



PLANRENDITE  
4% - 7% p.a.

# V33. Das neue Salzburger Quartier.

Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg

Ihr IFA Prime Investment.

BAR GMBH VARIANTE | Tranche 2025

# Mittelfristiges IFA Prime Investment in das fertiggestellte Salzburger Quartier V33

MIXED-USE-QUARTIER	Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg Numa Hotel mit 120 Zimmern, geförderter Wohnbau mit 20 Wohnungen, attraktive Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen, Tiefgarage
ATTRAKTIVE RENDITEERWARTUNG	4-7% p.a. über indexierte, inflationsgeschützte Miet-/Pachteinnahmen sowie Realisierung der Wertsteigerung über geplanten Verkauf im Jahr 2034
OBJEKT FERTIGGESTELLT	Plangemäß fertiggestellt 2024 mit fixierten Baukosten aus 2021, somit kein Projektentwicklungsrisiko für Investor:innen Vollvermietet
SICHERHEIT	Sicherheit der Beteiligung durch persönlichen Eintrag im Firmenbuch
MINDESBETEILIGUNG	Ab 118.002 Euro Eigenkapital (entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%)
GESAMTINVESTITION	65,6 Mio. Euro
EIGENKAPITAL	38,4 Mio. Euro
FREMDKAPITAL	27,2 Mio. Euro

## Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	<b>1,5%</b>	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	<b>79.900.000</b>	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	3,0%	4,7%	<b>5,9%</b>	6,9%	8,0%	9,2%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Körperschaftsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

<sup>2)</sup> Angenommene Körperschaftsteuer von 23% und einem Beratungshonorar von 1,50%

## DAS NEUE SALZBURGER QUARTIER

Im Juni 2024 wurde das Mixed-Use-Quartier V33 termingerecht und im geplanten Kostenrahmen fertiggestellt. Es wurde EU-Taxonomie-konform und nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards realisiert sowie mit ÖGNI-Gold ausgezeichnet.

Das gesamte Quartier ist vollvermietet, es kombiniert nachgefragten geförderten Wohnbau, Gewerbeflächen, Büros und ein Hotel. Ankermieter ist der international sehr erfolgreiche Hospitality-Anbieter Numa, der bereits in der ersten Sommersaison 2024 eine ausgezeichnete Buchungslage am Standort V33 vorweisen kann. Das Numa-Hotel mit 120 Zimmern ist eines der letzten großen genehmigten Hotels in der Mozartstadt.

Der durchdachte Nutzungsmix schafft ideale Synergien: Bewohner, Mieter und Hotelgäste genießen die Gastronomie und den Freiraum, das Hotel profitiert von erhöhter Frequenz durch Besucher und Businesspartner.

Dank der erstklassigen Lage in Salzburg, dem Mixed-Use und des daraus resultierenden Wertsteigerungspotenzials des Objekts setzt V33 neue Maßstäbe als Prime Investment, von dem Investor:innen profitieren können.

Hinweis: 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.