

KURZDOKUMENTATION

3350 Haag, Siedlungsring 20

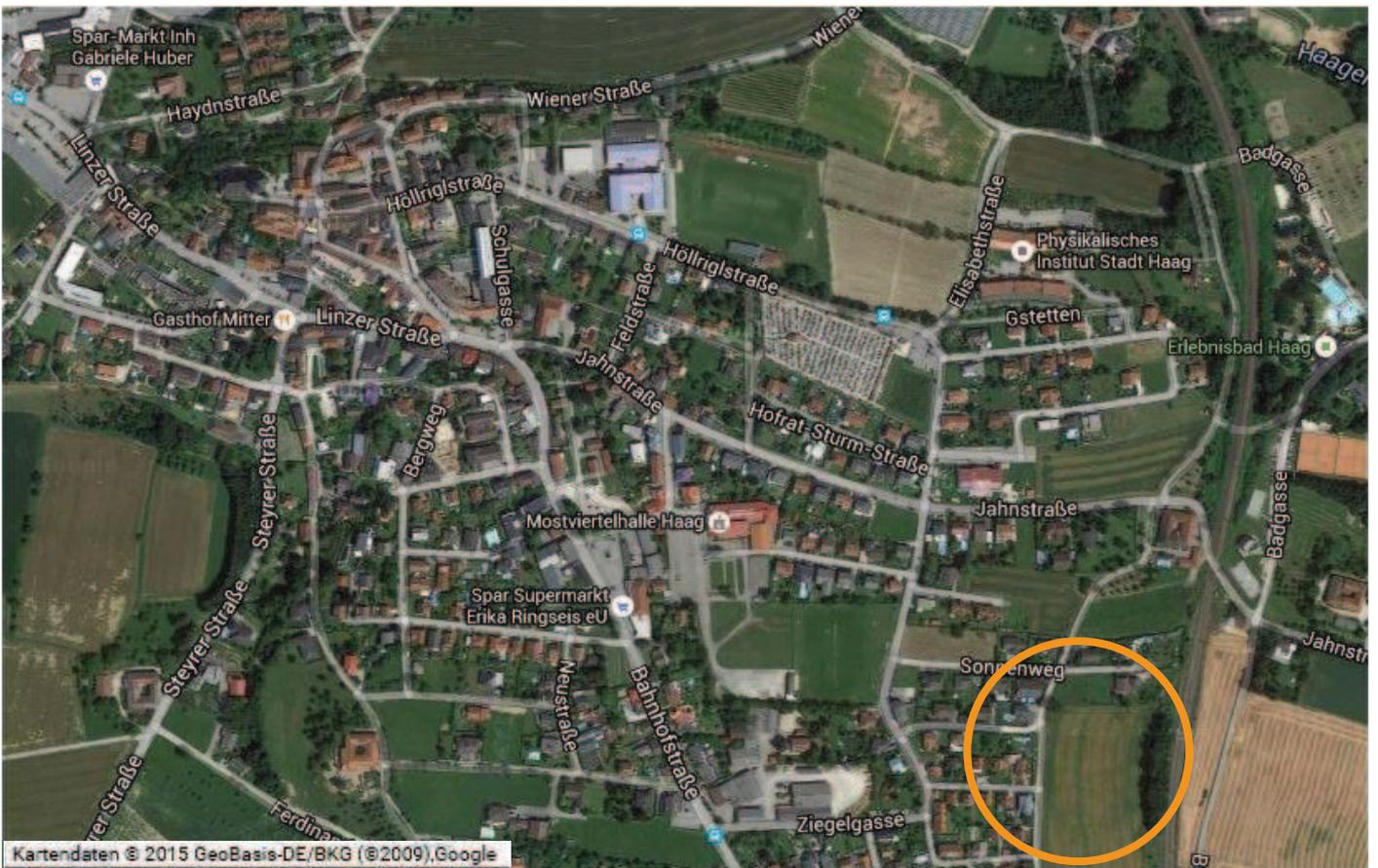


außergewöhnlich.das Konzept

außergewöhnlich.leistbar

3350 Haag, Siedlungsring 20

DIE LAGE UND DAS UMFELD



DAS KONZEPT



all-in99 beruht auf drei Bausteinen:

- ▽ das Grundstück wird auf 99 Jahre gepachtet
- ▽ multiplizierbare Planung
- ▽ systematisierte Bauweise

Dies ermöglicht einen sehr günstigen Kaufpreis für den Investor und ein echtes leistbares Wohnen für den Mieter.

DIE SCHLÜSSELDATEN

Bauprojekt:	21 Eigentumswohnungen
Grundfläche:	ca. 3.400 m ²
Baubeginn:	Frühjahr 2016
Baufertigstellung:	Frühjahr 2017
Wohnungsgrößen:	ca. 45, 49 und 69 m ² zuzüglich Terrasse und Eigen- garten bzw. Balkon
Heizung:	Gaszentralheizung und zusätzlich Pellets Heizung
Highlights:	ökologischer Massivholzbau mit Holzweichfaserdämmung, komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte, Bad/WC eingerichtet, Vorraum mit Abstellschrank und Garderobe, SAT-Anlage, Carport mit Abstell- raum, barrierearme/anpassbare Raumplanung
Parken:	21 Carports samt Abstellräume und 21 PKW Abstellplätze im Freien
Infrastruktur:	Bäckerei, Lebensmittel, Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kinder- garten, Friseur, Banken, Polizei, Tankstelle, etc.
Freizeit:	Erlebnisbad, Kletterturm, Tennis- und Fußballplatz, Tierpark, etc.



Lukas Michlmayr
Bürgermeister

„Geschätzte Interessentin, geschätzter Interessent!“

*Ich freue mich, dass es mit diesem Wohnprojekt gelungen ist, **preiswerte Wohnungen für alle Generationen** anbieten zu können. Ob **Starterwohnungen** für junge Leute, eine **moderne Singlewohnung**, ein **Lebensraum** für einen **Elternteil mit Kind** oder ein **neues Zuhause** für **ältere Menschen**, für diese Wohnungen steigt der Bedarf in unserer Gemeinde stetig.“*

außergewöhnlich.leistbar

3350 Haag, Siedlungsring 20

DIE WOHNUNGEN



ca. 45 m²



ca. 69 m²

außergewöhnlich.wohnen

KOSTEN-NUTZEN-DARSTELLUNG

FINANZIERT ÜBER EINEN FINANZIERUNGSPARTNER DER wert.bau

Top 2 - ca. 45 m² + Terrasse, Eigengarten, Freistellplatz, Carport und AR

1 Jahr Errichtungszeitraum

Netto Kaufpreis	EUR	96.000,-
MWSt.	EUR	19.200,-
Brutto Kaufpreis	EUR	115.200,-
Kaufnebenkosten (inkl. Finanzierung, Steuern, Honorare, etc.)	EUR	11.500,-
Brutto Kaufpreis inkl. Nebenkosten	EUR	126.700,-
Eigenkapital	EUR	6.500,-
Rückerstattung MWSt. *)	EUR	20.200,-
Darlehensaufnahme	EUR	100.000,-

20 Jahre Finanzierungszeitraum

Eigenkapital	EUR	6.500,-
Ø monatliche Zuzahlung unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und aller Kosten ab Baubeginn	EUR	245,-
Summe in 21 Jahren (1 J Bauzeit + 20 J Finanzierung)	EUR	68.300,-

78 Jahre Ertragszeitraum

Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten und USt.	EUR	126.700,-
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	EUR	68.300,-
Ersparnis durch das System all-in99	EUR	58.400,-

vorauss. Mieteinnahmen vor Steuern im Jahr 2037 EUR 6.330,-

Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz 9,27 %

*) bis zur Fertigstellung des Objektes ca. 9-12 Monate nach Baubeginn - MWSt. muss aus Eigenmittel zwischenfinanziert werden

Berechnungsgrundlagen:

4,0 % Leerstand ab 2020
2,0 % Indexierung ab sofort
1,5 % Instandhaltung ab sofort
2,0 % Rücklagen ab sofort
3,0 % wirtschaftliche Betreuung ab sofort

Steuer

35 % Steuerprogression

Finanzierung

2,5 % Fixzinssatz über 15 Jahre
Laufzeit Finanzierung 20 Jahre + 1 Jahr Bauzeit
Effektiver Zinssatz 3,2 % p.a.

3 VARIANTEN UM EINE all-in99 45 m² WOHNUNG ZU ERWERBEN

	Der Fremdfinanzierer	Der BAR-Zeichner	Der „Selbstläufer“
Eigenkapital	EUR 6.500,-	EUR 106.500,-	EUR 55.000,-
mtl. Sparplan(2,5 % Fixzinssatz)*)	Ø EUR 245,-	-	Ø EUR 0,-
Laufzeit Darlehen	20 Jahre	-	20 Jahre
Effektiver Kapitaleinsatz	ca. EUR 68.300,-	ca. EUR 106.500,-	EUR 55.000,-
Mieteinnahmen ab monatlich vor Steuern/NK	Jahr 2037 ca. EUR 530,-	Jahr 2018 ca. EUR 360,-	Jahr 2037 ca. EUR 530,-
Rendite auf das einges. Kapital	ca. 9,27 %	ca. 4,5 % vor KNK **)	ca. 11,9 %

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen über Generationen!

*) Laufzeit Fixzins 15 Jahre, Effektivverzinsung 3,2 %

***) entspricht 4,0 % nach Kaufnebenkosten

3 ANLEGER-SCHUTZBRIEFE GARANTIEREN IHRE SICHERHEIT!

Für Anleger als auch für Eigennutzer sind beim Erwerb von Eigentum drei Dinge besonders wichtig:

- ▽ **niedrige Anschaffungskosten**
- ▽ **optimale Finanzierung**
- ▽ **Schutz und Vorsorge**

Aus diesem Grund hat die wert.bau Errichtungs GmbH ein einmaliges Sicherheitskonzept entwickelt. Es besteht aus drei Anleger-Schutzbriefen, die im Kaufpreis der Wohnung bereits enthalten sind. Damit sichern Sie sich gegen alle Eventualitäten beim Aufbau für Ihr Zusatzeinkommen ab und genießen sorgenfrei Ihre Pension!



Anleger Schutzbrief 1

Vor dem Bau: Festpreis- und Finanzierungs-Sicherheit

- ▽ 12 Monate Festpreisgarantie ab Baubeginn
- ▽ Bauzeitgarantie (10 bis 12 Monate)
- ▽ Finanzierung ohne Eigenmittel möglich (- abhängig von der Bonität des Käufers)
- ▽ Rücktritt gemäß Konsumentenschutzgesetz
- ▽ Grundbücherliche Sicherheit - parifiziertes Wohnungseigentum
- ▽ Grundbuchseintragungsvarianten für Investoren
 - a) BARzahlung an Treuhänder - sofortige GB-Eintragung
 - b) 100 % Fremdfinanzierung durch Bankpartner - Zahlungsfluss lt. BTVG über Treuhänder - sofortige GB-Eintragung
 - c) 100 % Fremdfinanzierung durch Hausbank mit Bankgarantie - Zahlungsfluss lt. BTVG über Treuhänder - sofortige GB-Eintragung



Anleger Schutzbrief 2

Während der Bauzeit: Qualität und Sicherheit

- ▽ Rohbau-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesen-Versicherung
- ▽ Vom Treuhänder verwaltetes Treuhandkonto
- ▽ Bauträgervertragsgesetz regelt Teilzahlung nach Baufortschritt
- ▽ Mehrmalige Baukontrolle durch unabhängigen Baugutachter/Sachverständigen
- ▽ Ökologisch/Ökonomisch sinnvoller Massivholzbau mit Verwendung von Markenprodukten
- ▽ Komplett eingerichtete Küche inkl. E-Geräte sowie voll ausgestattetes Bad und Vorraum



Anleger Schutzbrief 3

Nach dem Bau: Der 20-Jahre-Notfall-Schutzbrief

- ▽ Baugewährleistungs-Bankgarantie auf 3 Jahre gem. BTVG in Höhe von 2% auf den Gesamtkaufpreis
- ▽ Risikoversicherung (optional)
- ▽ Haushaltsversicherung inkl. Haftpflichtversicherung für Mieter verpflichtend
- ▽ Mietenpoolregelung für Investoren für 20 Jahre
- ▽ Vergabe der Wohnung durch Gemeinde (möglich)
- ▽ Wertbeständiges Zusatzeinkommen durch indexierte Mieteinnahmen
- ▽ Wohnungsakte - Dokumentation über jede einzelne Wohnung für Investoren
- ▽ laufende steuerliche und wirtschaftliche Begleitung (optional eigener steuerlicher Vertreter)
- ▽ Integriertes „Servicepaket“ bei Mieterwechsel durch Hausverwaltung