



Mit
Erstvermietungs-
garantie

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°495. Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum.



Wo Leader investieren

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

Als Anbieter für Investments mit Immobilienbezug ermöglicht IFA vorwiegend privaten Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

IFA ist mit rund 500 realisierten Projekten der größte Anbieter für Direktimmobilieninvestments in Österreich. Für mehr als 7.800 vorwiegend private Investor:innen verwaltet IFA über 2,6 Milliarden Euro.

BREITE PRODUKTPALETTE

Der Projekthorizont reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments (Immobilien mit historischer Architektur bzw. Quartiersentwicklungen) bis zu Anleiheemissionen.

Disclaimer: 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.



Symbolbild

Ihr Investment auf einen Blick

INVESTMENT	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus N°495
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit persönlichem Eintrag Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch.
GESAMTINVESTITION	24,7 Mio. Euro
RENDITE	Rund 5,5% nach Ablauf der Förderphase (Planwert)
MINDESTINVESTMENT	255.008 Euro (Haus E/Top 9)
EIGENKAPITAL	Ab rund 129.000 Euro, zahlbar über 3 Jahre (rd. 43.000 Euro p.a.)
PROJEKT	Tiergartenweg 32a - 32e, 8055 Graz 58 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Gebäude. 62 Tiefgaragenplätze, 107 Fahrradabstellplätze. Alle Wohnungen mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.
ERTRAGSBEWERTETE FLÄCHE	4.719 m ²
GEPLANTER BAUBEGINN	Frühjahr/Sommer 2024 Baugenehmigung rechtskräftig erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt.
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Frühjahr 2026
PROJEKTbonus	Erstvermietungsgarantie IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.

Tiergartenweg 32a – 32e

8055 GRAZ

Dieses 495. Bauherrenmodell Plus 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.



Großzügig wohnen

Der Tiergartenweg 32a - 32e bietet höchste Wohnqualität bei überdurchschnittlich günstigen Mieten. Während der Förderungsdauer beträgt die Miete nur rund zwei Drittel des Richtwerts in der Steiermark und liegt somit rund 40% unter dem üblichen Marktniveau.

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

Optimale Lage

Der Standort „Tiergartenweg 32a - 32e“ überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur.

NAHVERSORGER

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

KINDERGÄRTEN | SCHULEN

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

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

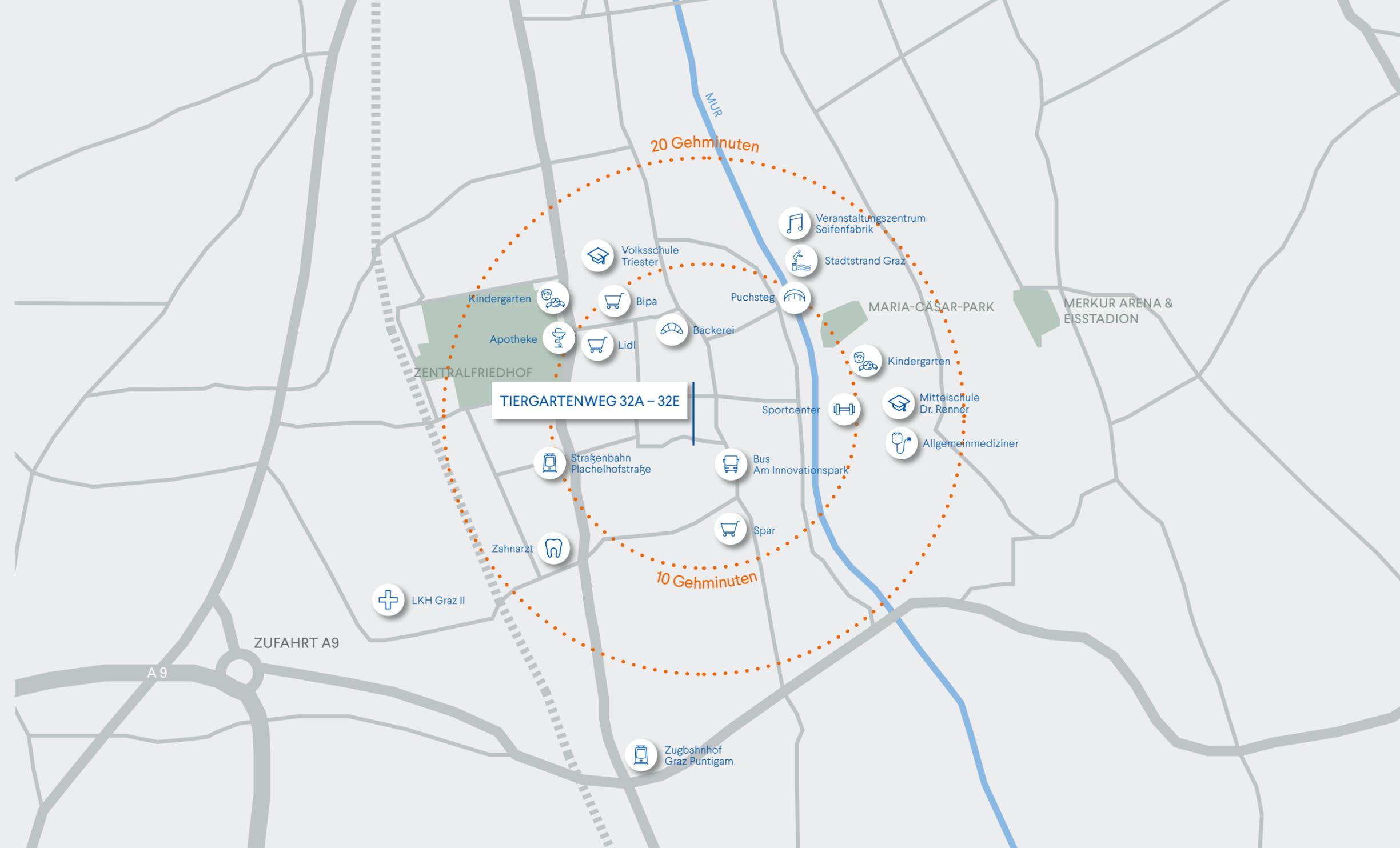
Bus "Am Innovationspark" (650, 671)	140 m
Straßenbahn "Plachelhofstraße" (5)	530 m
Zugbahnhof Graz Puntigam (D, REX, REX 51, S5, S6)	1.290 m

ÄRZTE | APOTHEKEN

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

FREIZEIT | UNTERHALTUNG

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





Veranstaltungszentrum Seifenfabrik



Stadtstrand Graz und Mur-Flöß



Mursteg



Maria-Cäsar-Park

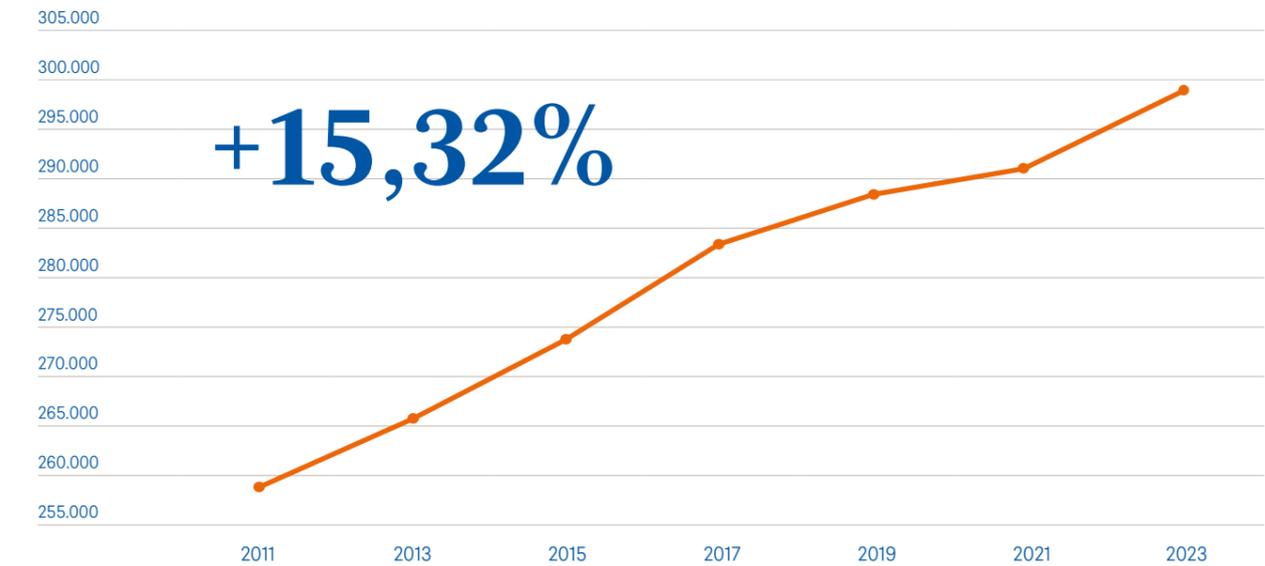


Graz

BELIEBTER WOHNBEZIRK PUNTIGAM

Plus 15% innerhalb der letzten Jahre: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. 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.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria

Vorteile Ihres Investments

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite bei Kreditzeichnung von rund 5,5% nach Förderungsablauf durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung sowie großzügige Förderzuschüsse.

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.

FÖRDERUNGEN

Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,21 Euro monatlich je Quadratmeter Nettowohnfläche für 15 Jahre.

GEMEINSAME VERMIETUNG

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

ASSET MANAGEMENT & INVESTOR:INNENBETREUUNG

IFA stellt die optimale Bewirtschaftung des Projekts sicher, steuert alle Dienstleistungen und steht in ständiger Kommunikation mit den Investor:innen.

IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

BAUHERRENMODELL MIT WOHNUNGSEIGENTUM

Sie wählen beim Bauherrenmodell Plus, in welche Wohnung Sie investieren. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Ihr Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

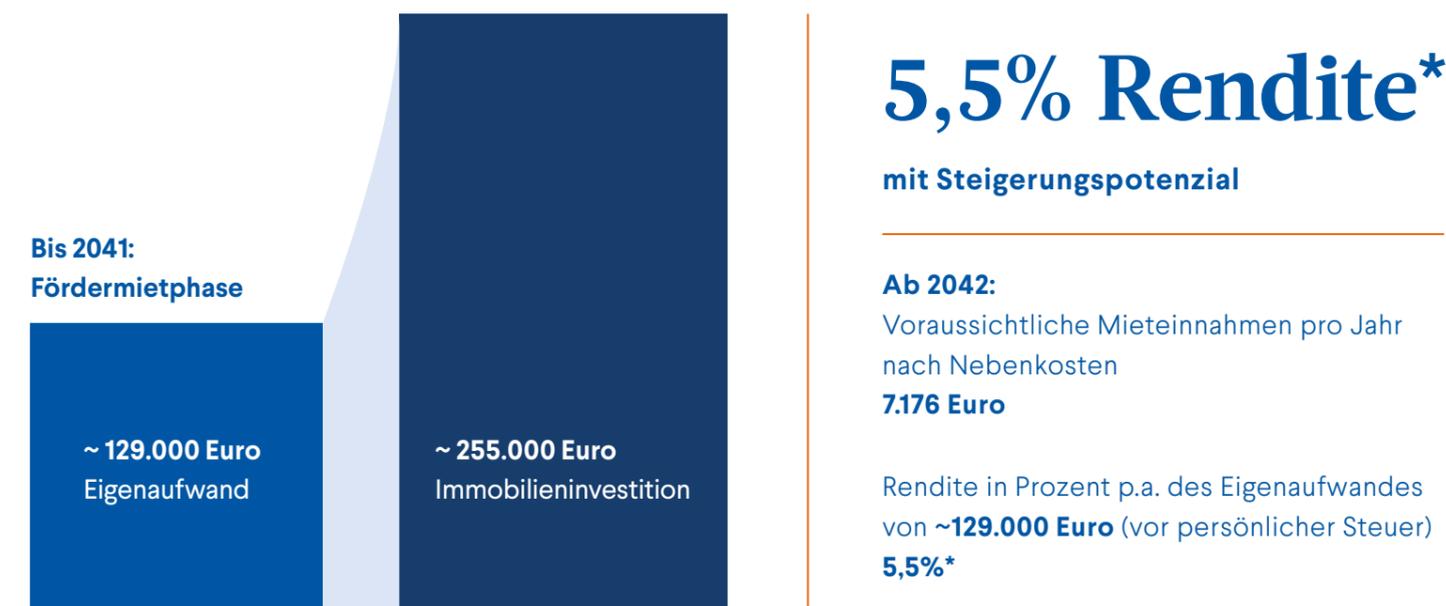
Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

ERSTVERMIETUNGSGARANTIE

IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.

Immobilie „zum halben Preis“

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von rund 43.000 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 129.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 255.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,5%*.



Vereinfachte Beispielrechnung (Haus E/Top 9). Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Planwert

Disclaimer: 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.

DIE VIELEN VORTEILE EINES BAUHERRENMODELLS

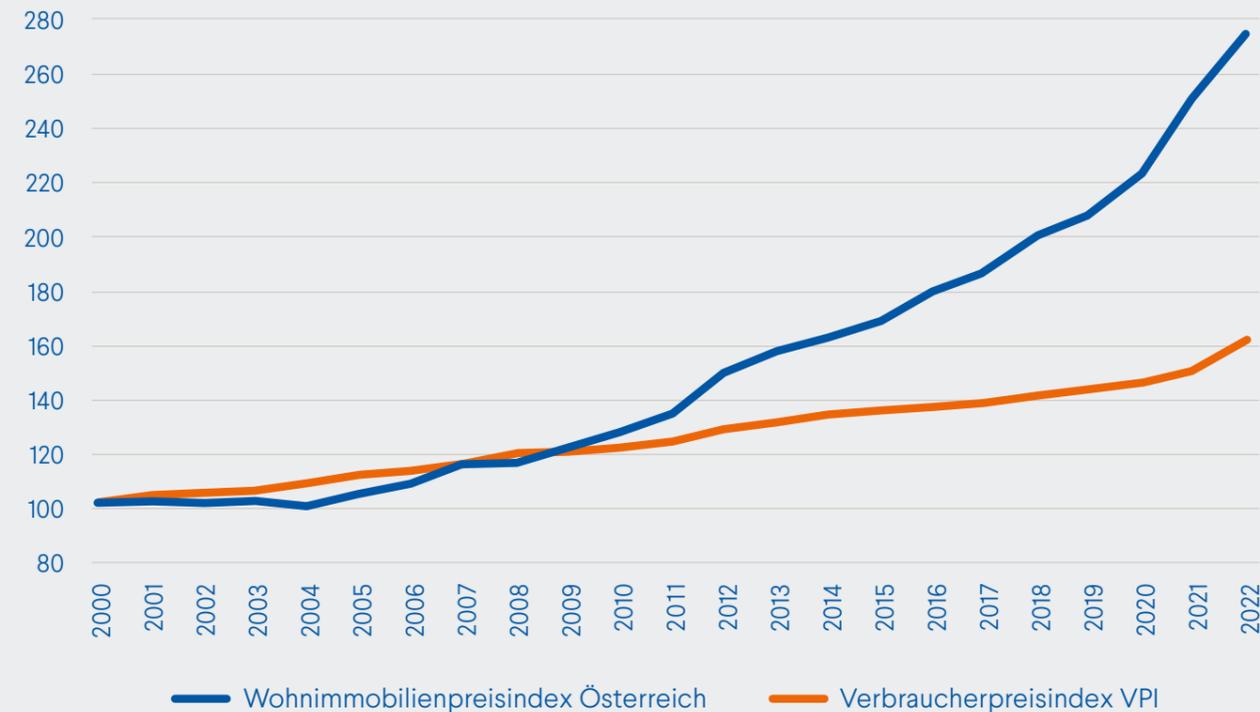
	BAUHERRENMODELL	VORSORGEWOHNUNG
WOHNRAUM SCHAFFEN	+ Leistbarer, geförderter Wohnraum	- Kein geförderter Wohnraum
VERMIETUNGSSICHERHEIT	+ Hohe Nachfrage, geförderter Wohnbau mit gedeckelten Mieten + Gemeinsame Vermietung, kein Einzelvermietungsrisiko + IFA Erstvermietungsgarantie für 12 Monate	- Freie Marktmiete - Einzelvermietungsrisiko - Zumeist keine Erstvermietungsgarantie
STEUEROPTIMIERUNG & FÖRDERUNGEN	+ Begünstigte, verkürzte Abschreibung auf 15 Jahre (1/15 AfA) + Hohe Sofortabschreibungen + Vorsteuerabzug sofort + Nicht-rückzahlbare Annuitätenzuschüsse über 15 Jahre	- Normalabschreibung auf 67 Jahre (1/67 AfA) - Geringe Sofortabschreibungen - Vorsteuerabzug nach Baufertigstellung - Keine Förderung
LEISTUNGSUMFANG & ZUSATZKOSTEN	+ IFA Bauherrenmodelle beinhalten sämtliche Kosten und Nebenkosten + Optimale konzeptionelle und steuerliche Aufbereitung durch IFA + Rechtliche Betreuung über den gesamten Projektlebenszyklus + Optimale Finanzierungsstrukturierung des Projekts + Steuerung sämtlicher Dienstleister (Immobilienmakler, Hausverwaltung, technische Instandhaltung u.v.m.) durch IFA	- Nebenkosten für Notarsakt, Vertragserrichtung, Grunderwerbsteuer, PKW-Stellplatz, Küchen u.v.m. kommen zum Kaufpreis dazu - Steuerliche Beratung bedeutet zusätzliche Kosten und Aufwand für Investor:innen - Rechtliche Betreuung ist Eigenaufwand der Investor:innen - Eigenverantwortliche Finanzierungsbeschaffung durch Investor:innen - Steuerung sämtlicher Dienstleister durch Investor:innen (Immobilienmakler, Hausverwaltung, technische Instandhaltung u.v.m.)

Bauherrenmodell Plus mit Wohnungseigentum

Das IFA Bauherrenmodell Plus ergänzt die vielen Vorteile des klassischen Bauherrenmodells mit einem Wohnungseigentum. Sie investieren in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung des Projekts „Tiergartenweg 32a – 32e“ und werden damit anteilige Miteigentümer:in dieser Immobilie. Ihr persönlicher Anteil wird im Grundbuch eingetragen, das Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet. Die gemeinsame Vermietung sichert die Einnahmen für vorerst 20 Jahre, danach ist eine Eigenvermietung möglich.

IFA

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2022



Quelle: OeNB / Statistik Austria

Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite

Das Projekt „Tiergartenweg 32a - 32e“ ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnraum in nachgefragter Lage im Grazer Bezirk Puntigam.



ATTRAKTIVER UND GEFÖRDERTER WOHNRAUM FÜR GENERATIONEN

Wohnungsgrößen von 39 m² bis 79 m², jede Wohnung mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon. Sie wählen die Wohnung, in die Sie investieren, Ihr Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet.



LEISTBARE MIETEN IN DER FÖRDERPHASE

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.



LANGFRISTIG ATTRAKTIVE RENDITE

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



HOHES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL NACH ABLAUF DER FÖRDERPHASE

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



Symbolbild

Beteiligungsvarianten

Das Bauherrenmodell „Tiergartenweg 32a - 32e“ ermöglicht ein Investment, das auf Ihre Veranlagungserwartung und Ihre persönliche Lebensplanung abgestimmt werden kann.

Unsere IFA Partner:innen informieren Sie gerne in einem persönlichen Gespräch, welche der nachstehend angeführten Beteiligungsvarianten für Sie am besten geeignet ist.

INVESTIEREN MIT KREDITZEICHNUNG

Rund 50% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 50% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die Inflation sowie steuerlich absetzbare Fremdkapitalzinsen.

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

INVESTIEREN MIT BARZEICHNUNG

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Bau fertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich gibt es Förderzuschüsse durch das Land Steiermark.

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 bzw. durch die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.



LEISTBARER WOHNRAUM

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

Tiergartenweg 32a – 32e: langfristig nachhaltig

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.

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

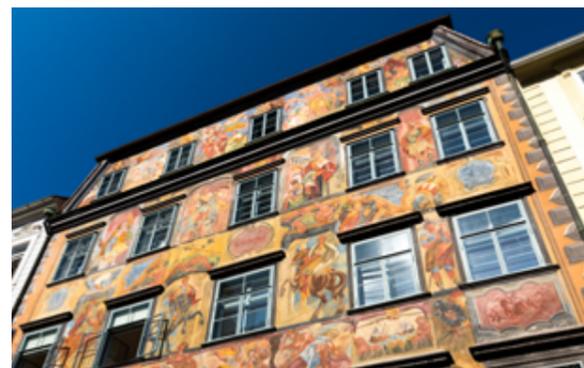
IFA in Graz

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Das Potenzial 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.

GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.



62 Investor:innen profitieren von diesem IFA Prime Investment

Standort	Herrengasse 3, 8010 Graz
Nutzfläche	rd. 4.000 m ²
Nutzung	15 Wohnungen, 18 Geschäfts- & Büroeinheiten
Investitionssumme	rd. 15,7 Mio. Euro
Fertigstellung	2002

NEUTORGASSE

Ein Gründerzeithaus aus dem 19. Jahrhundert bietet Raum für ein Studentenwohnheim sowie relevante Infrastruktur. Die Sanierung des beeindruckenden Gebäudes berücksichtigte zeitgemäßen Raumbedarf bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Bestands.



112 Investor:innen profitieren von diesem IFA Prime Investment

Standort	Neutorgasse 46, 8010 Graz
Nutzfläche	rd. 11.000 m ²
Nutzung	Studentenwohnheim, Gewerbe, Büros
Investitionssumme	rd. 29 Mio. Euro
Fertigstellung	2012

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

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

186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal wurde dieses Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau realisiert. Jedes Haus ist umgeben von Grünflächen, jede Wohnung hat eine private Freifläche. Das Areal ist oberirdisch autofrei und hat eine Tiefgarage.



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

Standort	Gradnerstraße 186, 8054 Graz
Nutzfläche	rd. 8.000 m ²
Nutzung	160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme	rd. 43 Mio. Euro
Fertigstellung	2022

IDLHOFGASSE 70

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

Standort	Idlhofgasse 70, 8020 Graz
Nutzfläche	rd. 6.100 m ²
Nutzung	89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme	rd. 28,3 Mio. Euro
Fertigstellung	geplant 2023

Hoher Vermietungsgrad
beweist höchste Kompetenz

96,7%

96,7% betrug im Jahr 2022 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

492 — realisierte
Immobilienprojekte

2,64 Mrd. Euro — bisher umgesetztes
Projektvolumen

300 Mio. Euro — Projektvolumen
aktuell in Entwicklung

7.800 — zufriedene
Investor:innen

Seit mehr als 4 Jahrzehnten ist IFA der Manager für direkte Immobilieninvestments. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Datenbasis: Ende 2022

IFA

