

Alles, was Sie über  
**Anlageimmobilien in  
Österreich wissen  
sollten**, bevor Sie  
investieren!



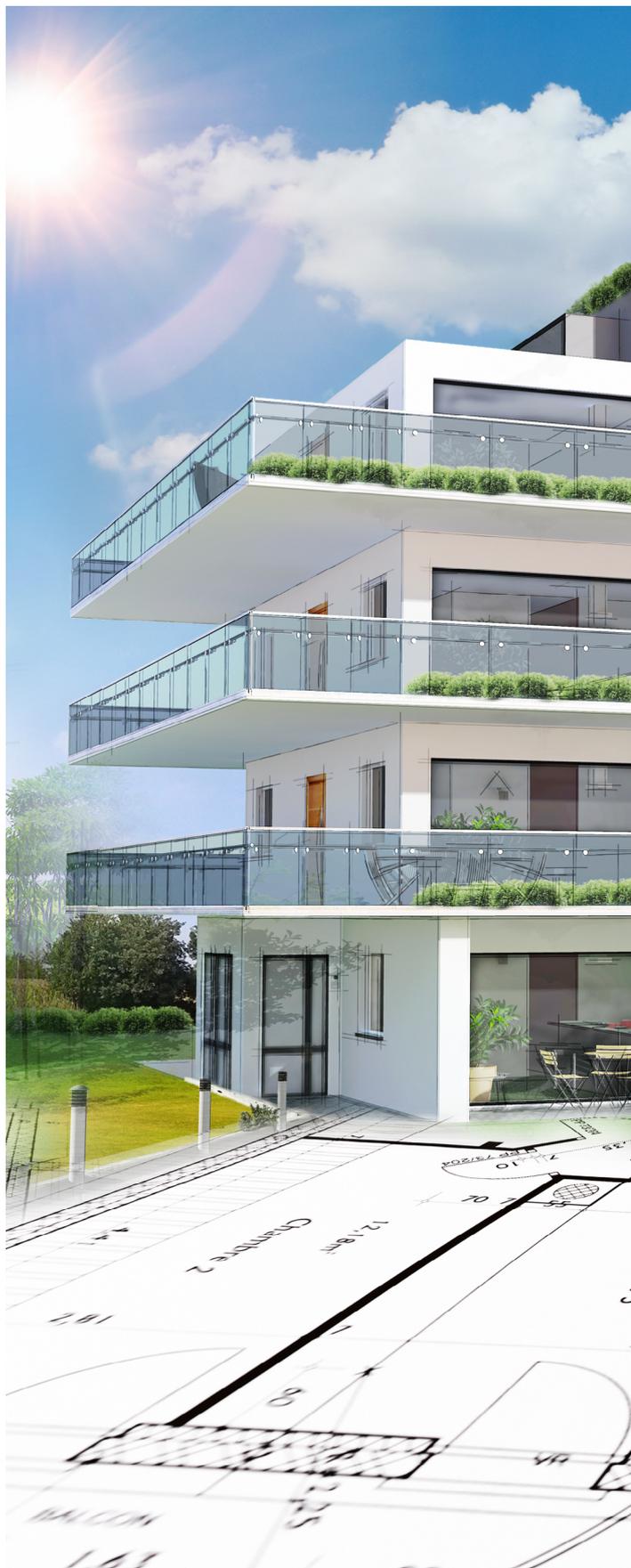
# Anlageimmobilien in Österreich, bereits ab 50.000 €. Voll vermietet und verwaltet

Ob finanzielle Unabhängigkeit, Altersvorsorge oder vorausschauendes Investment für die nächste Generation – mit Anlageimmobilien investieren Sie in eine sorgenfreie Zukunft.

## *Der Immobilienmarkt floriert.*

Zahlreiche kluge Investoren erkennen die vielfältigen und soliden Möglichkeiten von Anlageimmobilien und möchten die Gelegenheit nutzen, zu investieren und ihr Vermögen nachhaltig zu steigern.

Erfahren Sie, warum Anlageimmobilien der optimale Einstieg für angehende Investoren wie Sie ist, und tauchen Sie ein in die vorteilhafte Welt renditestarker Immobilieninvestitionen.



# Immobilien als Kapitalanlage

## Ihre Vorteile liegen auf der Hand!

### Sichere Kapitalanlage

Anlageimmobilien sind Sachwerte und damit eine planbare und sichere Kapitalanlage, die selbst Krisen und schlechte Zeiten überlebt.

Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung Planungssicherheit durch feste Finanzierungszinsen und vertraglich fixierte Mieteinnahmen

### Passives Einkommen

Die Mieteinnahmen bringen Ihnen passives Einkommen und damit finanzielle Unabhängigkeit.

### Wertsteigerung

Die Wertsteigerung einer Immobilie ist die Erhöhung des Preises zwischen Kauf- und Verkaufszeitpunkt. Historisch gesehen bieten Immobilien eine nachhaltige Wertsteigerung.

### Steuervorteile

Im Vergleich zu anderen Assets bieten Immobilien erhebliche Steuervorteile. So können Sie u.a. Anschaffungskosten, Hausnebenkosten und weitere Werbungskosten abschreiben.

### Inflationsschutz

Mit einer Anlageimmobilie können Sie Ihr Geld nicht nur langfristig und sicher vor der Entwertung schützen, sondern von der Inflation sogar dreifach profitieren.

1. Der Immobilienwert steigt mit der Inflation
2. Die Mieten steigen mit der Indexierung und
3. Die Kredite werden gleichzeitig weniger

Um diese Vorteile und weitere Gewinnmöglichkeiten voll ausschöpfen zu können, ist ein kompetenter Partner an Ihrer Seite unerlässlich. Hierbei kommt es auf Erfahrung und umfassende Kenntnisse in den rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten der Immobilienbranche an.



# So investieren Sie erfolgreich und vor allem SICHER in Immobilien!

Ein wichtiger Aspekt neben einem hervorragendem Netzwerk und einschlägiger Erfahrung ist das tiefe Verständnis und das Experten-Knowhow, das ein Partner, wie DSG-Anlageimmobilien mitbringt, wenn es um rechtliche und finanzielle Angelegenheiten geht.

Zu Beginn des Investitionsprozess stehen stets dieselben 3 Themen im Raum.

## Finanzierung

DSG kümmert sich bei Bedarf auch um die Finanzierung. Wir arbeiten hier mit Experten zusammen, die unsere Kunden beraten, die passende Finanzierungsstrategie festlegen und auch die Abwicklung mit der jeweiligen Bank übernehmen. Dieser Service ist für unsere Kunden kostenlos. Die einzige Bedingung dafür ist: Man muss natürlich kreditwürdig sein.

## Rechtliche Belangen

Worauf ist beim Kauf einer Anlageimmobilie zu achten? Gibt es Stolpersteine oder andere rechtliche Aspekte, die wichtig zu beachten sind? Stolpersteine in diesem Sinne sind uns bei DSG-Anlageimmobilien noch nicht in den Weg gekommen. Das Thema Steuern ist natürlich zu berücksichtigen und auch abhängig bei der Anzahl der gekauften Wohnungen kann es sinnvoll sein, darüber nachzudenken ein Gewerbe anzumelden.

## Steuer

Für die Mieteinnahmen, man muss Einkommenssteuer zahlen, man kann aber beim Kauf und auch während der Vermietung einen Großteil abschreiben – hier bieten DSG-Anlageimmobilien einen Service an, bei dem wir eng mit Steuerberatern zusammenarbeiten, um unseren Kunden die Arbeit abzunehmen.

# Apropos ZAHLEN...



# Rechenbeispiel

Sehen wir uns ein konkretes Rechenbeispiel an.

## Wohnung in der Steiermark, 65 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 99.000 €

Mietrendite: ca. 5 %

Monatlicher Ertrag: 410 € pro Monat

Kaufpreis: 99.000 €

Nebenkosten\*: + 7.722 €

**Gesamtkosten: 106.722 €**

Eigenkapital: - 19.000 €

Zu finanzierender

Gesamtbetrag: 87.722 €

Kreditrate\*\*: 366,50 €

Mieteinnahme: 425,00 €

Rücklage: - 45,00 €

**Positiver Cashflow ab Tag 1:+ 13,50**

\* exkl. Finanzierungskosten, Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, 2 % Kaufvertrags- und Notariatskosten, 1,2 % Pfandrechtenrichtung

\*\* Mit aktuell 3,5 % Zinsen variabel und langer Laufzeit

So einfach erreicht man ab dem ersten Tag einen positiven Cashflow.

Sehen wir uns an welche Möglichkeiten es und Objekte es noch zu entdecken gibt.



# Beispielprojekte



Wohnfläche: ca. 25 m<sup>2</sup> in einer großen Stadt in der Steiermark mit ca. 30.000 Einwohnern

Kaufpreis: 59.000 €

Mietrendite: ca. 5 %

Monatlicher Ertrag: 245 € pro Monat



Wohnfläche: ca. 40 m<sup>2</sup> in einer Stadt in Niederösterreich mit ca. 15.000 Einwohnern

Kaufpreis: 110.000 €

Mietrendite: ca. 4,5 %

Monatlicher Ertrag: 400 € pro Monat



Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup> Region: in einer Stadt in Burgenland mit ca. 10.000 Einwohnern

Kaufpreis: 107.500 €

Mietrendite: ca. 4,5 %

Monatlicher Ertrag: 400 € pro Monat



Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup> Region: in einer Stadt in Kärnten mit ca. 15.000 Einwohnern

Kaufpreis: 83.030 €

Mietrendite: ca. 5 %

Monatlicher Ertrag: 350 € pro Monat



Wohnfläche: ca. 40 m<sup>2</sup> in einer Stadt in Speckgürtel Linz (Oberösterreich) mit ca. 10.000 Einwohnern

Kaufpreis: 72.000 €

Mietrendite: ca. 5 %

Monatlicher Ertrag: 300 € pro Monat



Garage, Parkplätze oder Lagerräume  
Kaufpreis ab 19.000 €

Mietrendite: ca. 5 %

Monatlicher Ertrag: 111 € pro Monat

# Sie sind interessiert, an einer unserer Anlageimmobilien?

Dann wird es Zeit für Sie, das Gesicht hinter DSG kennenzulernen.

## Schön, dass Sie hier sind!

Mein Name ist Patrick Donnerbauer und ich bin staatlich geprüfter Immobilienmakler aus Leidenschaft.

Mit 20 Jahren habe ich mir meine erste Wohnung anschaffen wollen und dabei trat ich mit vielen Maklern in Kontakt. Ich war damals sehr enttäuscht, denn 90% der Immobilienmakler wollten mit möglichst geringem Aufwand schnell ihre Provision kassieren.

Damals habe ich mir eines vorgenommen. Und zwar: »Das kann man besser machen!«

Leidenschaft und Einsatz für unsere Kunden und deren Immobilien stehen für mein Team und mich an oberster Stelle. Uns ist es wichtig, stets das Beste für Sie herauszuholen.

Egal ob Vermieter oder Mieter, Käufer oder Verkäufer, für uns ist jeder Kunde etwas Besonderes und genau so werden Sie auch behandelt.



# Was Sie erwarten können

Mit einer DSG Anlageimmobilie bekommen Sie eine ausgewählte Vorsorgewohnung, die Ihnen eine stabile Rendite auf Ihr eingesetztes Kapital sichert und Ihr Geld dreifach vor der Inflation schützt.

Sie müssen sich um nichts kümmern! Bei DSG profitieren Sie zusätzlich von einem sogenannten Rundum-Sorglos-Paket – das heißt, wir begleiten Sie persönlich über den gesamten Investment-Prozess und übernehmen alle Aufgaben, die mit Ihrer Immobilie anfallen. Sie haben weder Vermieterrisiko noch Verwaltungsaufwand und können sorgenfrei investieren – unabhängig von Zeit, Wissen und Eigenkapital.



# So sieht die Zusammenarbeit aus

## **Erstgespräch**

In unserem Erstgespräch, live oder bequem online, geht es um Sie, Ihre Wünsche und Ziele.

## **Maßgeschneidertes Angebot**

Sie bekommen eine Auswahl an passenden Anlageimmobilien und gemeinsam kalkulieren wir diese hinsichtlich Finanzierung, Steuer, Abschreibung und monatlichen Cashflow.

## **Auswahl & Besichtigung**

Nach genügend Bedenkzeit besichtigen wir, vor Ort oder digital, Ihre ausgewählte Immobilie und Sie erhalten alle dazugehörigen Unterlagen zur Einsicht.

## **Finanzierungsplan**

Bei Bedarf folgt nun ein Termin bei unseren Finanzierungsexperten für Ihren maßgeschneiderten Finanzierungsplan.

## **Abschluss**

Sind alle Fragen geklärt, folgt die Erstellung und Unterzeichnung des Kaufangebots sowie die Eintragung ins Grundbuch bei Ihrem Wunschnotar.



*“Ich will jedem, der es möchte, dabei helfen, mit Anlageimmobilien langfristig finanziell unabhängig zu werden. Und das unabhängig von Alter, Zeit, Einkommen und Know-How.*

*Deshalb biete ich leistbare Anlageimmobilien in ganz Österreich, bereits ab 50.000 Euro Kaufpreis mit einem Full-Service-Konzept. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern und können Ihr Geld für sich arbeiten lassen.”*

**Patrick Donnerbauer**

**Sind Sie bereit, für Ihre eigene Anlageimmobilie?**

Dann fordern Sie jetzt mit wenigen Klicks ein unverbindliches Angebot an und überzeugen Sie sich selbst, von unserem aktuellen Portfolio.

**Ihr unverbindliches Angebot**





**dsg immobilien GmbH**  
Währinger Straße 24/6  
A-1090 Wien