

Baubewilligung erteilt
–
Förderungswürdigkeit bestätigt

BAUMSTADT 7

Baumstadt Floridsdorf
Werndlgasse 8, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°510

Baumstadt 7 Das zehnte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt 7** 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 270 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 15,23 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 37 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028
- ✓ Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit 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.

IFA Institut für Anlageberatung AG | Grillparzerstraße 18-20 | A-4020 Linz | +43 732 660 847 | office@ifa.at

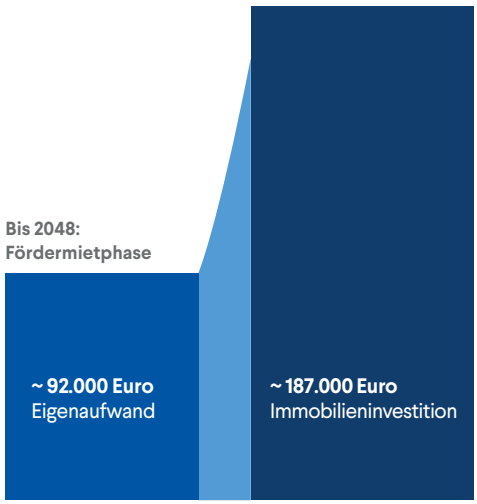
IFA | Institut für Anlageberatung

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Mehr als 500 Projekte wurden von IFA realisiert, für rund 8.100 Investor:innen verwaltet IFA 4,3 Milliarden Euro Assets under Management.

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau. IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°510.
PROJEKT	**Baumstadt**[7] Werndlgasse 8, 1210 Wien 37 Wohnungen im geförderten Wohnbau (32 - 102 m²) Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Balkon, Loggia oder Terrasse sowie eine große gemeinsame Dachterrasse (ca. 70 m²).
SICHERHEIT	Grundbucheigentum der persönlichen Anteile sowie Risikostreuung durch Mietpool (kein Einzelvermietungsrisiko).
PLANRENDITE	Rund 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
GESAMTINVESTITION	15,23 Mio. Euro
MINDESTINVESTMENT	186.696 Euro (Top 4-B)
EIGENKAPITAL	Ab 72.464 Euro Zahlbar über 3 Jahre (24.155 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung
FÖRDERUNG	Gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre
BEWERTETE FLÄCHE	2.070 m²
BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG	geplant Winter 2026 | geplant Herbst 2028 Baubewilligung erteilt & Förderungswürdigkeit bestätigt

EFFEKT BAUHERRENMODELL

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 24.155 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 92.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 187.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,6% p.a.*.



5,6% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2049:
Voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten
5.120 Euro

Rendite in % p.a. des Eigenaufwandes von **~ 92.000 Euro** (vor persönlicher Steuer)
5,6% p.a.*

* Planwert

Disclaimer: Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung“ 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.

Vereinfachte Beispielrechnung Top 4-B. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

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.