



BAUMSTADT¹

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

Baumstadt¹ Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,7 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Herbst 2026

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.

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.

INVESTMENT

Steueroptimiertes Immobilieninvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG Modell)

PROJEKT

Baumstadt¹ Werndl gasse 5&7, 1210 Wien
76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m²). Jede Wohnung mit zugeordneten Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse

SICHERHEIT

Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlicher Firmenbucheintragung sowie Risikostreuung durch Mietpool (kein Einzelvermietungsrisiko).

PLANRENDITE

rund 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

GESAMTINVESTITION

28,7 Mio. Euro

MINDESTINVESTMENT

131.087 Euro (entspricht einer Beteiligung von 0,45%)

EIGENKAPITAL

ab 41.175 Euro
zahlbar über 3 Jahre (13.725 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung

FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre

BEWERTETE FLÄCHE

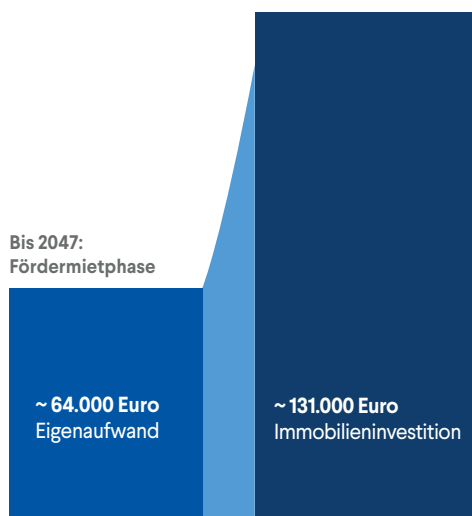
4.377 m²

BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

geplant Frühjahr 2025 | geplant Herbst 2026

Immobilie „zum halben Preis“

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 13.725 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 64.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 131.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,4% p.a.*.



5,4% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2018:
Voraussichtliche Mieteinnahmen
pro Jahr nach Nebenkosten
3.443 Euro

Rendite in % p.a. des Eigenaufwandes von ~ **64.000 Euro**
(vor persönlicher Steuer)
5,4% p.a.*

* Planwert

Disclaimer: Die Bezeichnung „zum halben Preis“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes.