

**Eckdaten zum Projekt:**

Lage: Baltenstr. 8  
 Bogenhausen / Denning  
 81927 München

Beschreibung: MFH mit TG  
 #Einheiten: 5 Wohneinheiten  
 #Stellplätze: 5 Einzelstellplätze  
 Wohnfläche: 534 m<sup>2</sup>

Wohnungsmix: 1 x 2 Zi + 2 Hobby (111 m<sup>2</sup>)  
 1 x 2 Zi + 1 Hobby (102 m<sup>2</sup>)  
 2 x 3 Zi (86 m<sup>2</sup> & 86 m<sup>2</sup>)  
 1 x 4 Zi (149 m<sup>2</sup>)

geplante Bauzeit: 18 Monate

**Beispiel Visualisierung:****Wirtschaftliche Eckdaten:**

Angebotspreis: 7.990.000 €  
 m<sup>2</sup>-Preis [€/m<sup>2</sup>]: 14.963 €

Preis je Stellplatz: 35.000 €  
 Gesamtpreis: 8.200.000 €

**Investitionsrechnung:**

Miete pro m<sup>2</sup>-WFL: 30 €  
 Miete je Stellplatz: 100 €  
 Jahresnettokaltmiete: 199.440 €  
 Brutto-Rendite: 2,43%  
 Eigenkapital-Rendite: 5 bis 8%\*

\* durchschn. Rendite nach 10 Jahren unter Berücksichtigung von Steuervorteilen und Wertentwicklung, abhängig von Finanzierungsstruktur

**Steuervorteile durch Abschreibungsbeträge:**

AfA	Jahr 1:	351.060 €
	Jahr 2:	329.996 €
	Jahr 3:	310.197 €
	Jahr 4:	291.585 €
	Jahr 5:	274.090 €
	Jahr 6:	257.644 €
	ab Jahr 7:	121.093 €

**Projektspezifische Bauausführungen:**

Parklösung: Tiefgaragenplätze mit Stromanschluss - vorbereitet für Elektro-Mobilität  
 Heizungstechnik: Modernste umweltschonende Wärmepumpentechnologie  
 Personenlift: ja, hierdurch barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen und Tiefgarage

**Bauausführungen RS-Wohnbau:**

- energiesparendes Effizienzhaus 55 mit Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Kunststofffenster mit erstklassiger Alu-Vorsatzschale, 3-fach Wärmeschutzverglasung
- hochwertige Elektroausstattung mit CAT7 Verkabelung & Videosprechanlage
- hochwärmedämmende Massiv-Ziegelbauweise
- Treppenlauf mit ausgewähltem Granitbelag und Edelstahlhandlauf
- exklusive Bodenbeläge z.B. edles "Bauwerk" Parkett und großformatige Fliesen
- Bäder mit Markensanitärausstattung von „Grohe“ und „Villeroy und Boch“
- komfortable, bodengleiche Duschen (sofern technisch realisierbar)
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- zeitlose und wertbeständige Architektur
- aufwändige Putzarbeiten an der Fassade
- Sonderwünsche nach Absprache möglich

