchgesetzt.

Der Hauptzweck einer Vorsorgewohnung besteht nicht darin, sich eine Wohnung zu kaufen, um selbst darin zu wohnen. Der Sinn der Investition in eine Vorsorgewohnung liegt vielmehr darin, durch Mieteinnahmen und Steigerung des Wohnungswerts das eingesetzte Kapital zu vermehren.

Als Anleger investieren Sie in eine Immobilie inkl. der dazu passenden Einrichtung in Top-Lage im Südwesten von Wien und bekommen dafür monatliche Mieteinnahmen, die für die Rückzahlung des eingesetzten Fremdkapitals herangezogen werden können. Später, wenn das Darlehen abbezahlt ist, erhalten Sie durch die Mieteinnahmen zusätzliche Einkünfte. Die Umsatzsteuer können Sie sich Anleger als Vorsteuer vom Finanzamt rückerstatten lassen.

Hier im Südwesten Wiens, in locker verbauter Umgebung mit hübschen Villen, Heurigen und dem Wienerwald im Westen, aber auch stärker besiedeltem Wohngebiet im Bereich der großen Betriebsbauten im Osten, schätzen die Bewohner die ruhige Lage mit guter Infrastruktur und der Nähe zu ihrem Arbeitsplatz und den zahlreichen Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten im Kaufpark Alterlaa oder der SCS und natürlich dem naheliegenden Wienerwald.

DIE IMMOBILIE:

- > **Top-Lage in 1230 Wien:** 300 m zur U-Bahn, 5 Min. zur Autobahn
- > innovative, intelligente Gebäudeausstattung und -technik mit Smart-Home-Technologie
- > kleine Einheiten, optimale Aufteilung und Ausstattung: Sie können zwischen **drei Einrichtungsstilen - Abenteuer, Kreativ, Elitär** - wählen.
- > Freiflächen in Form von Terrassen oder Eigengärten sind bei jeder Wohnung selbstverständlich
- > **fixe, monatliche, inflationsgeschützte Mieteinnahmen**
- > **PASSIVES** Einkommen durch Full-Service: kein Zeitaufwand für Sie bei der Vermietung etc.

Baubeginn: Herbst 2020

NETTOPREISE & MIETEINNAHMEN:

- > **1-Zimmer-Einheiten ab ca. 30 m² Wohnfläche**

Kaufpreis ab € 139.949,-- zzgl. 20% Ust.

Investitionssumme (inkl. Nebenkosten u. Einrichtung): ab € 165.890,--

Eigenkapital: ab € 24.990,--

Mieteinnahmen/Monat: ab € 650,--

Mieteinnahmen/Jahr: ab € 7.800,--

> 2-Zimmer-Einheiten mit ca. 35–40 m² Wohnfläche:

Kaufpreis ab € 190.620,-- zzgl. 20% Ust.

Investitionssumme (inkl. Nebenkosten u. Einrichtung): ab € 223.708,--

Eigenkapital: ab € 31.310,--

Mieteinnahmen/Monat: ab € 790,--

Mieteinnahmen/Jahr: ab € 9.480,--

> 1 Penthouse (3 Zimmer) mit ca. 106 m² Wohnfläche

> 4 Garagenplätze zu einem Nettokaufpreis von € 29.000,-- zzgl. 20% Ust.

Ihr monatliches passives Einkommen bewegt sich zwischen € 650,-- bis € 2.840,--, abhängig von der Nettoinvestitionssumme (Kaufpreis inkl. Nebenkosten und Einrichtung) in Höhe von € 166.000,-- bis € 773.000,--, die wiederum auf der Größe der gewählten Wohnung basiert.

IHRE VORTEILE:

> ausgeklügeltes, durchdachtes Neubauprojekt direkt vom Bauträger

> **kalkulierbare Renditen; mehr als 4%**

> höchste Eigenkapitalrentabilität und erleichterter Zugang zu Fremdkapital

> kalkulierbare Cashflows

> höchstmögliche Sicherheit durch Grundbucheintragung

> Beratung & Betreuung von Experten, die Immobilien lieben und leben

> optionales Partnernetzwerk: Steuerberater, Rechtsanwälte, Notar und finanzierende Banken

> **Kauf schon ab € 24.990,- Eigenkapital möglich**

Interesse geweckt? Gerne stehe ich für Ihre Fragen und eine Besichtigung in einem unserer Referenzobjekte in Wien zur Verfügung, damit Sie sich ein Bild von der hochwertigen Ausstattung der Wohnungen machen können. Anhand einer Investmentsimulation ist es auch möglich, individuell auf Ihre Anlagevorstellungen einzugehen. VERTRAUEN SIE AUF UNSER KNOW-HOW!

Weitere Bilder



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Badezimmer



Badezimmer



Einrichtungsstil ELITÄR



Einrichtungsstil ELITÄR



Einrichtungsstil ABENTEUER



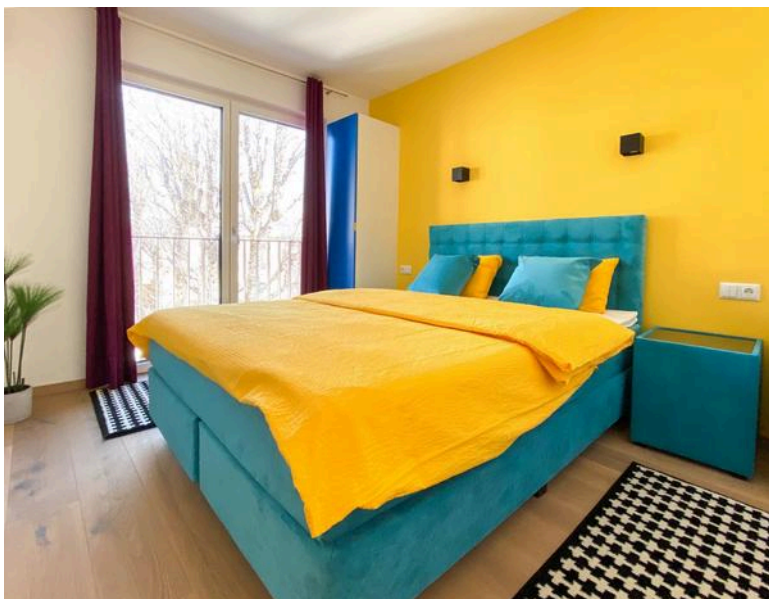
Einrichtungsstil ABENTEUER



Einrichtungsstil ABENTEUER



Einrichtungsstil KREATIV

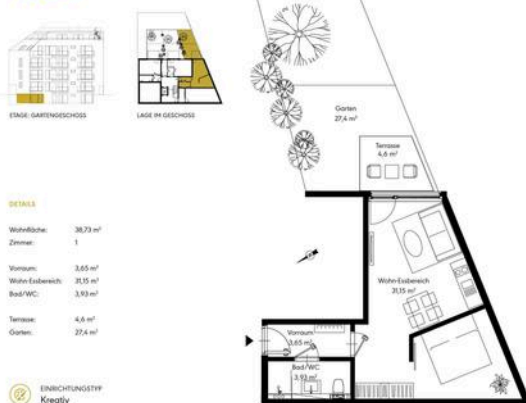


Einrichtungsstil KREATIV



Einrichtungsstil KREATIV

TOP 3



KAUFPREIS:
€ 595.587

NEBENKOSTEN:
€ 34.817

ERWICHTUNG:
€ 18.435

INVESTITION:
€ 229.038

BODENKAPITAL:
€ 32.060

MIETUJAHRE:
€ 9.720

MIETMONAT:
€ 810

Price and Market costs

Top3_Grundriss

TOP 7



KAUFPREIS:
€ 139.949

NEBENKOSTEN:
€ 10.744

ERWICHTUNG:
€ 15.397

INVESTITION:
€ 165.890

BODENKAPITAL:
€ 24.990

MIETUJAHRE:
€ 7.800

MIETMONAT:
€ 650

Price and Market costs

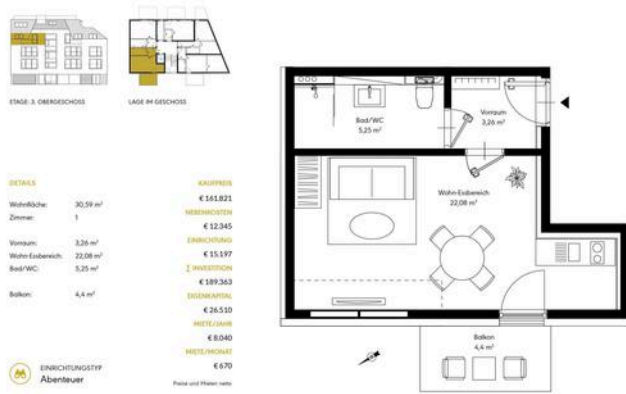
Grundriss_Top7

TOP 9



Grundriss_Top9

TOP 17



Grundriss_Top17