



500.

**Bauherrenmodell
der IFA AG!**

Kopalgasse 11

1110 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°500 mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.

Erstmals in Wien ermöglicht IFA mit der „Kopalgasse 11“ ein Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung. Dabei investieren Sie in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen, die Wohnungsbegründung ist nach Baufertigstellung geplant. Das Bauherrenmodell Plus war bislang nur in der Steiermark möglich, IFA hat hier bereits 13 Bauherrenmodelle Plus realisiert. Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Investment nun auch in Wien anbieten zu können.

- ✓ Planrendite 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 11,95 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 34 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Sommer 2026 | Fertigstellung Herbst 2027
- ✓ Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt

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.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

INVESTMENT

Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°500

PROJEKT

Kopalgasse 11, 1110 Wien
34 Wohnungen im geförderten Wohnbau (36 - 58 m² Wohnfläche).
Gesamtprojekt: 41 Wohnungen (36 bis 87m² Wohnfläche). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Balkon, Terrasse und/oder Loggia. 7 PKW Stellplätze in der Tiefgarage

SICHERHEIT

Persönlicher Eintrag im Grundbuch sowie Risikostreuung durch Mietenpool (kein Einzelvermietungsrisiko)

PLANRENDITE

Rund 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

GESAMTINVESTITION

11,95 Mio. Euro

MINDESTINVESTMENT

270.034 Euro (Top 6)

EIGENKAPITAL

Ab 93.957 Euro
Zahlbar über 3 Jahre (31.319 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung

FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre

BEWERTETE FLÄCHE

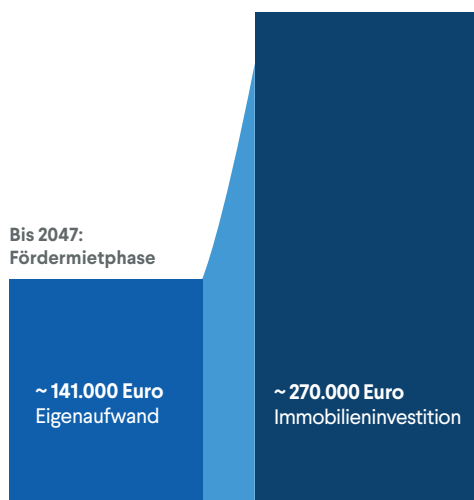
1.617 m²

BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

Geplant Sommer 2026 | Geplant Herbst 2027

EFFEKT BAUHERRENMODELL

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von rund 31.300 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 141.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 270.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 6,2% p.a.*.



6,2% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2048:
Voraussichtliche Mieteinnahmen
pro Jahr nach Nebenkosten
8.740 Euro

Rendite in % p.a. des Eigenaufwandes von ~141.000 Euro
(vor persönlicher Steuer)
6,2% p.a.*

* Planwert

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.