



# BAUMSTADT<sup>2</sup>

## Baumstadt Floridsdorf

### Werndlgasse 3+3A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

**Baumstadt<sup>2</sup>** Das dritte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt<sup>2</sup>** 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 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 10,1 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 27 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn 2. Halbjahr 2025 | Fertigstellung 1. Halbjahr 2027

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 / Ihrer persönlichen 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 Immobilieninvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG Modell)

## PROJEKT

**Baumstadt<sup>2</sup>** Werndl-gasse 3+3A, 1210 Wien  
27 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m<sup>2</sup>). Jede Wohnung mit zugeordneten Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse

## SICHERHEIT

Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlicher Firmenbucheintragung sowie Risikostreuung durch Mietpool (kein Einzelvermietungsrisiko).

## PLANRENDITE

rund 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

## GESAMTINVESTITION

10,1 Mio. Euro

## MINDESTINVESTMENT

133.270 Euro (entspricht einer Beteiligung von 1,3%)

## EIGENKAPITAL

ab rd. 49.920 Euro  
zahlbar über 3 Jahre (16.640 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung

## FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre

## BEWERTETE FLÄCHE

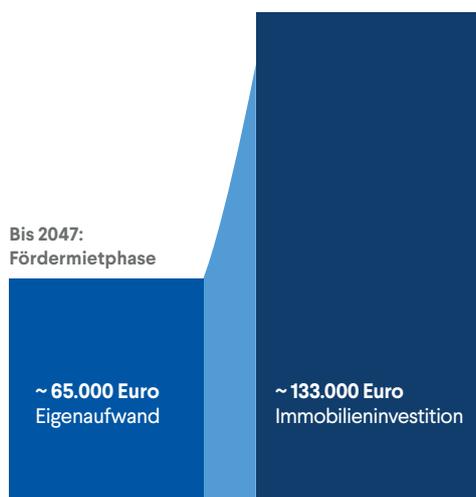
1.512 m<sup>2</sup>

## BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

geplant 2. Halbjahr 2025 | geplant 1. Halbjahr 2027

## EFFEKT BAUHERRENMODELL

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von rund 16.640 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 65.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 133.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,0% p.a.\*.



## 5,0% Rendite\*

### mit Steigerungspotenzial

**Ab 2048:**  
Voraussichtliche Mieteinnahmen  
pro Jahr nach Nebenkosten  
**3.258 Euro**

Rendite in % p.a. des Eigen-  
aufwandes von ~ **65.000 Euro**  
(vor persönlicher Steuer)  
**5,0% 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 / Ihrer persönlichen Beraterin.