

RAAB & RAAB

IMMOBILIENGRUPPE

klima**aktiv** GOLD
●●●●●



| T A |
| B A |
APARTMENTS

TOP VORSORGEWOHNUNGEN
AM KURPARK OBERLAA - AN DER U1
KURBADSTRASSE 8 | 1100 WIEN



INHALT

FREUDE AM VERMÖGEN

- EIGENTUM. SICHERHEIT. WERTSTEIGERUNG.
VERMIETUNG. GEWINN.
- VOM GELDWERT ZUM SACHWERT
- SICHERHEIT DURCH SACHWERT
- TABA APARTMENTS
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- TABA APARTMENTS LAGE
- EIN NEUES STADTQUARTIER ENTSTEHT
- HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT DURCH MODERNE
INFRASTRUKTUR
- OBERLAA: KURPARK, THERME & UMGEBUNG
- AUSWAHL AN REALISIERTEN PROJEKTEN

EIGENTUM. SICHERHEIT. WERTSTEIGERUNG. VERMIETUNG. GEWINN.



TABA Tower, 1100 Wien, Kurbadstraße 8

RAAB & RAAB ist seit vielen Jahren verlässlicher Partner bei Immobilien und Vorsorge.

Unsere Philosophie seit 1994:

- Die Vorsorgewohnung – hier als Vorsorge Serviced Apartment mit Wohnwidmung - bequem wie ein Sparbuch, denn wir bieten Ihnen Planung, Errichtung, Ausstattung, Finanzierung, Vermietung und Verwaltung als mitangebotenes Servicepaket aus einer Hand.
- Die sofortige persönliche Eintragung ins Grundbuch ist die beste Absicherung des investierten Kapitals!
- Wieder wird ein Projekt nach modernsten, zukunftsorientierten Umweltstandards errichtet.
- Wir übergeben Ihnen fix fertige Apartments mit ansprechender Ausstattung.
- Die einzelnen Zahlungen werden erst nach Erbringung der Leistungen in Rechnung gestellt.
- Mit den Nutzungsentgelten wird ein allfälliger Fremdmittelanteil rückgeführt.
- Danach steht Ihnen ein ewiges Zusatzeinkommen, wertgesichert und vererbbar, zur Verfügung. Ebenso eine Eigentumseinheit mit hohem Wertsteigerungspotential.

VOM GELDWERT ZUM SACHWERT

Für die Rentabilität des Kapitals werden bestehende steuerliche Möglichkeiten genutzt.

Netto Kaufpreis

Gemäß Umsatzsteuergesetz werden Sie als Vermieter Unternehmer. Bei anerkannter Unternehmereigenschaft können Sie die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen. Refundierung der Umsatzsteuer.

Einkommensteuer

Werbungskosten reduzieren Einkommensteuer:

- Beratungskosten
- Kosten für die Finanzierung
- Zinsen aus der Finanzierung des Kaufpreises
- Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung
- Ab Vermietung: Abschreibung für Abnutzung

Daraus resultierende steuerlich negative Einkünfte können mit anderen positiven Einkünften im Jahr des Anfallens ausgeglichen werden.

Mieteinnahmen lukrieren

Entsprechend dem langfristigen Ziel der Investition indexierte Mieterträge als Zusatzpension genießen. Bei diesem Projekt wurde bereits ein **Mietvertrag für 20 Jahre** mit Verlängerungsoption um 2 x je 5 Jahre abgeschlossen.

Wertsteigerung realisieren

Bei einem Verkauf des Serviced Apartments nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinns wird der Vermögensgewinn gemäß Stabilitätsgesetz 2012 versteuert.

Steuerlicher Totalgewinn

In der Liebhabereiverordnung ist bei Vermietung von Anlageobjekten ein Zeitraum von bis zu 28 Jahren zum Erzielen eines Gesamtüberschusses vorgesehen.

Informationen basierend auf derzeitiger Gesetzeslage. Individuelle Abweichungen sind möglich, werden hier aber nicht aufgezeigt. Sprechen Sie darüber im Detail mit uns und Ihrem Steuerberater. Bei Änderung der gesetzlichen oder steuerlichen Bestimmungen oder der steuerlichen Beurteilungen oder Verwaltungspraxis wird keine Haftung übernommen und es kann keine Haftung abgeleitet werden.

FREUDE AM VERMÖGEN

SICHERHEIT DURCH SACHWERT



Wohnküche Symbolfoto

Wertsteigerung

- Sichere Kapitalanlage, hohes Wertsteigerungspotential!
- Echtes Wohnungseigentum, kein Miteigentum!
- Rechtlich, wirtschaftlich, steuerlich unabhängig!
- Größtmögliche Sicherheit durch persönliche Eintragung der konkreten Wohnungseigentumseinheit ins Grundbuch.
- Umfassende Servicierung durch die RAAB & RAAB Immobiliengruppe.
- Individuelle Finanzierungskonzepte, professionelle Vermietung.
- Einnahmen durch Indexierung werterhaltend, keine Mietzinsbeschränkung.

ESG-konforme, nachhaltige Errichtung

- Klimaaktiv **GOLD** Zertifizierung.
- Besser für die Umwelt - Photovoltaikanlage, Wärmepumpen, Bauteilaktivierung, usw. - daher ein nachhaltiges Investment.
- Höchste Anforderungen an die Energieeffizienz.
- Durchdachte und optimierte Grundrisse.

KURBADSTRASSE 8, OBJEKT 1, 1100 WIEN

TABA APARTMENTS



Visualisierung. Symbolbild.

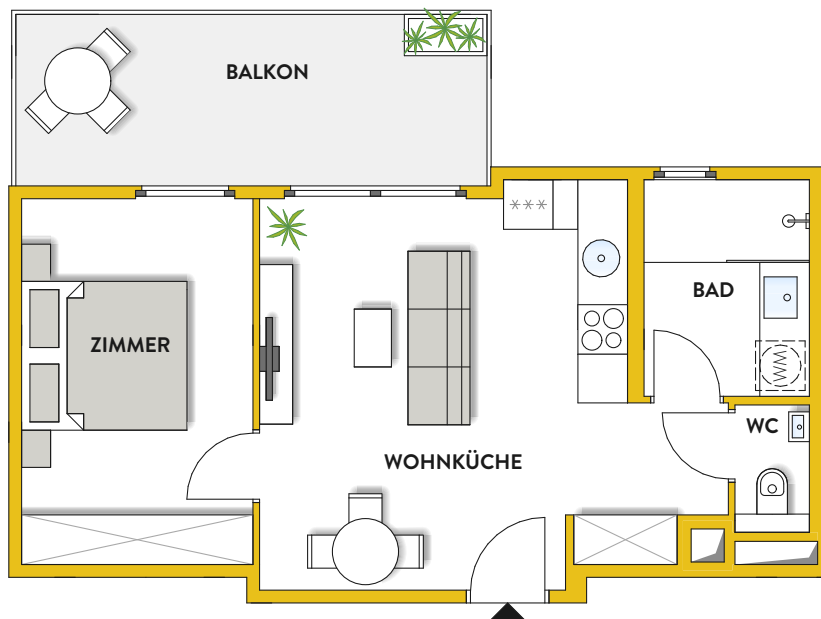
In dieser einzigartigen Lage direkt am 860.000m² großen Kurpark Oberlaa, entstehen im TABA Apartments 48 Serviced Apartments mit Wohnwidmung, die von einem professionellen Betreiber als Serviced Apartments betrieben werden. Ein langfristiger Nutzungsvertrag über 20 Jahre wurde bereits abgeschlossen, dem nur mehr beigetreten werden muss! Für die Zeitdauer der Vermietung ist auch der Abschluss eines Subverwaltungsvertrages mit der PCC Immobilienmanagement GesmbH verpflichtend, da es für den Bestandnehmer nur eine/n Ansprechpartner/in geben darf. Nach Ablauf des Nutzungsverhältnisses kann man - wenn man dies möchte - das Serviced Apartment durch eine Anzeige bei

der Baubehörde in eine Wohnung widmen. Die Grundrisse sind als Wohnungen konzipiert, die sich aber auch hervorragend für die Vermietung als Serviced Apartment eignen. Die Einheiten sind zwischen 31 m² und 53 m² groß.

Natürlich liegt uns auch hier unsere Philosophie, Vordenker im Immobilienbereich zu sein, am Herzen. Insbesondere im ESG Bereich realisieren wir neue, zukunftsorientierte Ideen. Daher wird dieses Projekt mit der Zertifizierung „klimaaktiv **GOLD**“ umgesetzt - unabdingbar für die zukünftige Wertsteigerung!

KURBADSTRASSE 8, OBJEKT 1, 1100 WIEN

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



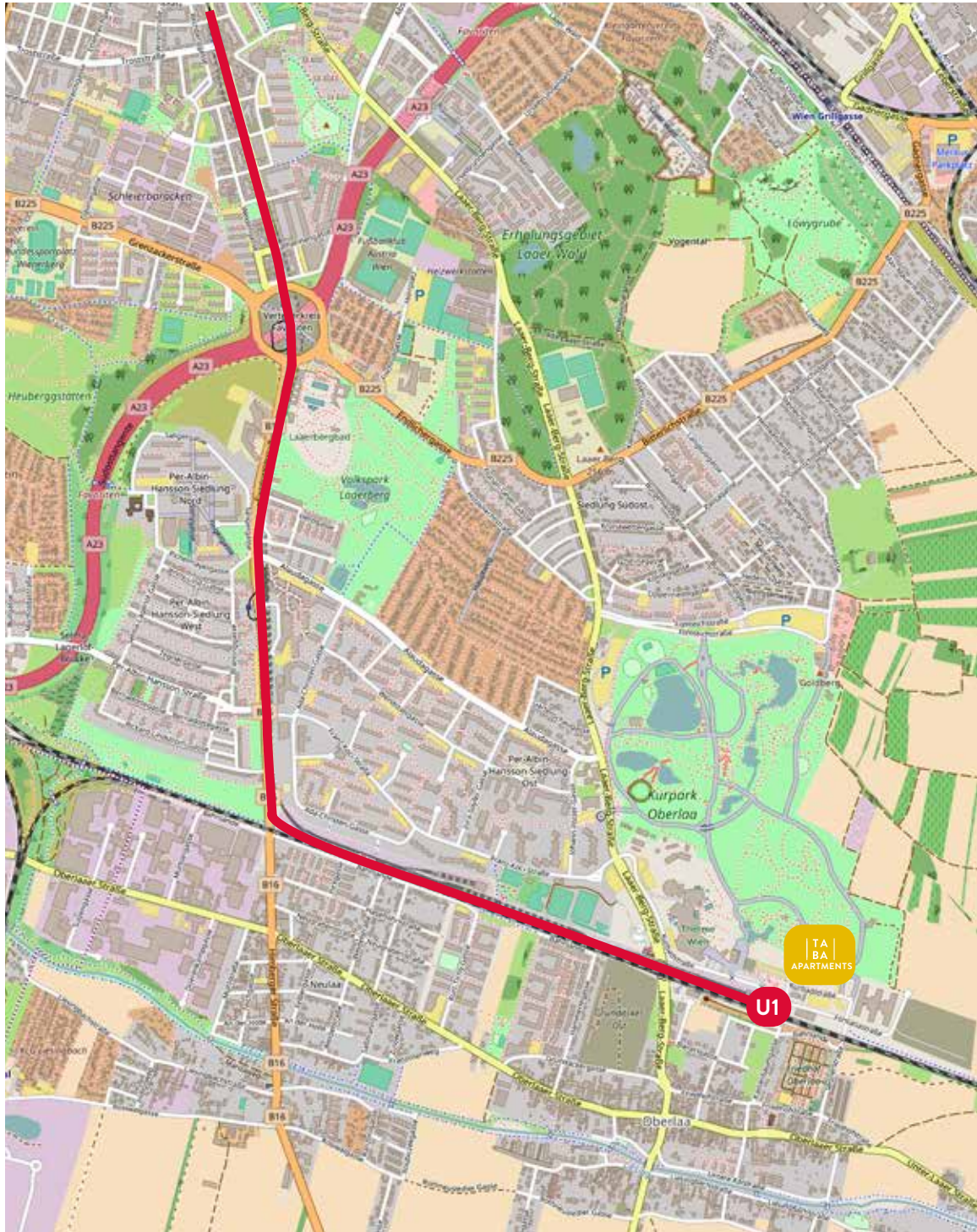
Möblierungs- und Ausstattungskonzept für TABA Apartments, Symbolbild.

Hochwertige Ausstattung entsprechend der Apartmentgrößen und der besonderen Anforderungen:

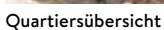
- In Hinblick auf die künftige Nutzung zeitlose, pflegeleichte und robuste Möblierung der Einheiten.
- Effizient geplante Küchen.
- Bäder mit hochwertigen Waschtischen, Armaturen und modernen Oberflächenbelägen.
- TV- und Internetanschluss in jedem Aufenthaltsraum für flexible Nutzung.
- WLAN Abdeckung im gesamten Haus.
- Heizung und Temperierung/Kühlung durch Bauteilaktivierung mittels Wärmepumpe und Photovoltaik. Angenehme und gesunde Abkühlung der Raumtemperatur um ca. 4°C möglich, was im Sommer als kühl empfunden wird.
- LED-Lichtkonzepte.
- Bewegungsmelder in Allgemeinbereichen - kein Betreten dunkler Räume.
- Eingangstür mit Mehrfachverriegelung, teilweise Videoüberwachung in den Allgemeinbereichen.

KURBADSTRASSE 8, OBJEKT 1, 1100 WIEN

TABA APARTMENTS LAGE

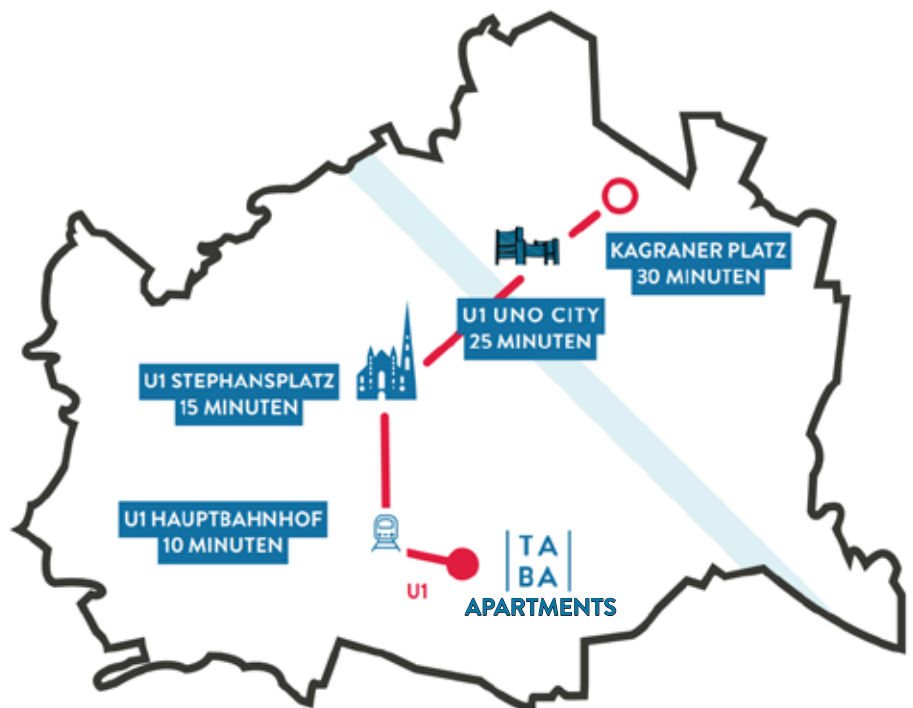


© OpenStreetMap-Mitwirkende - openstreetmap.org



KURBADSTRASSE 8, OBJEKT 1, 1100 WIEN

HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT DURCH MODERNE INFRASTRUKTUR



Anbindung

U1 Station Oberlaa

Hauptbahnhof: Fahrzeit 10 Minuten

Oper/ Karlsplatz: Fahrzeit 13 Minuten

Stephansplatz: Fahrzeit 15 Minuten

Verkehrstechnische Anbindung:

S1 in 3,5 km, Verteilerkreis in 3 km

20 Minuten zum Vienna International Airport

Mobilitätskonzept

Autofreie Zone, Flaniermeile als urbanes Highlight.

Carsharing, Bikeshaing usw. - mobil auch ohne privaten PKW.

Bedarfsgerechte Nutzung weiterhin erlaubt.

POIs bestehend

Kurapotheke, Kurkonditorei Oberlaa, Post, Therme Wien, Kurpark Oberlaa

Hier entsteht ein Viertel mit modernster Infrastruktur und höchster Lebensqualität.

KURBADSTRASSE 8, OBJEKT 1, 1100 WIEN

OBERLAA: KURPARK, THERME & UMGEBUNG



Kurpark, Heuriger, Therme Wien.



Kurpark Oberlaa

- Verträumte Spazierwege und Laufstrecken (Parkrunde 3,3 km)
- Teichanlagen
- Spielplätze für kleine und große Kinder
- Liegewiesen zum Sonnen und Spielen
- Restaurants

Umgebung

- Historischer Ortskern Oberlaa
- Authentische Heurige und Buschenschanken
- Stadtwanderweg 7 – Laaer Berg - Oberlaa - Liesingbach
- Neu gestalteter Rad- und Spazierweg an der Liesing
- Tennisplätze
- Internationaler Kindergarten und internationale Privatschule

Therme Wien

- 75.000 m² Gesamtfläche
- großzügige Indoor- und Outdoor Thermenlandschaften und Saunawelten
- Gesundheitsschwerpunkte: Rehabilitation, Physikalische Medizin, Rheuma Zentrum

AUSWAHL AN REALISIERTEN PROJEKTEN



Pius Parsch Platz 1



Wiedner Hauptstraße 73



Weisselgasse 24

- 1140 Wien
Braillegasse 18
- 1100 Wien
Columbusgasse 14
- 1120 Wien
Dunklergasse 21
- 8042 Graz
Eisteichgasse 1
- 2700 Wiener Neustadt
Neunkirchnerstraße 34
- 1160 Wien
Gaullachergasse 25
- 1180 Wien
Gersthoferstraße 30
- 1180 Wien
Gymnasiumstraße 36
- 1190 Wien
Heiligenstädter Straße 195
- 1100 Wien
Humboldtgasse 28
- 1170 Wien
Kalvarienberggasse 18
- 1140 Wien
Kendlerstraße 27 und 29
- 1120 Wien
Kaulbachstraße 2
- 1150 Wien
Mariahilfer Straße 165
- 1160 Wien
Musilplatz 8
- 1160 Wien
Ottakringerstraße 173
- 1160 Wien
Paletzgasse 6
- 1200 Wien
Pappenheimgasse 58
- 1210 Wien
Peitlgasse 10
- 1150 Wien
Pelzgasse 3
- 1160 Wien
Römergasse 50 - 52
- 1200 Wien
Sachsenplatz 15
- 1050 Wien
Spengergasse 28
- 1210 Wien
Weisselgasse 24
- 1040 Wien
Wiedner Hauptstraße 73
- 1200 Wien
Leystrasse 46
- 1210 Wien
Pius Parsch Platz 1
- 1100 Wien
TABA Tower,
Kurbadstraße 8
- aktuelle Projekte:
 - *TABA Apartments
1100 Wien
Kurbadstr. 8, Objekt 1*

