IFA | Institut für Anlageberatung

Puchstraße 44 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°491

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

Puchstraße 44

IHR INVESTMENT IN GRAZ

Einfach, smart und sicher in Immobilien investieren. Das ermöglicht IFA Institut für Anlageberatung seit mehr als vier Jahrzehnten. Wir sind auf stabile Sachwerte spezialisiert und langjähriger Marktführer bei Immobilieninvestments für Privatanleger:innen. Wir kennen den Markt und erkennen Trends, wir haben Zugang zu den besten Projekten und garantieren erstklassige Investments, die langfristig für Stabilität und Sicherheit stehen.

Mit einer Beteiligung am 491. IFA Bauherrenmodell werden Sie Anteilseigentümer:in der Immobilie "Puchstraße 44". Welche Vorteile das für Sie persönlich bringt - etwa bei Inflationsschutz, Pensionsvorsorge oder Generationenabsicherung - zeigen wir Ihnen in dieser Broschüre.

Wir freuen uns, wenn auch Sie auf Immobilieninvestments der IFA AG setzen.

Erwin Soravia
CEO

Michael Baert
CTO

Michael Meidlinger
CFO

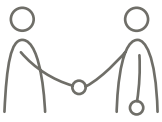
Illustration

Einfach.

✓ Sie erhalten unkomplizierten Zugang zu Immobilieninvestments
✓ Sie investieren in eine geprüfte Immobilie
✓ IFA übernimmt alle komplizierten und zeitaufwendigen Aufgaben für Sie

Smart.

✓ Sie profitieren von steuerlichen Optimierungen und Förderungen
✓ Sie investieren in Graz, einer stark und konstant wachsenden Stadt
✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit stabilen, inflationsgeschützten Mieteinnahmen



Sicher.

✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit persönlichem Eintrag ins Firmenbuch
✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
✓ Sie sind Teil einer starken Community

Illustration

Ihr Investment

DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°491
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	6,78 Mio.Euro
PROJEKT	Puchstraße 44, 8020 Graz 15 Neubauwohnungen, 15 Tiefgaragenplätze Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	Rd. 1.200 m^2
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2022 - Baugenehmigung erteilt
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Frühjahr 2024
SICHERHEITEN	✓ **Baukostengarantie**: Die Baukosten für das gesamte Projekt sind als Festpreis garantiert (inkl. der Risiken aus der aktuellen Ukrainekrise sowie der Covid-19 Pandemie). Ausgenommen sind aus steuerlichen Gründen die allgemeinen Bauherrenrisiken ✓ **Erstvermietungsgarantie**: Die IFA AG gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung

Ihre Vorteile im Überblick

IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investor:innen.

SICHERHEIT

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

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht inflationsgesicherte, indexierte Mieterträge
als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

GEMEINSAME VERMIETUNG

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

FÖRDERUNGEN

Nichtrückzahlbarer Zuschuss durch das Land Steiermark

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

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

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum
Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

UMFASSENDE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement minimiert Ihren Zeitaufwand.

TRANSPARENZ

Als Eigentümer:in werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert.

Bauherrenmodell mit Verwertungsszenario

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°491 werden Sie Anteilseigentümer:in der Liegenschaft „Puchstraße 44“, einem Neubau im geförderten Wohnbau. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit eines gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, begünstigter Abschreibung und Förderung.

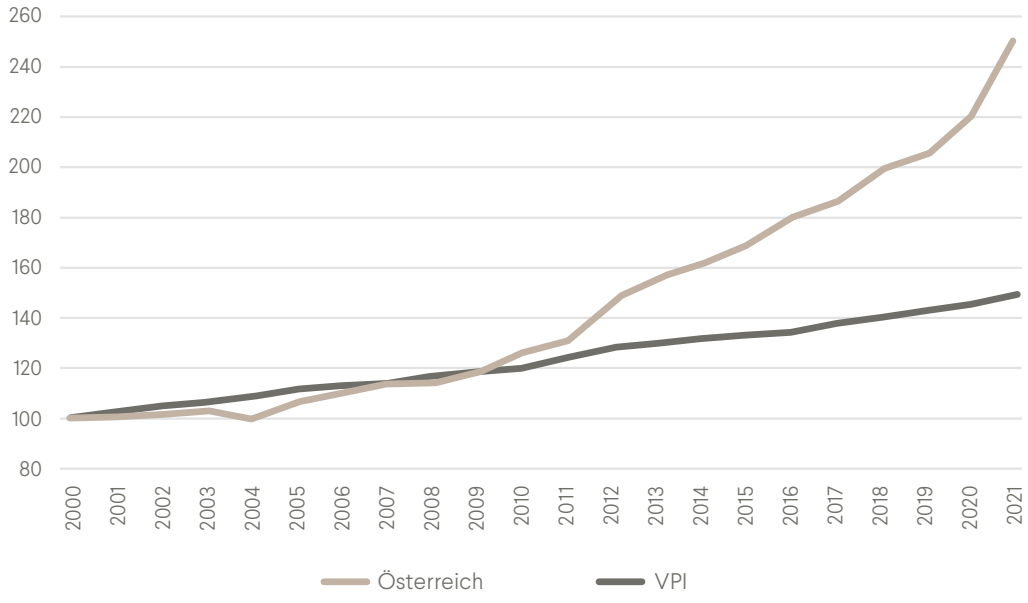
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N° 491 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

✓ **Realisierung der Wertschöpfung** durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.

✓ **Anteilsmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses** an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Detaillierte Informationen dazu finden Sie in der ausführlichen Projektdokumentation bzw. im Gesellschaftsvertrag.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2021



Quelle: OeNB / Statistik Austria

Illustration

Genau richtig für Mieter:innen

Das Projekt "Puchstraße 44" ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnbau in nachgefragter Stadtlage im fünften Bezirk von Graz, nahe der Mur.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse. Der Größenmix der Wohnungen ist gut durchdacht, die einzelnen Wohnungs-Grundrisse sind perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien.

15 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 51 m² BIS 88 m²

Passend für Singles, Paare und Familien

FREIFLÄCHE

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen
wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse

MOBILITÄT

15 PKW-Tiefgaragenplätze

Zahlreiche Fahrradabstellplätze

KELLERABTEIL

Platz und Stauraum für Mieter:innen

WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel, Handtuchheizkörper

Genau richtig für Sie

Das Bauherrenmodell „Puchstraße 44“ ermöglicht Ihnen ein Investment, das auf Ihre Veranlagungserwartung und Ihre persönliche Lebensplanung abgestimmt werden kann.

Welche der nachstehend angeführten Beteiligungs-Varianten für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere IFA Partner:innen gerne in einem Gespräch – persönlich oder per Online-Meeting.

BAUHERRENMODELL MIT TEILFINANZIERUNG

Rund 35% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 65% Ihres Investments können fremdfinanziert werden. Das ermöglicht die Nutzung von Inflation und steuerlich absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital. Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren und für spätere Jahre ein arbeitsfreies monatliches Zusatzeinkommen schaffen wollen.

BAUHERRENMODELL FÜR BARZEICHNER

Barzeichnung Ihres Investments

✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen inklusive Förderungszuschüsse zur Verfügung.

Langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt "Puchstraße 44" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. Ein Auszug:

· Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung

· Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung

· Photovoltaik-Anlage, wenn möglich

· Gemeinschaftsgarten

WIR ENTWICKELN LEBENSRÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren".

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO_2 in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

CITYPARK
INTERSPAR
Müller

Nachgefragte Stadtlage

Das Projekt "Puchstraße 44" liegt im fünften Bezirk von Graz, nahe der Mur. Sehr gut angebunden an öffentlichen Verkehr, umgeben von Nahversorgern und nachgefragter Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung. Einkaufszentren wie der Citypark oder der Murpark sind nahe.

INNERE STADT
GRAZ
IFA
Puchstraße 44
Kärntner Straße
LKH
Graz Süd

Alles in der Nähe

Gut erreichbar zur "Puchstraße 44" gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister. Beliebte Einkaufszentren wie der Citypark oder der Murpark sind gut erreichbar.

Die "Puchstraße 44" ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

NAHVERSORGER

Supermarkt	140 m
Bäckerei	340 m
Einkaufscenter "Citypark"	1.300 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Volksschule	230 m
Kindergarten	260 m
Mittelschule / Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	1.940 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	420 m
Apotheke	400 m
LKH Graz II, Standort Süd	1.550 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahnhaltestelle "Dornschneidergasse"	85 m
Bushaltestelle "Graz Fernheizwerk"	40 m
Bahnhof "Graz Ostbahnhof-Messe"	1.170 m

Graz

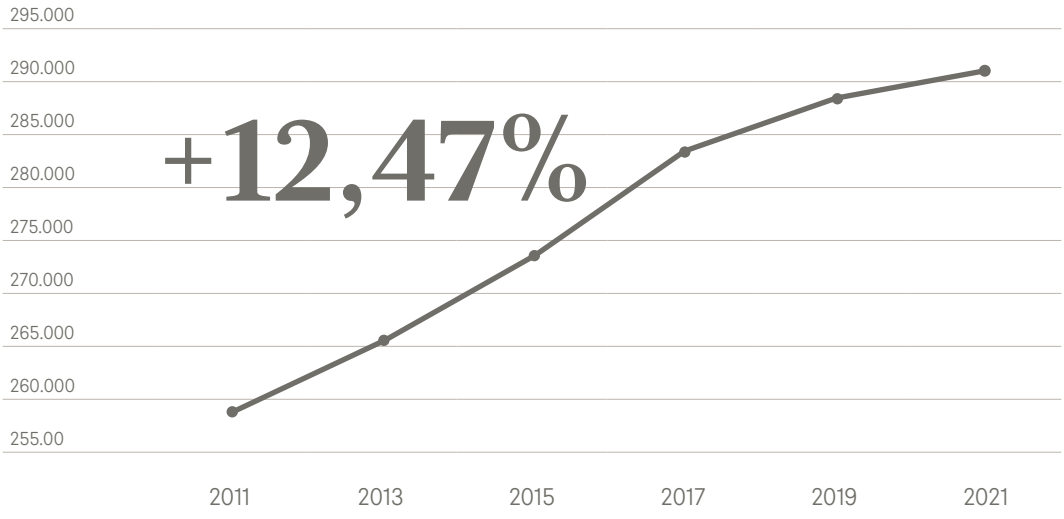
STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Plus 12 Prozent innerhalb von 10 Jahren: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

Für Investor:innen sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments in geförderten Wohnbau mit privaten Freiflächen.

Eigentümer:innen profitieren von hoher Nachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria

IFA in Graz

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt.
Für private Investor:innen hat IFA bereits **mehr als 70 Immobilieninvestments** erfolgreich in Graz realisiert.
Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

IDLHOFGASSE 70 | WOHNEN IN DER GRAZER CITY

In unmittelbarer Nähe zum Grazer Stadtzentrum ermöglicht dieses Projekt hochwertigen und stark nachgefragten geförderten Wohnbau. Das Immobilieninvestment wird 2023 fertig gestellt.

82 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell Plus

Idlhofgasse 70, 8020 Graz
Nutzfläche rd. 6.100 m²
Nutzung 89 Wohnungen, 1 Lokal, 75 Tiefgaragenplätze
IInvestitionssumme rd. 28,3 Mio. Euro
Geplante Fertigstellung 2023

186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal, umgeben von Grünflächen, entsteht ein Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau. Das IFA Projekt war im Herbst 2020 platziert, im Jänner 2021 erfolgte der Spatenstich, die Fertigstellung ist 2022.

156 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Gradnerstraße 186, 8054 Graz
Nutzfläche rd. 8.000 m²
Nutzung 160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme rd. 43 Mio. Euro
Fertigstellung Sommer 2022

GREEN PARADISE GRAZ

In herrlicher Lage am Rande des Naturschutzgebiets wurde "Green Paradise Graz" realisiert. Das Gebäudeensemble verbindet einzigartige Architektur mit hohem ökologischen Anspruch.

114 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Straßgangerstraße 380, 8054 Graz
Nutzfläche rd. 10.000 m²
Nutzung 139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze
Investitionssumme rd. 41,2 Mio. Euro
Fertigstellung 2021

GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Eines der markantesten Gebäude in Graz ist der Herzogshof, besser bekannt als "Gemaltes Haus". Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Der Herzogshof wurde 1360 erstmals erwähnt, bis in die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts gingen hier die Habsburger ihren Amtsgeschäften als Landesfürsten der Steiermark nach. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.

62 Investor:innen profitieren von diesem IFA Prime Investment

Herrengasse 3, 8010 Graz
Nutzfläche rd. 4.000 m²
Nutzung 15 Wohnungen, 18 Geschäfts- und Büroeinheiten
Investitionssumme rd. 15,7 Mio. Euro
Fertigstellung 2002

Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad sichert arbeitsfreies Zusatzeinkommen

96,9 % betrug im Jahr 2021 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

2,54 Mrd. Euro

wurden bei uns investiert und werden erfolgreich gemanaged.

7.700 Anleger:innen

setzen bei Immobilieninvestments auf uns.

486 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.

Seit 1978 bietet IFA Privatpersonen Zugang zu hochwertigen, geprüften Immobilieninvestments und verwaltet diese. Mit **langfristigen**, **mittelfristigen** und **kurzfristigen** Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Datenbasis: Ende 2021

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG

IFA

Immobilien Investments Seit 1978

DISCLAIMER & IMPRESSUM

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 des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, GEPA pictures, Harry Schiffer. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: August 2022

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847
E-Mail: office@ifa.at
www.ifa.at

IFA | Institut für Anlageberatung