



# BAUMSTADT<sup>1</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496

**Baumstadt<sup>1</sup>** Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>1</sup>** 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.

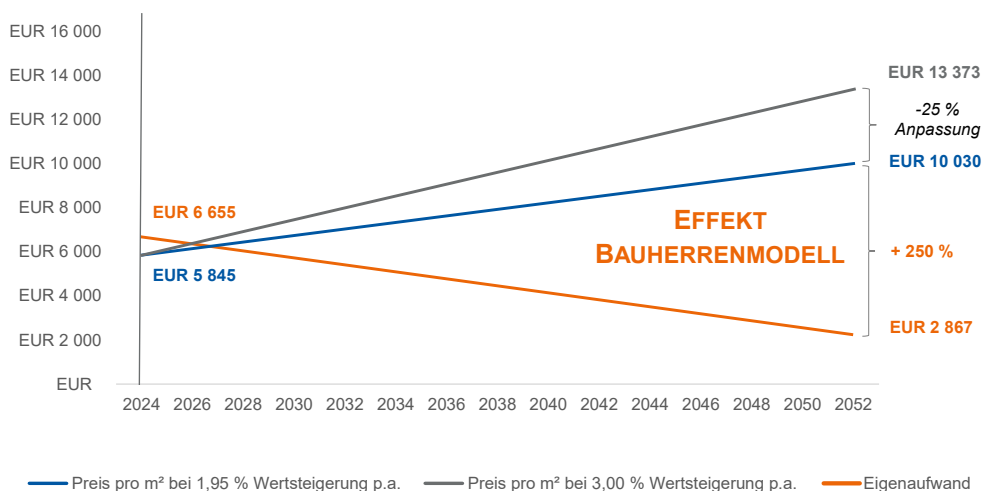
Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## Verwertungsszenario 2052 – Modellrechnung

### Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	Euro	29.130.500
Bewerteter Fläche		4.377 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtinvestitionskosten pro m<sup>2</sup></b>	<b>Euro</b>	<b>6.655</b>
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2024 - 2051)	Euro	12.550.863
Bewerteter Fläche		4.377 m <sup>2</sup>
<b>Eigenaufwand pro m<sup>2</sup> kumuliert</b>	<b>Euro</b>	<b>2.867</b>
Durchschnittlicher Marktpreis 2024 ohne Nebenkosten pro m <sup>2</sup> **	Euro	5.845
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2024 - 2052) pro m <sup>2</sup>	Euro	13.373
<b>Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m<sup>2</sup></b>	<b>Euro</b>	<b>10.030</b>
Durchschnittlicher Marktpreis 2052 pro m <sup>2</sup>	Euro	10.030
Eigenaufwand pro m <sup>2</sup>	Euro	2.867
<b>Wertsteigerung im Jahr 2052</b>		<b>+250%</b>
<b>Wertsteigerung vor ImmoEST p.a.</b>		<b>8,9%</b>

### Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



\* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.  
\*\* Quelle: immopreise.at