



Mit  
Erstvermietungs-  
garantie

# Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°499.

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



# 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 besten Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

# IFA







# Ihr Investment

<b>INVESTMENT</b>	Steuroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°499.
<b>BETEILIGUNG</b>	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
<b>GESAMTINVESTITION</b>	7,19 Mio. Euro
<b>PLANRENDITE</b>	Rund 4,9% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
<b>MINDESTINVESTMENT</b>	131.361 Euro (entspricht einer Beteiligung von 1,8%)
<b>EIGENKAPITAL</b>	Ab 44.640 Euro, zahlbar über 3 Jahre (durchschnittlich rund 14.880 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung
<b>PROJEKT</b>	Das Bauherrenmodell N°499 umfasst 15 Wohnungen. Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e, 8055 Graz. Das gesamte Projekt „Tiergartenweg“ umfasst 58 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Gebäude, 62 Tiefgaragenplätze und 107 Fahrradabstellplätze. Alle Wohnungen haben Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.
<b>BEWERTETE FLÄCHE</b>	1.380 m <sup>2</sup>
<b>GEPLANTER BAUBEGINN</b>	Winter 2024 Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt.
<b>GEPLANTE FERTIGSTELLUNG</b>	Sommer 2026
<b>ERSTVERMIETUNGSGARANTIE</b>	IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung/Tilgungsbeginn.





# Nachgefragter Wohnraum

Aktuell verlagert sich der Schwerpunkt am Immobilienmarkt von Käufer:innen immer mehr zu Mieter:innen, wobei vor allem leistbare Mietwohnungen eine überaus hohe Nachfrage verzeichnen.

Das Projekt Tiergartenweg bietet höchste Wohnqualität bei günstigen, geförderten Mieten. Während der Förderphase ist die Miete gedeckelt und liegt rund 40% unter der freien Marktmiete, was für Vermietungssicherheit sorgt. Mieter:innen profitieren von günstigem hochwertigem Wohnraum, Investor:innen von inflationsgeschützten Mieteinnahmen und den staatlichen Förderungen sowie steuerlichen Begünstigungen eines Bauherrenmodells.

## INFORMATIONEN ZUM GESAMTEN PROJEKT

<b>7.987 m<sup>2</sup></b>	Grundstücksgröße
<b>3.696 m<sup>2</sup></b>	Wohnnutzfläche bei 58 Wohnungen
<b>1.120 m<sup>2</sup></b>	Balkon/Terrassenflächen jede Wohnung hat durchschnittlich 30 m <sup>2</sup> private Freifläche
<b>1.678 m<sup>2</sup></b>	zugeordnete Eigengärten gesamt
<b>2.800 m<sup>2</sup></b>	zusätzliche Allgemeingrünflächen
<b>5 m<sup>2</sup></b>	durchschnittliche Kellerabteilgröße
<b>62</b>	Tiefgaragenplätze
<b>107</b>	Fahrradabstellplätze

# Vorteile Ihres Investments

## ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 4,9% p.a. bei Kreditzeichnung nach Ablauf der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

---

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

---

## BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

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

---

## FÖRDERUNG

Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je Quadratmeter Nettowohnfläche für 15 Jahre.

---

## GEMEINSAME VERMIETUNG

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

## ASSET MANAGEMENT

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance des Investments sicher, sorgt für den Werterhalt der Immobilie und informiert Investor:innen professionell über alle wesentlichen Fakten. Zudem sind bei einem IFA Investment anfallende Nebenkosten, wie z.B. Notariats- oder Erstvermietungskosten, bereits in den Gesamtinvestitionskosten inkludiert.

---

## IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

---

## SICHERHEIT

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

---

## INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

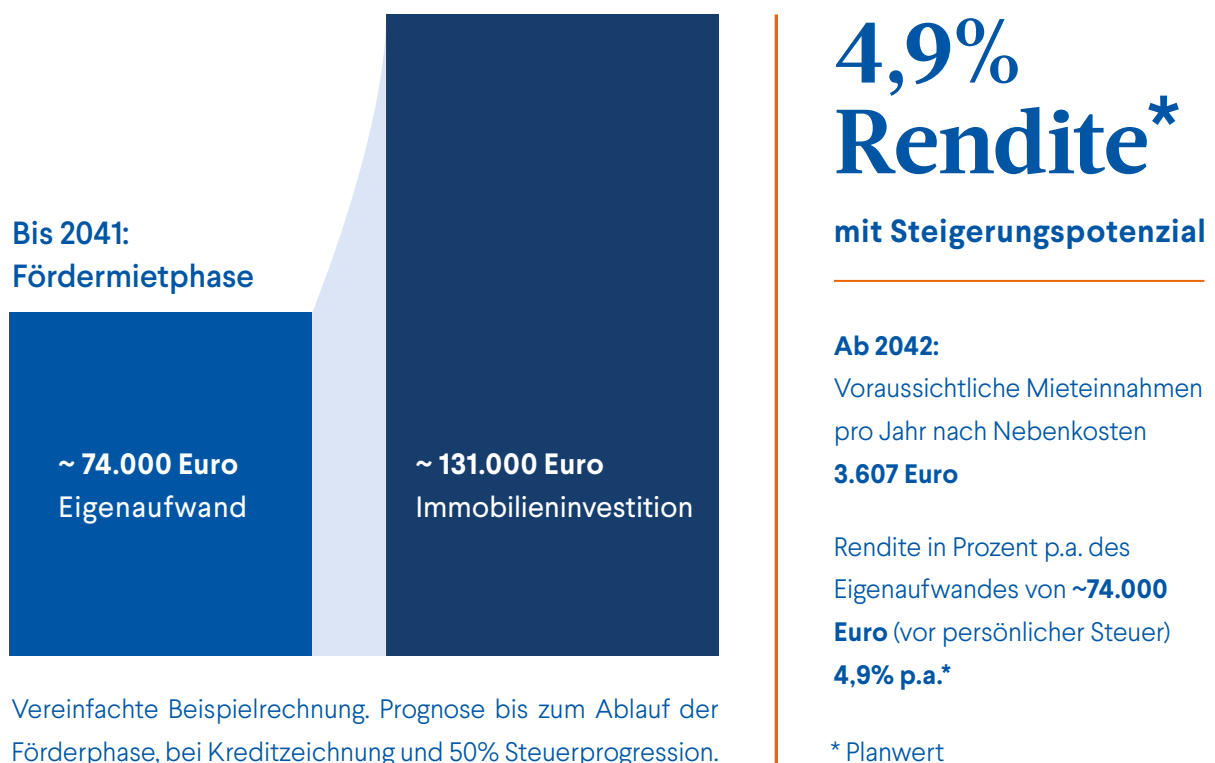
---

## ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung/Tilgungsbeginn.

# Effekt Bauherrenmodell

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von durchschnittlich rund 14.880 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 74.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 131.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 4,9% p.a.\*



**Disclaimer:** Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ 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.

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 / Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer am Ende des Dokuments verwiesen.

# Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite



## ATTRAKTIVER UND GEFÖRDERTER WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

---

Wohnungsgrößen von 39 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> im Gesamtprojekt, jede Wohnung mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.



## LEISTBARE MIETEN

---

Geförderter Wohnbau sowie geringere Betriebskosten durch das nachhaltige Energiekonzept ergeben rund 40% günstigere Mieten als am freien Markt und sorgen für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



## ATTRAKTIVE RENDITE

---

Die zu erwartende langfristige Vollvermietung, inflationsgeschützte Mieteinnahmen und eine optimierte Steuerstrategie ermöglichen attraktive Renditemöglichkeiten.



## WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

---

Das zukunftssichere Konzept in Verbindung mit der vielversprechenden Lage sorgt für eine hervorragende Aussicht auf Wertsteigerung. Nach Ablauf der Förderphase kann eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen. Somit wird eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

# Beteiligungsvarianten

## INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

---

Rund 34% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 66% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

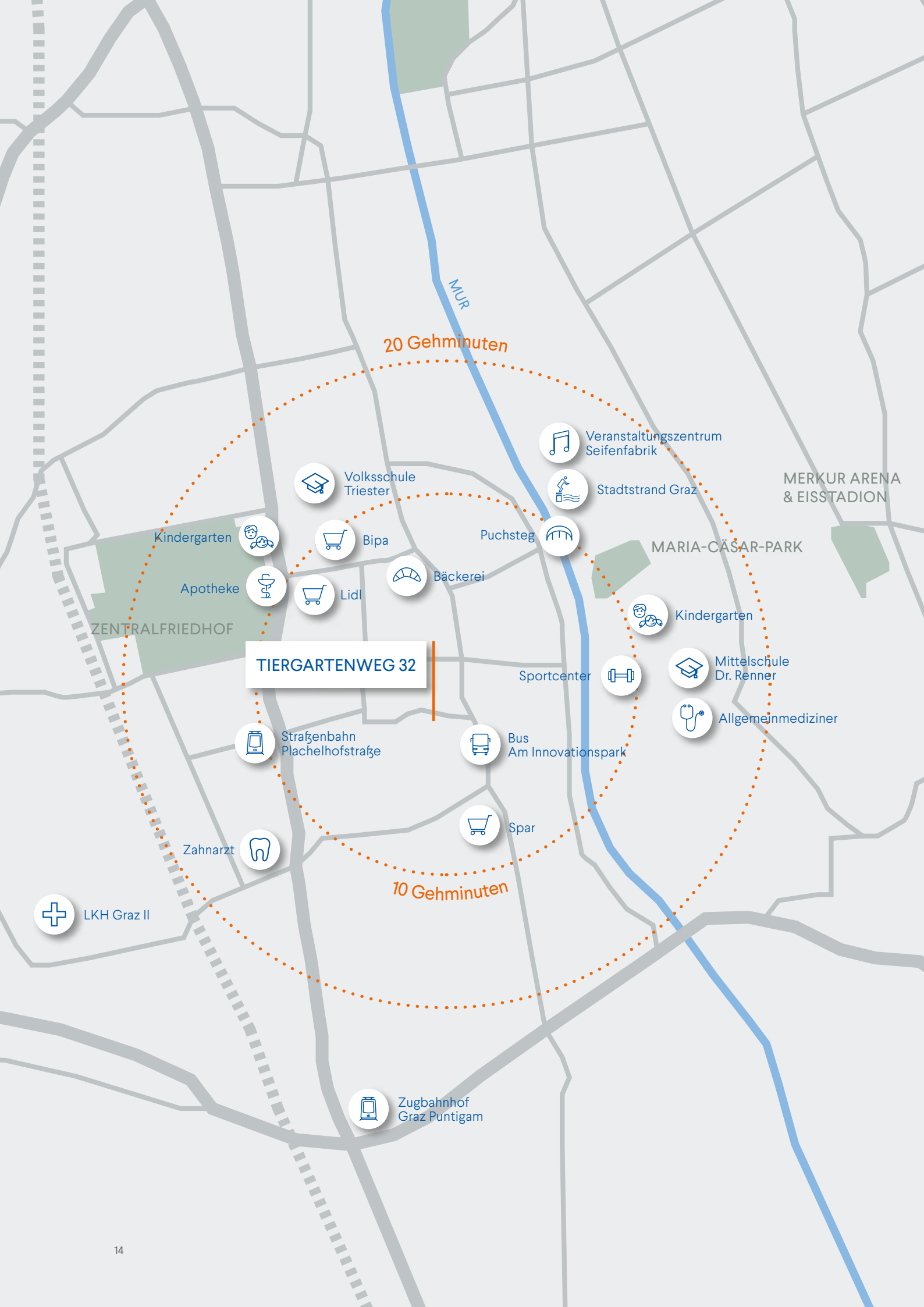
- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, den attraktiven Förderzuschüssen sowie geringerer Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 131.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 74.000 Euro.

## 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 attraktive Förderzuschüsse durch das Land Steiermark.



MUR

20 Gehminuten

MERKUR ARENA & EISSTADION

MARIA-CÄSAR-PARK

TIERGARTENWEG 32

ZENTRALFRIEDHOF

LKH Graz II

10 Gehminuten

Veranstaltungszentrum Seifenfabrik

Stadtstrand Graz

Volksschule Triester

Puchsteg

Kindergarten

Bipa

Bäckerei

Apotheke

Lidl

Kindergarten

Mittelschule Dr. Renner

Sportcenter

Allgemeinmediziner

Straßenbahn Plachelhofstraße

Bus Am Innovationspark

Zahnarzt

Spar

Zugbahnhof Graz Puntigam

# Optimale Lage

„Tiergartenweg 32“ überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur. Dieses 499. Bauherrenmodell der IFA befindet sich in Puntigam, dem 17. und jüngsten Bezirk von Graz. Gelegen im Süden, ist Puntigam aktuell der am stärksten wachsende Bezirk von Graz. Das vielseitige Angebot, gute Anbindung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Mur garantieren höchste Lebensqualität.

## NAHVERSORGER

Supermarkt (Spar)	415 m
Supermarkt (Lidl)	545 m
Bäckerei	560 m
Bipa	580 m

## ÄRZTLICHE VERSORGUNG

Apotheke	625 m
Zahnarzt	745 m
Allgemeinmediziner	995 m
LKH Graz II	1.300 m

## KINDERGÄRTEN | SCHULEN

Kindergruppe Hatschipuh	720 m
Kindergarten Andersengasse	750 m
Volksschule Triester	860 m
Mittelschule Dr. Renner	895 m

## FREIZEIT

Sportcenter	560 m
Puchsteg und Parks	690 m
Stadtstrand Graz	730 m
Veranstaltungszentrum Seifenfabrik	805 m

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Bus „Am Innovationspark“ (650, 671)	140 m
Straßenbahn „Plachelhofstraße“ (5)	530 m
Zugbahnhof Graz Puntigam (D, REX, REX 51, S5, S6)	1.290 m

# Graz



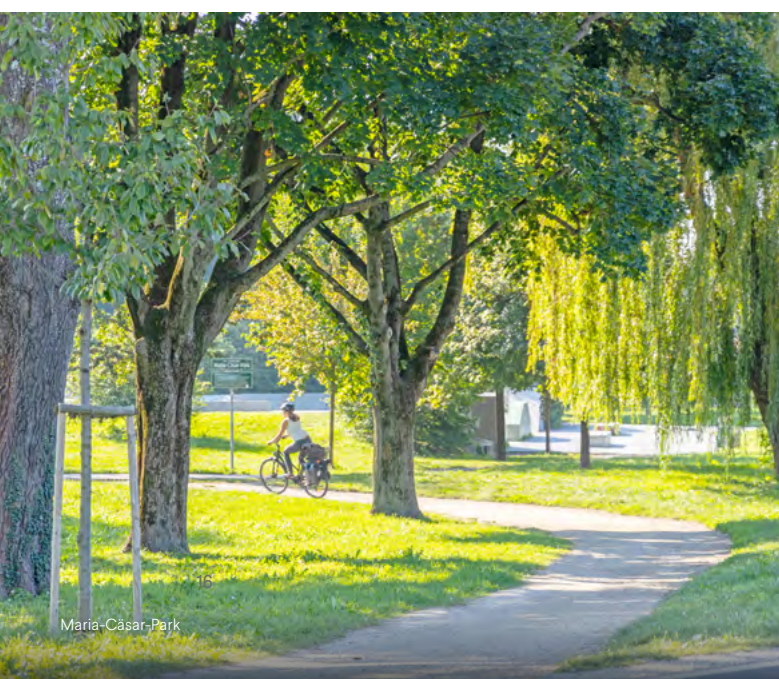
Stadstrand Graz und Mur-Flöß



Mursteig



Veranstaltungszentrum Seifenfabrik



Maria-Cäsar-Park





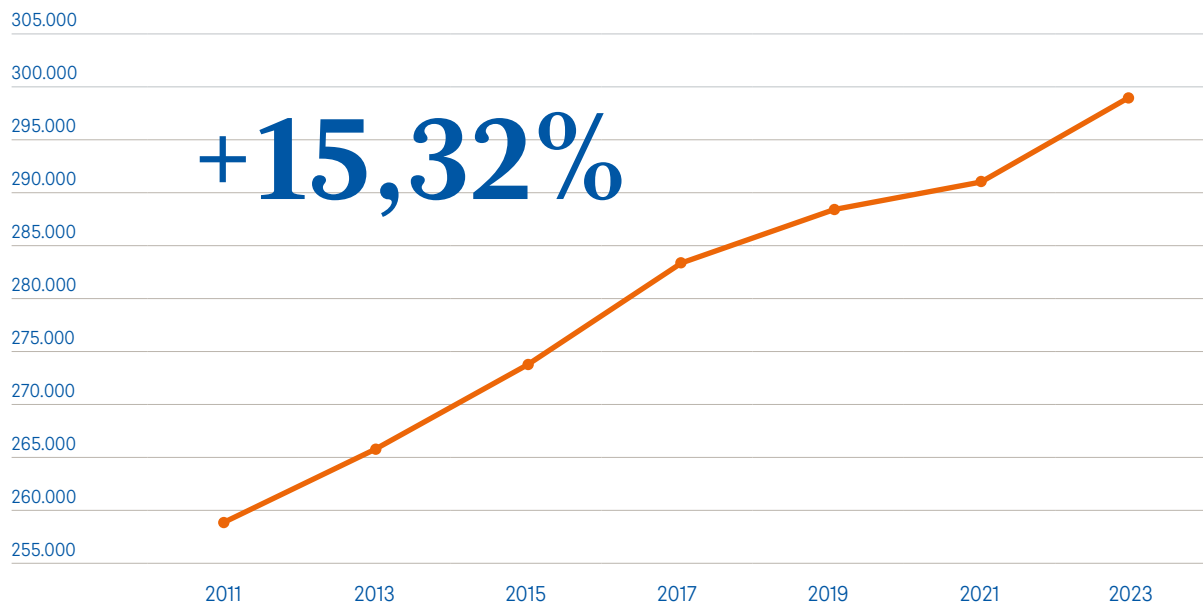
# Graz

## STARKES WACHSTUM, STARKE NACHFRAGE

Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Dies zeigt sich durch das Bevölkerungswachstum von rund 15% in den letzten 12 Jahren. Der Bezirk Puntigam ist als jüngster Bezirk von Graz besonders beliebt. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad herrliche Parks oder das neu gestaltete Naherholungsgebiet an der Mur - mit Stadtstrand, Bootsverleih, Gastronomie, dem Veranstaltungszentrum Seifenfabrik und weiteren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Auch in Zukunft ist von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in Graz auszugehen. Davon profitieren die Investor:innen dieses Investments hinsichtlich Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria

# ESG-Standards der Zukunft

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.

---

- ✓ Gebäudezertifizierung klimaaktiv Silber
- ✓ Große allgemeine Freiflächen/Grünflächen am Grundstück
- ✓ Extensive Begrünung und Photovoltaikanlagen auf allen Dächern
- ✓ Ausreichend sickerfähige Böden zur Speicherung von Regenwasser
- ✓ Kinderspielplatz am Grundstück
- ✓ Hocheffizientes Wärmesystem (Fernwärme), kombiniert mit Photovoltaikanlage
- ✓ Split-Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen vorbereitet
- ✓ E-Mobilität für PKW vorbereitet
- ✓ Zahlreiche Fahrradabstellplätze

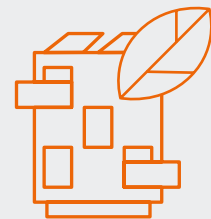
# Nachhaltigkeit der IFA AG

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 (z.B. klimaaktiv-Zertifizierung) bestätigt.



## LEISTBARER WOHNRAUM

---

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

# Rundum betreut – ein Immobilienleben lang

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen. IFA bündelt mit ihren Partnern langjährige Markterfahrung und ein umfassendes Leistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management, von Immobilienberatung und -vermarktung bis hin zu Gebäudereinigung und Hausbetreuung.

Zu den Partnern zählt unter anderem die ADOMO Group, ein verbundenes Unternehmen von IFA, welches sich auf Dienstleistungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. Daraus resultierend profitieren Investor:innen von den Synergien zwischen ADOMO und IFA.

## IFA BIETET MIT IHREN PARTNERN AUS DER ADOMO GROUP:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

## ZWEI UNTERNEHMEN SIND FÜR IFA INVESTOR:INNEN BESONDERS RELEVANT:

### IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

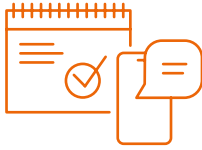
#### Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2023

### IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



### MANAGEN STATT VERWALTEN

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



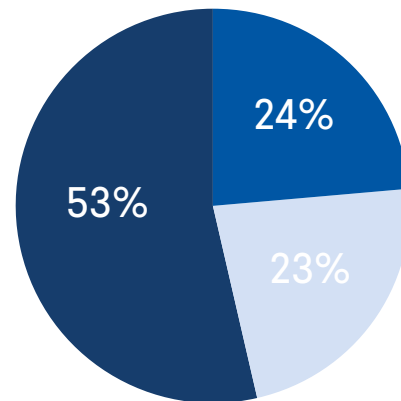
### SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



### LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



### VERTRAUEN & TRANSPARENZ

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien-Investments haben.

# IFA.

## Wo Leader investieren.



# 96,4%

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.

**IIFA**

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom Oktober 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

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.

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen sind Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Konzept & Design: MAMOWORKS - Maximilian Moosleitern. Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, Bokeh Designstudio.

Stand: Oktober 2024



**IFA Institut für Anlageberatung AG**

Grillparzerstraße 18–20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)

[www.ifa.at](http://www.ifa.at)

