



# LINDEN 13

## Urban Leben mit Erholungsfaktor LINDEN13

KfW-40 QNG Standard | 10 % AfA | € 150.000 zinsvergünstigtes KfW-Darlehen Jetzt höchste steuerliche Vorteile nutzen – Bis zu 28.000 € Abschreibungsmöglichkeit als Anleger!



### Ankommen & Wohlfühlen

#### KfW40 QNG Neubauprojekt

In zentraler Lage von Bad Aibling, in der Lindenstraße 13b, entsteht eine harmonische, kleine Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 35 und 123 m<sup>2</sup>.

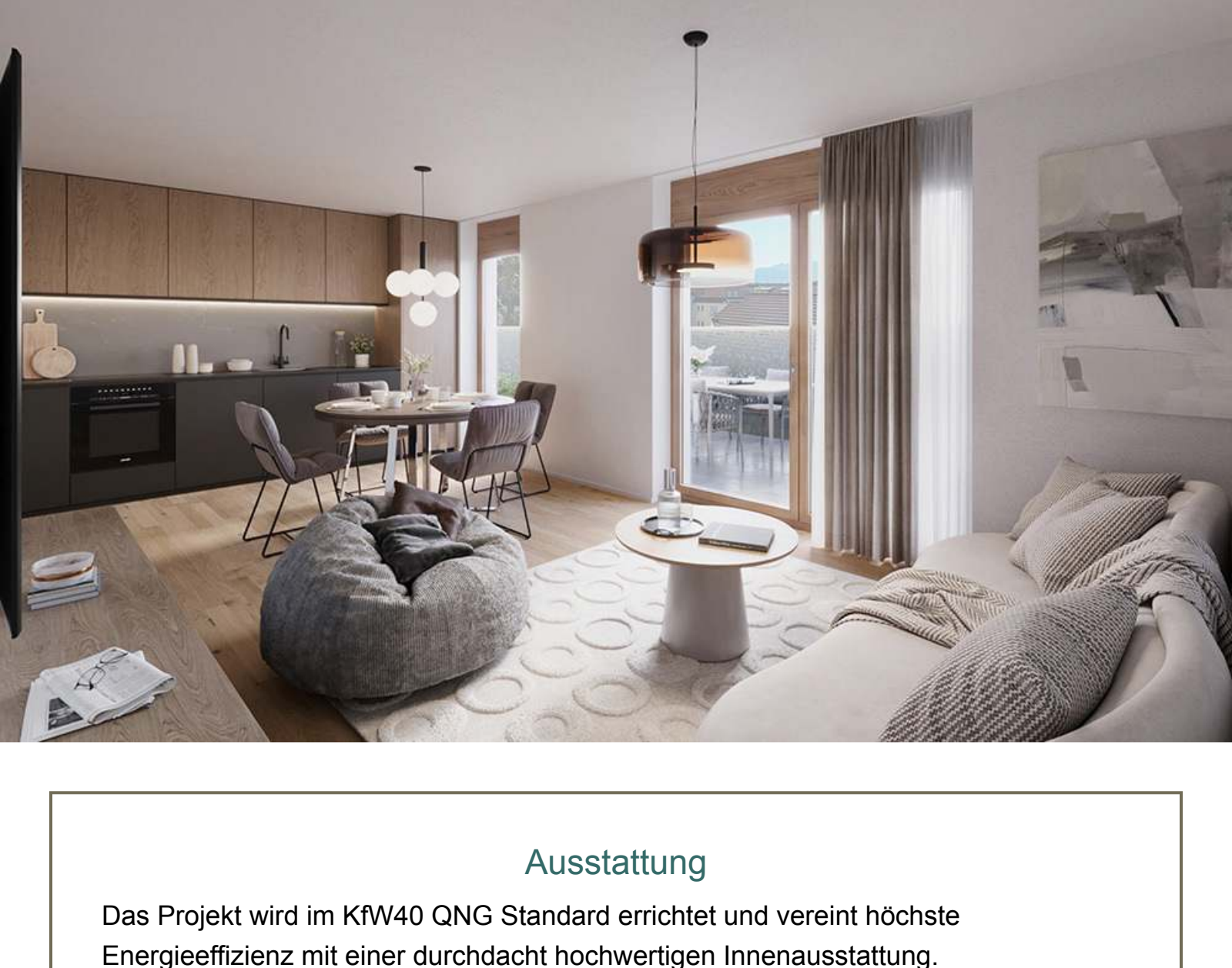
Die Nähe zur Innenstadt, dem Kurpark, zur Therme Bad Aibling und zum Bahnhof macht das Projekt besonders attraktiv - ideal für alle, die das Kleinstadtleben schätzen und mitten im Geschehen sein wollen und dennoch zur Ruhe kommen möchten.

Realisiert wird das Projekt von RIEDERBAU Immobilien, einem etablierten Bauträger aus Kufstein. Die RIEDERBAU Firmengruppe überzeugt seit Jahren durch hohe Bauqualität, finanzielle Stabilität und ausgezeichnete Bonität - Ihr verlässlicher Partner für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Das Wohnensemble vereint moderne Architektur und ein nachhaltiges Energiekonzept im KfW40 QNG Standard mit hoher Lebensqualität. Der KfW40 QNG Standard ermöglicht für 150.000 € ein zinsvergünstigtes KfW-Darlehen, eine erhöhte degressive AfA von 10 % in den ersten vier Jahren sowie dauerhaft niedrige Nebenkosten - ein klarer finanzieller Vorteil.

Im Erdgeschoss entstehen Wohnungen mit privaten Gärten und im Obergeschoss verfügt jede Wohnung über gut ausgerichtete Balkone, während im Dachgeschoss zwei exklusive Einheiten mit großzügigen Panoramaterrassen entstehen, die einen Blick in die Berge ermöglichen.

Ein kleiner, hauseigener Spielplatz schafft zusätzlichen Freiraum für Familien, während großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Lastenräder das Konzept perfekt abrunden. So entsteht ein Ort, der Urbanität, Komfort und Naturnähe harmonisch vereint - ein modernes Zuhause mitten in Bad Aibling.



### Ausstattung

Das Projekt wird im KfW40 QNG Standard errichtet und vereint höchste Energieeffizienz mit einer durchdacht hochwertigen Innenausstattung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Grundwasserwärmepumpe mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage und dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung - für ein angenehmes Raumklima bei dauerhaft niedrigen Nebenkosten.

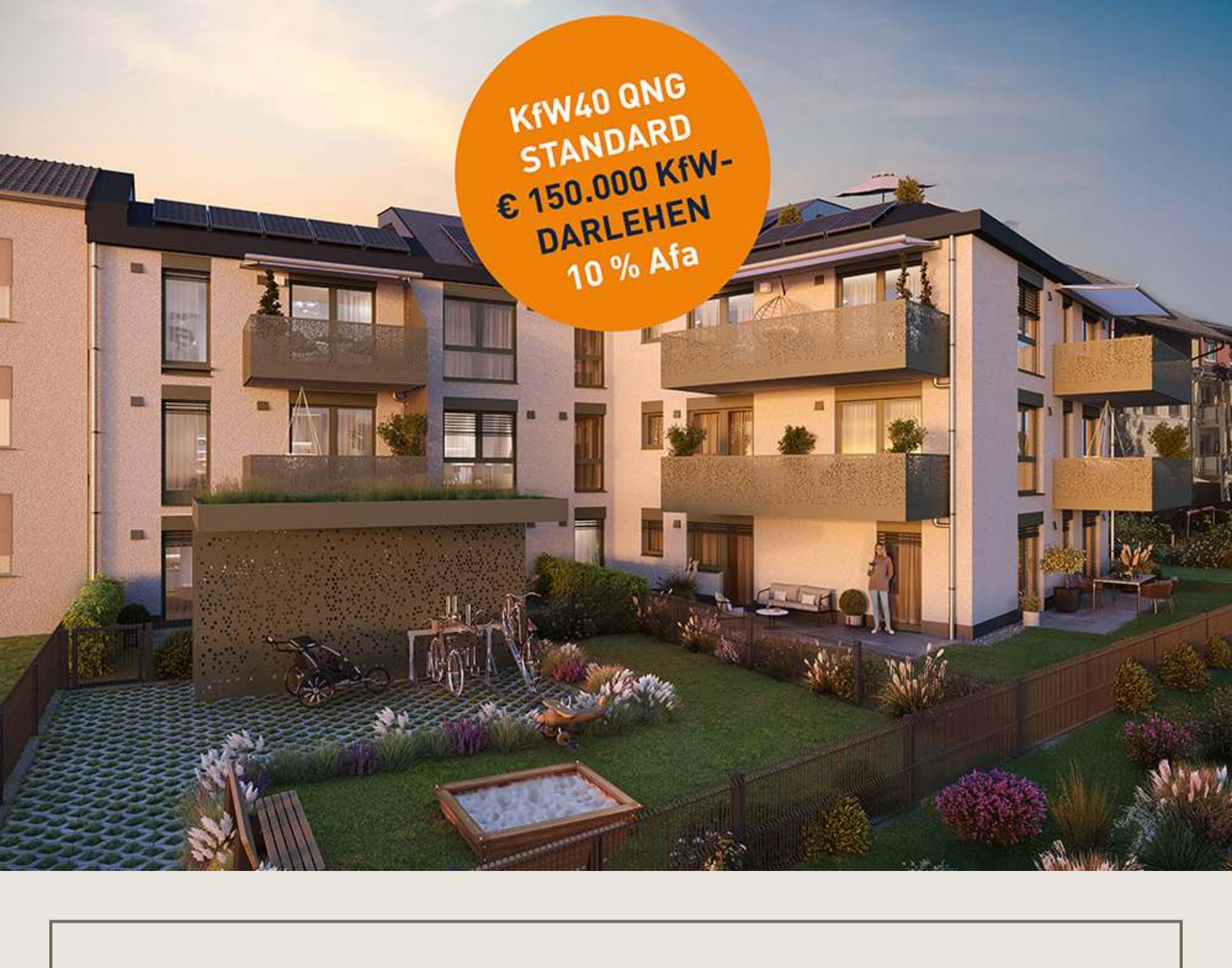
Ein Lift bringt Sie barrierefrei in jedes Geschoss. Die ausreichend Fahrradabstellplätze sowie extra vorgesehenen Lastenfahrradstellplätze sorgen für die nötige Flexibilität im Alltag.

Für natürliches Licht und ein großzügiges Raumgefühl sorgen 3-fach verglaste, bodentiefe Schallschutzfenster und -türen. Alle Fenster- und Terrassentüren sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet welche über eine Funkfernbedienung steuerbar sind.

Bei der Innenausstattung setzen Echtholz-Eichenparkett sowie großformatige Meissen Feinsteinzeug Fliesen in den Nassräumen (30x60 cm bzw. 60x60 cm) hochwertige Akzente. Die Bäder sind mit Sanitärprodukten von Laufen und Armaturen von Hansgrohe ausgestattet - zwei Marken, die für zeitloses Design und höchste Qualität stehen.

Überblick

- KfW40 QNG Standard
- elektrische Raffstores
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Echtholz Eichenparkettböden
- Meissen Feinsteinzeug Fliesen
- Badausstattung: Laufen und Hansgrohe
- Photovoltaikanlage
- Aufzug
- 3-fach verglaste Holz-Alufenster
- Grundwasserwärmepumpe
- Lastenfahrradabstellplätze



### Steuerliche Vorteile für Kapitalanleger

Bis zu 28.000 € steuerliche Abschreibungsmöglichkeit\*

KfW 40 QNG – Kombination aus degressiver AfA & Sonder-AfA

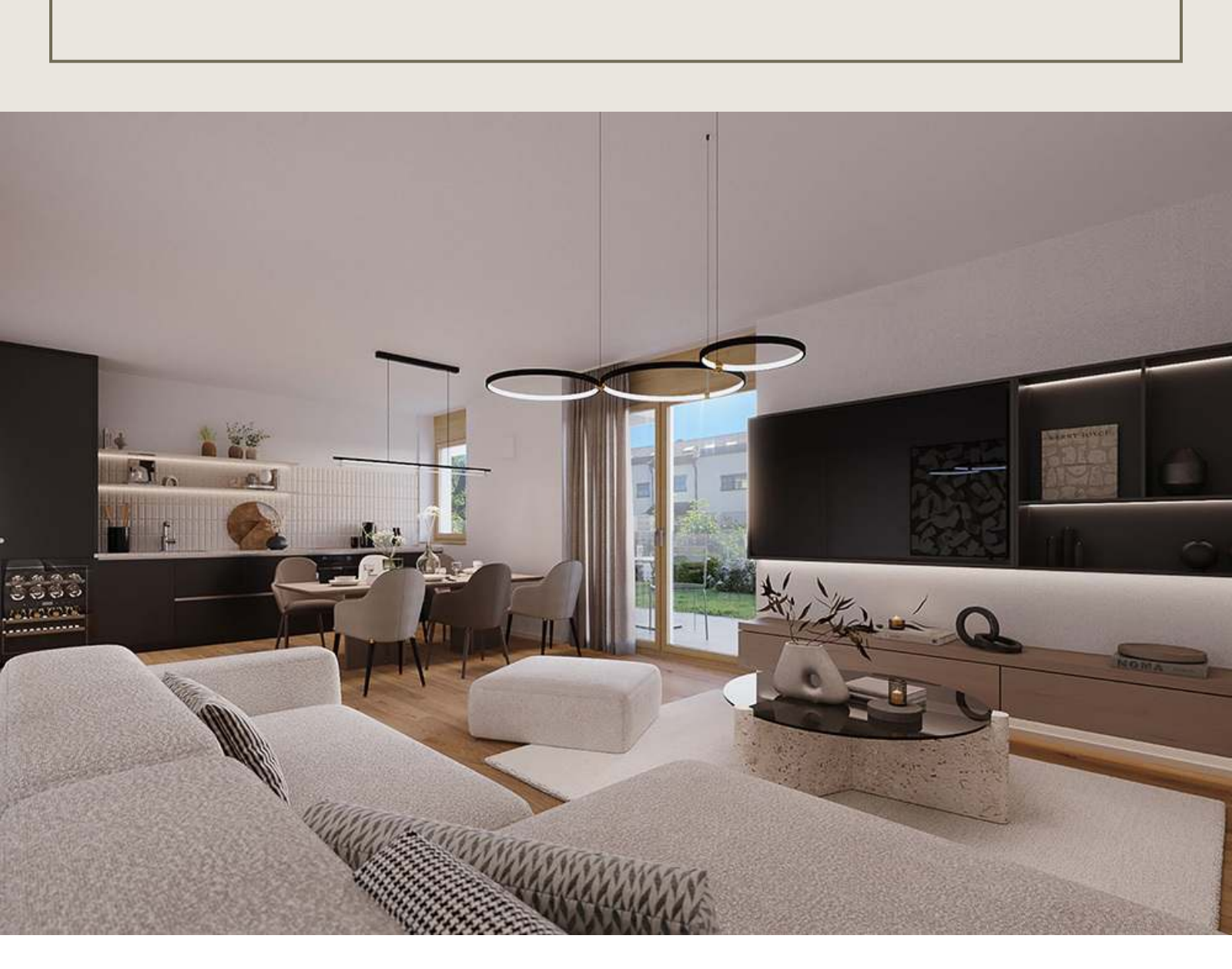
Attraktive Vorteile für Investoren

- 10 % Abschreibung p.a. in den ersten 4 Jahren
- 5 % degressive AfA + 5 % Sonder-AfA
- 150.000 € zinsvergünstigtes KfW-Darlehen
- Nachhaltiger Neubau im KfW-40-QNG-Standard
- Hohe steuerliche Entlastung

KfW40 QNG Vorteil: 150.000 € zinsvergünstigtes Darlehen zu attraktiven Konditionen.

\*Hinweis:

Alle Angaben ohne Gewähr. Diese Zahl bezieht sich lediglich auf eine beispielhafte steuerliche Simulation des 1. Jahres bei einem Kauf der Wohnung WE 03, Kaufpreis 976.000 €, Steuersatz von 45%, AfA von 10%. Für individuelle Investitionsstrategien konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater.



### Standort

Lindenstraße 13b, 83043 Bad Aibling

Das Projekt befindet sich in direkter fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum, Kurpark, zur Therme Bad Aibling sowie zum Bahnhof und ist damit ideal für Pendler. Über die Autobahn A8 ist München in ca. 30 Minuten erreichbar, mit der Bahn gelangen Sie in rund 45 Minuten direkt zum Münchner Hauptbahnhof (Anschluss an das S-Bahn-Netz).

Der Stadtkern bietet eine hochwertige Infrastruktur mit Cafés, Restaurants, Boutiquen, Kino und kulturellen Angeboten. Parks, Wasserläufe und Grünanlagen prägen das Stadtbild, zahlreiche Wanderwege sowie die umliegenden Seen unterstreichen den hohen Freizeitwert.

Ergänzt wird die Lage durch ein breites Schulangebot, sehr gute medizinische Versorgung und renommierte Fachkliniken. Insgesamt ein Standort, der Urbanität, Erholung und hervorragende Anbindung überzeugend vereint.

