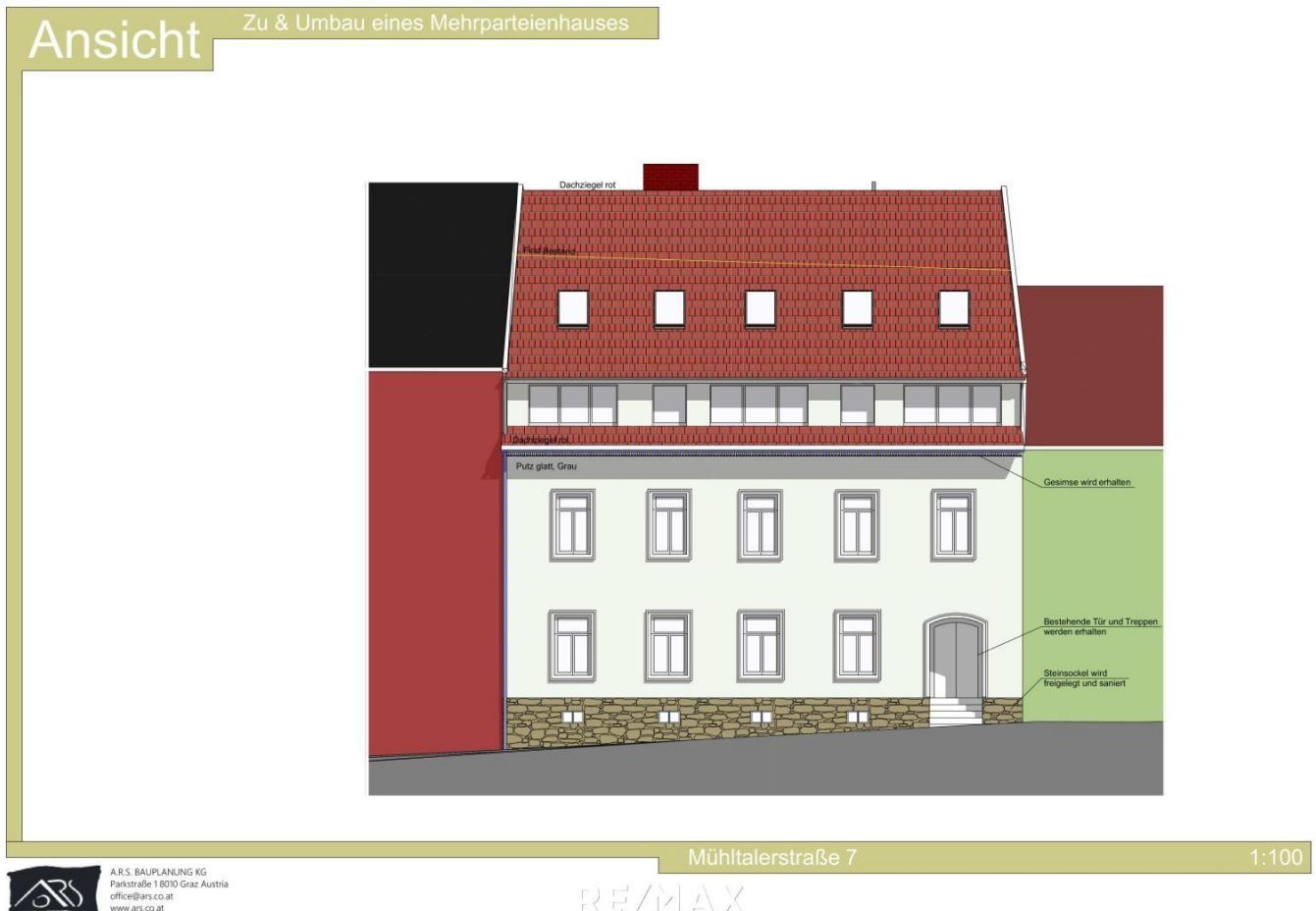


# Steueroptimiertes Bauherrenmodell mitten in der Altstadt von Leoben - Bietet stabile Werte für Generationen



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7108**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Wohnfläche:</b>	532,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	532,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Georg Herzog**

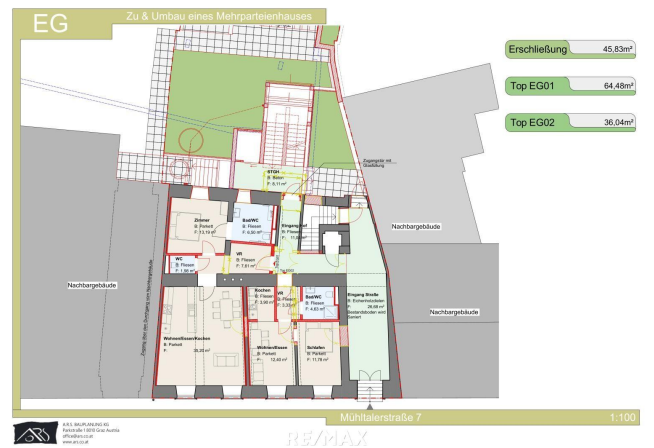
RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

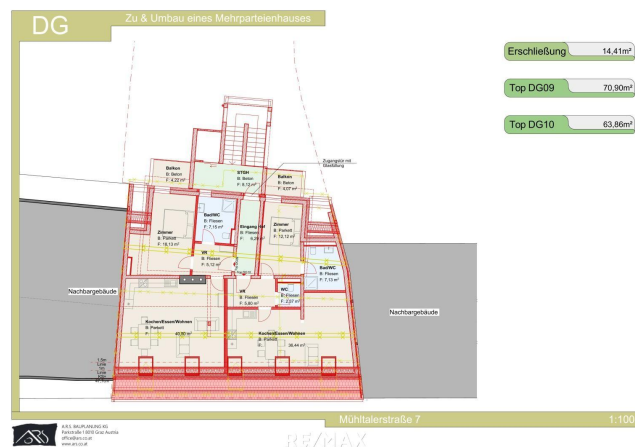
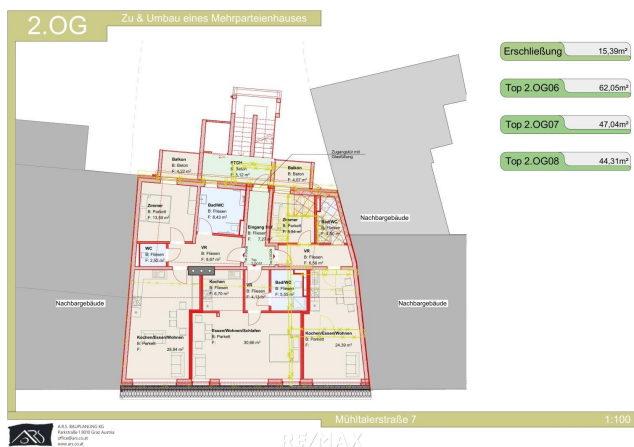
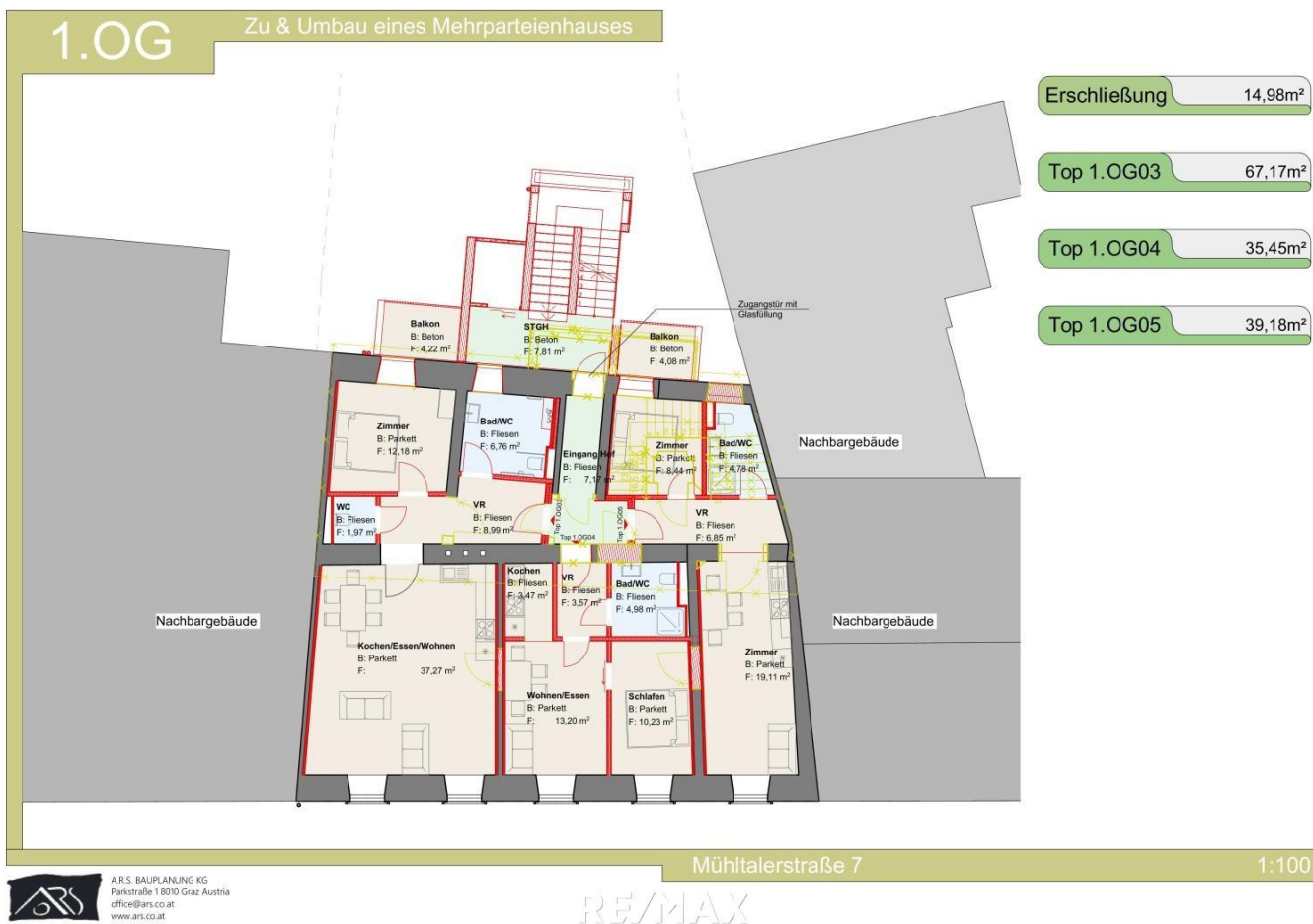
T +43 316 296 000 267

H +43 664 15 33 267

F +43 296 000-5

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





# Wohnungsschlüssel

## Zu & Umbau eines Mehrparteienhauses

Raumbuch Angaben in m <sup>2</sup> Top	Mühltalerstraße 7 Geschoss KG	Raum Haustechnik Gang Schleuse1 Schleuse2 Raum1 Raum2 KA. KA. KA. KA. KA. KA. KA. KA.	Fläche
			10,01
			7,19
			4,93
			11,44
			25,49
			27,44
			5,18
			4,64
			4,29
			3,2
			4,09
			6,74
			5,05
			4,64
			4,67
			129

Raumbuch Angaben in m <sup>2</sup> Top	Mühltalerstraße 7 Geschoss	Raum	Fläche
	EG	STGH	8,11
		Eingang Hof	11,04
		Eingang Straße	26,68
			45,83
EG01	EG	VR	7,61
		WC	1,98
		Zimmer	13,19
		Bad/WC	6,5
		Wohnen/Essen/Kochen	35,2
			64,48
EG02	EG	VR	3,33
		Bad/WC	4,63
		Kochen	3,9
		Wohnen/Essen	12,4
		Schlafen	11,78
			36,04
	1.OG	STGH	7,81
		Eingang Hof	7,17
			14,98
1.OG03	1.OG	VR	8,99
		Bad/WC	6,76
		Zimmer	12,18
		WC	1,97
		Kochen/Essen/Wohnen	37,27
			67,17
		Balkon	4,22
1.OG04	1.OG	VR	3,57
		Bad/WC	4,98
		Kochen	3,47
		Wohnen/Essen/Schlafen	13,2
		Schlafen	10,23
			36,45
1.OG05	1.OG	VR	6,85
		Bad/WC	4,78
		Zimmer	8,44
		Kochen/Essen/Wohnen	19,11
			39,18
		Balkon	4,08

Raumbuch Angaben in m <sup>2</sup> Top	Mühltalerstraße 7 Geschoss	Raum	Fläche
	2.OG	STGH	8,12
		Eingang Hof	7,27
			15,39
2.OG06	2.OG	VR	8,67
		Bad/WC	8,43
		Zimmer	13,59
		WC	2,52
		Kochen/Essen/Wohnen	28,84
			62,05
		Balkon	4,22
2.OG07	2.OG	VR	4,13
		Bad/WC	5,55
		Kochen	6,70
		Wohnen/Essen/Schlafen	30,66
			47,04
2.OG08	2.OG	VR	6,58
		Bad/WC	4,5
		Zimmer	8,84
		Kochen/Essen/Wohnen	24,39
			44,31
		Balkon	4,07
	DG	STGH	8,12
		Eingang Hof	6,29
			14,41
DG09	DG	VR	5,12
		Bad/WC	7,15
		Zimmer	18,13
		Kochen/Essen/Wohnen	40,5
			70,90
		Balkon	4,22
DG10	DG	VR	5,8
		WC	2,37
		Zimmer	12,12
		Bad/WC	7,13
		Kochen/Essen/Wohnen	36,44
			63,86
		Balkon	4,07
			531,48
			622,09
		Wohnnutzfläche	
		Gesamtfläche	

## Mühltalerstraße 7



A.R.S. BAUPLANUNG KG  
Parksstraße 1 8010 Graz Austria  
office@ars.co.at  
www.ars.co.at

RE/MAX

## Objektbeschreibung

*Ein steueroptimiertes Bauherrenmodell mitten in der Altstadt von Leoben bietet stabile Werte für Generationen* Bei einem Bauherrenmodell erwirbt einer oder mehrere Investoren gemeinsam eine Liegenschaft. Sind es mehrere Investoren, schließen sich diese zu einer Eigentümergemeinschaft zusammen. In Folge wird die Liegenschaft umfassend saniert und danach langfristig vermietet. Für das Sanierungsdarlehen erhält man einen 45% Annuitätenzuschuss. Die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit beträgt nur 15 Jahre und die Unternehmereigenschaft berechtigt zum Vorsteuerabzug. Somit können Sie steuersparend ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen aufbauen, dass durch die Grundbucheintragung abgesichert ist. Angeboten wird eine Liegenschaft in zentraler Lage in Leoben mit der Projektierung für ein großes Bauherrenmodell. **Vorteile für Investoren: - 45% Annuitätenzuschuss - nicht rückzahlbar - steuerlich begünstigte Abschreibung auf 15 Jahren - Entstehungskosten sofort absetzbar - Kaum Mietausfälle, da geförderte Mieten** Das Projekt eignet sich ideal zur Steuerminimierung. Bewilligt sind 10 Wohneinheiten zwischen 36 und 71 m<sup>2</sup>. Für das Projekt liegen eine Baubewilligung und eine positive Wohnbautischbegutachtung für eine umfassende Sanierung vor. Für das große Bauherrenmodell gibt es eine steuerliche Berechnung durch THT Graz. Es gibt die Statik, Polierpläne, Bauphysik, Elektro- und Haustechnikplanungen samt Ausschreibungen. Ein Teil des Treppen-/ bzw. Liftturmes ist bereits errichtet, ebenso die Außenanlagen, da diese im Zuge der TG-Erweiterung hergestellt wurden. Der Hauptplatz ist in 2 Minuten fußläufig zu erreichen. Die für die Wohnungen erforderlichen Parkplätze (zumindest 6) können zusätzlich zum Preis von je € 25.000,— netto erworben werden. Es ist aber auch möglich, diese vom Verkäufer anzumieten. Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. *Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.* Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:53.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.01Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C