IFA | Institut für Anlageberatung

Baukosten- und Erstvermietungs-garantie

Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell N°493. Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

Tranche 2024

Disclaimer: Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. Sie stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko der Käufer:innen.

Wo Leader investieren

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

Ihr Investment auf einen Blick

INVESTMENT	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°493
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	10,45 Mio. Euro
RENDITE	Rund 4,4% nach Ablauf der Förderphase (Planwert)
MINDESTINVESTMENT	106.000 Euro
EIGENKAPITAL	Ab rund 62.000 Euro, zahlbar über 3 Jahre (durchschnittlich rd. 20.700 p.a.)
PROJEKT	Puchstraße 34, 8020 Graz | 22 Neubauwohnungen, 15 Tiefgaragenplätze Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse.
ERTRAGSBEWERTETE FLÄCHE	1.717 m^2
GEPLANTER BAUBEGINN	Frühjahr 2024 | Baugenehmigung erteilt | Förderzusicherung erteilt
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Jänner 2026
PROJEKTBONUS	**Baukostengarantie** Die Baukosten laut Projektdokumentation sind als Festpreis garantiert. Die Risiken aus der Ukraine-Krise sind in der Garantie beinhaltet. Ausgenommen sind aus steuerlichen Gründen die allg. Bauherrenrisiken wie z.B. Boden- / Baugrundrisiko oder gesetzliche, förderrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen. **Erstvermietungsgarantie** IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.

Puchstraße 34

Ihre Vorteile

IMMOBILIENBESITZ
Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

GEMEINSAM STARK
Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investor:innen.

SICHERHEIT
Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die KG selbst im Grundbuch eingetragen.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN
Geförderter Wohnbau ermöglicht inflationsgesicherte, indexierte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

GEMEINSAME VERMIETUNG
Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

FÖRDERUNGEN
Nichtrückzahlbarer Zuschuss durch das Land Steiermark. Förderzusicherung ist erteilt.

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG
Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

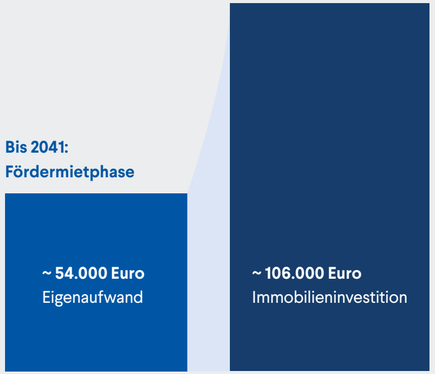
STEUERLICHE OPTIMIERUNG
Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM
IFA deckt ein umfassendes Leistungsspektrum ab und managt jedes Immobilienprojekt über die gesamte Wertschöpfungskette.

ASSET MANAGEMENT & INVESTORENBETREUUNG
IFA stellt die optimale Bewirtschaftung des Projekts sicher, steuert alle Dienstleistungen und hält laufende Kommunikation mit den Investor:innen.

Immobilie „zum halben Preis“

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von durchschnittlich rund 20.700 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 54.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 106.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 4,4%*.



Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

4,4% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2042:
Voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten
2.378 Euro

Rendite in Prozent p.a. des Eigenaufwandes von **~54.000 Euro** (vor persönlicher Steuer)
4,4%*

* Planwert

Disclaimer: Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. Sie stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko der Käufer:innen.

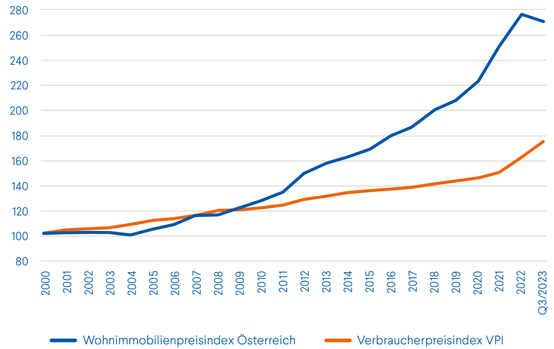
Bauherrenmodell mit Verwertungsszenario

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°493 werden Sie Anteilseigentümer:in der Liegenschaft „Puchstraße 34“, einem Neubau im geförderten Wohnbau. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit eines gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, begünstigter Abschreibung und Förderung.

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°493 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

- ✓ **Realisierung der Wertschöpfung** durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.
- ✓ **Anteilsmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses** an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2023



Detaillierte Informationen dazu finden Sie in der ausführlichen Projektdokumentation bzw. im Gesellschaftsvertrag.

Quelle: OeNB / Statistik Austria

Genau richtig für Mieter:innen

Das Projekt "Puchstraße 34" ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnbau in nachgefragter Stadtlage im fünften Bezirk von Graz, nahe der Mur.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse. Der Größenmix der Wohnungen ist gut durchdacht, die einzelnen Wohnungs-Grundrisse sind perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien.

22 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 51 BIS 74 M²

Passend für Singles und Familien

WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel, Handtuchheizkörper

MOBILITÄT

15 PKW-Tiefgaragenplätze & zahlreiche Fahrradabstellplätze

KELLERABTEIL

Platz und Stauraum für Mieter:innen

FREIFLÄCHE

Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse.

Genau richtig für Sie

Das Bauherrenmodell „Puchstraße 34“ ermöglicht ein Investment, das auf Ihre Veranlagungserwartung und Ihre persönliche Lebensplanung abgestimmt werden kann.

Unsere IFA Partnerinnen informieren Sie gerne in einem persönlichen Gespräch, welche der nachstehend angeführten Beteiligungsvarianten für Sie am besten geeignet ist.

INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

Rund 58% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 42% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die Inflation sowie steuerlich absetzbare Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, den Förderzuschüssen sowie geringerer Eigenleistung aufgrund der begünstigen Abschreibung (1/15 AfA).

INVESTIEREN MIT BARZEICHNUNG

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich gibt es Förderzuschüsse durch das Land Steiermark.

Nachhaltigkeit der IFA AG

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA AG sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung bzw. durch die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.

LEISTBARER WOHNRAUM

Projekte, die entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierungen sozial- und familienpolitische Ziele erreichen.

Puchstraße 34: langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

- ✓ Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung
- ✓ Optimale Flächennutzung
- ✓ Modernste Energiestandards
- ✓ Gemeinschaftsgarten
- ✓ Photovoltaik-Anlage vorbereitet

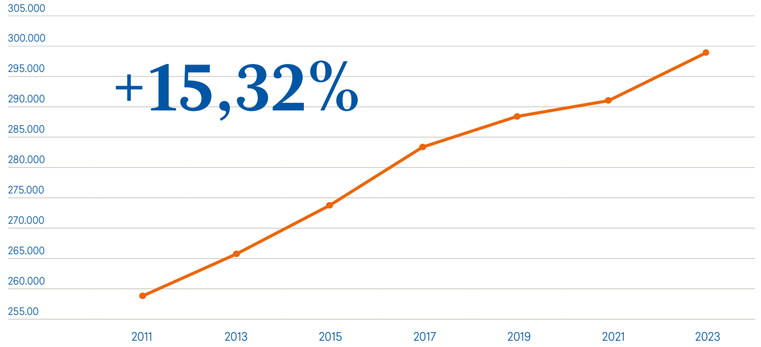
Graz

STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

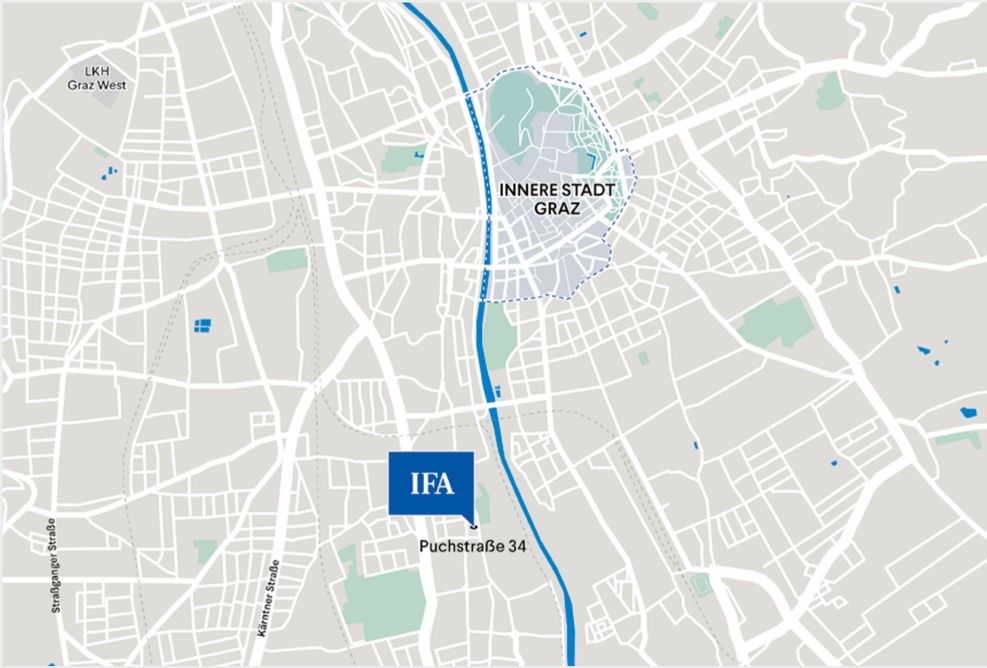
Plus 15% innerhalb der letzten Jahre: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

Für Investor:innen sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments in geförderten Wohnbau mit privaten Freiflächen. Eigentümer:innen profitieren von hoher Nachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria



Alles in der Nähe

Gut erreichbar zur "Puchstraße 34" gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister sowie das beliebte Einkaufscenter "Citypark".

Die "Puchstraße 34" ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

NAHVERSORGER

Supermarkt	250 m
Bäckerei	220 m
Einkaufscenter "Citypark"	1.000 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Volksschule	260 m
Kindergarten	250 m
Mittelschule / Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	1.930 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	320 m
Apotheke	400 m
LKH Graz II, Standort Süd	1.750 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahnhaltestelle "Dornschneidergasse"	80 m
Bushaltestelle "Graz Fernheizwerk"	150 m
Bahnhof "Graz Ostbahnhof-Messe"	1.150 m

IFA in Graz

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt. Für private Investor:innen hat IFA bereits **mehr als 70 Immobilieninvestments** erfolgreich in Graz realisiert. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.

62 Investor:innen profitieren von diesem IFA Prime Investment

Standort	Herrengasse 3, 8010 Graz
Nutzfläche	rd. 4.000 m²
Nutzung	15 Wohnungen, 18 Geschäfts- & Büroeinheiten
Investitionssumme	rd. 15,7 Mio. Euro
Fertigstellung	2002

NEUTORGASSE

Ein Gründerzeithaus aus dem 19. Jahrhundert bietet Raum für ein Studentenwohnheim sowie relevante Infrastruktur. Die Sanierung des beeindruckenden Gebäudes berücksichtigte zeitgemäßen Raumbedarf bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Bestands.

112 Investor:innen profitieren von diesem IFA Prime Investment

Standort	Neutorgasse 46, 8010 Graz
Nutzfläche	rd. 11.000 m²
Nutzung	Studentenwohnheim, Gewerbe, Büros
Investitionssumme	rd. 29 Mio. Euro
Fertigstellung	2012

GREEN PARADISE GRAZ

In herrlicher Lage am Rande des Naturschutzgebiets wurde "Green Paradise Graz" realisiert.

Das Gebäudeensemble verbindet einzigartige Architektur mit hohem ökologischen Anspruch.

114 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Standort	Straßgangerstraße 380, 8054 Graz
Nutzfläche	rd. 10.000 m²
Nutzung	139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze
Investitionssumme	rd. 41,2 Mio. Euro
Fertigstellung	2021

186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal wurde dieses Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau realisiert. Jedes Haus ist umgeben von Grünflächen, jede Wohnung hat eine private Freifläche. Das Areal ist oberirdisch autofrei und hat eine Tiefgarage.

156 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Standort	Gradnerstraße 186, 8054 Graz
Nutzfläche	rd. 8.000 m²
Nutzung	160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme	rd. 43 Mio. Euro
Fertigstellung	2022

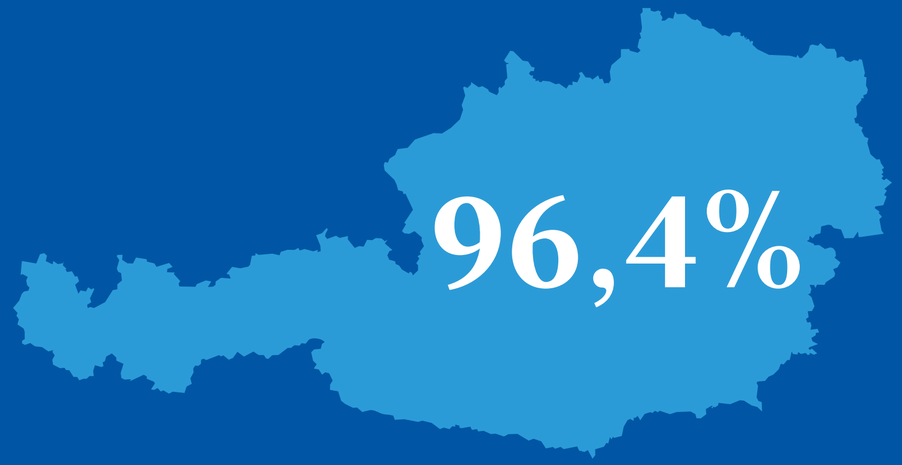
IDLHOFGASSE 70

In unmittelbarer Nähe zum Grazer Stadtzentrum ermöglicht dieses Projekt hochwertigen und stark nachgefragten geförderten Wohnbau. Das Immobilieninvestment wurde 2023 fertig gestellt.

82 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell Plus

Standort	Idlhofgasse 70, 8020 Graz
Nutzfläche	rd. 6.100 m²
Nutzung	89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme	rd. 28,3 Mio. Euro
Fertigstellung	2023

Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz



96,4% betrug im Jahr 2023 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

495 realisierte Immobilienprojekte

4,1 Mrd. Euro Assets under Management

8.577 verwaltete Wohnungen

7.900 zufriedene Investor:innen

Datenbasis Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, unsplah. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: Jänner 2024

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847
E-Mail: office@ifa.at
www.ifa.at

IFA | Institut für Anlageberatung