



ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › 5.250 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- › 77 Wohnungen
- › 40 Tiefgaragenplätze
- › Wohnungsgrößen überwiegend zwischen 32 m² bis 70 m²
- › Voraussichtlicher Baubeginn Ende März 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende Dezember 2018

Ihr Berater:

Herbert Kokol

BLOOM Vermögensentwicklung GmbH

Kaiserin Elisabeth-Straße 2, 2340 Mödling

Tel.: 0664/833 44 33

e-mail: herbert.kokol@bloom.at

web: www.bloom.at

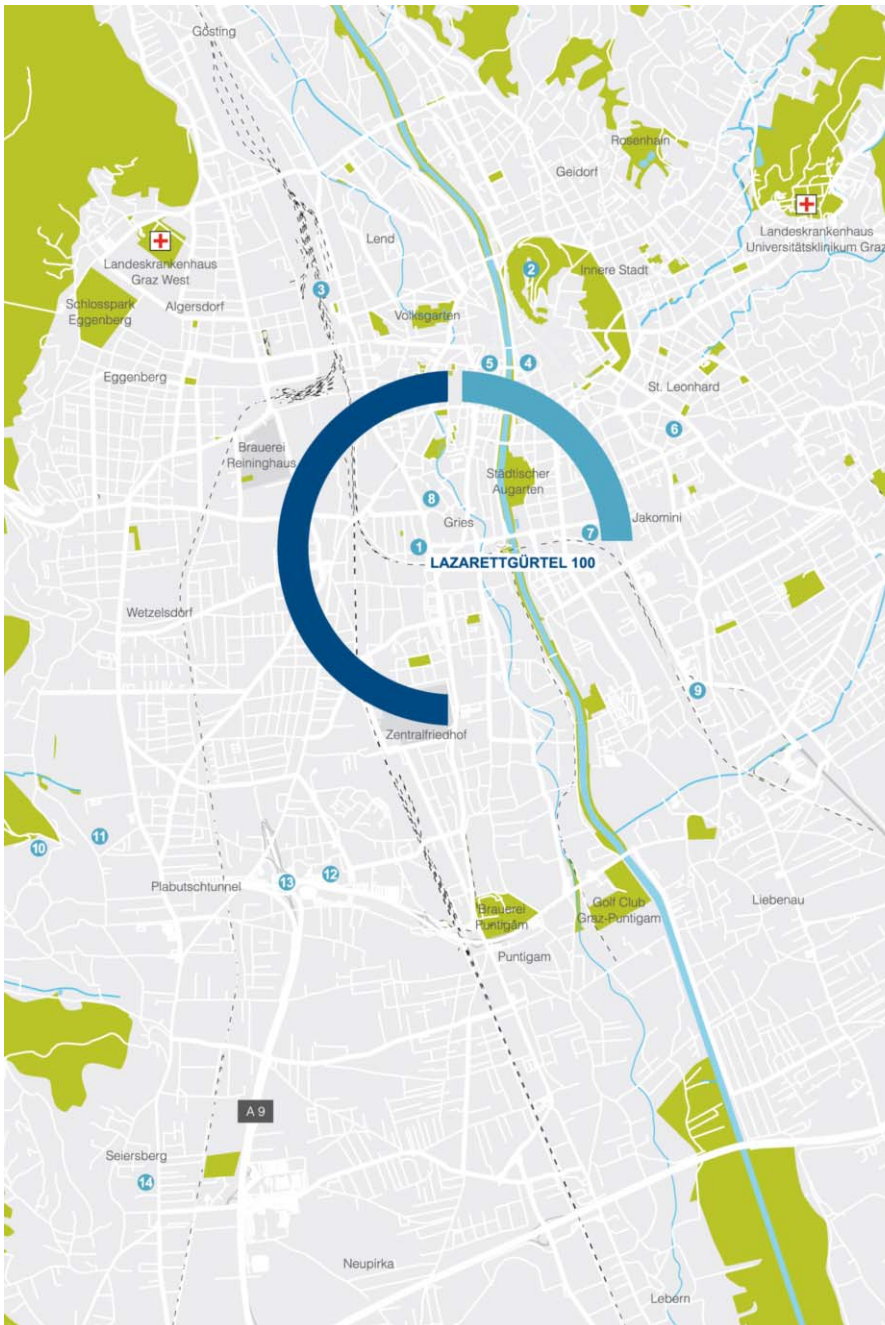
Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

NEUBAUHERRENMODELL

WOHNPARK AM LAZARETTGÜRTEL
GRAZ / LAZARETTGÜRTEL 100

DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



GRAZ / WOHN-PARK AM LAZARETTGÜRTEL

- 1 NEUBAUHERRENMODELL N° 438 LAZARETTGÜRTEL 100
- 2 SCHLOSSBERG, UHRTURM / **2.000 m**
- 3 HAUPTBAHNHOF / **2.050 m**
- 4 HAUPTPLATZ, RATHAUS / **1.890 m**
- 5 KUNSTHAUS GRAZ / **1.850 m**
- 6 TECHNISCHE UNIVERSITÄT GRAZ / **2.350 m**
- 7 STADTHALLE / **1.550 m**
- 8 SHOPPING CENTER CITYPARK / **300 m**
- 9 UPC-ARENA / **2.000 m**
- 10 SCHLOSS SANKT MARTIN / **3.550 m**
- 11 ifa BAUHERRENMODELL GREEN CITY / **3.750 m**
- 12 SHOPPING CENTER WEST / **2.550 m**
- 13 AUTOBAHNKNOTEN GRAZ-WEST / **2.650 m**
- 14 ifa NEUBAUHERRENMODELL GRAZ SEIERSBERG, KÄRNTNERSTRASSE 538 / **2.650 m**



INFRASTRUKTUR

- › Busstation **25 m**
- › Straßenbahn **600 m**
- › Hauptbahnhof **2.050 m**
- › Autobahnknoten **2.650 m**
- › Einkaufen **150 m** (Hofer)
- › **300 m** Shopping Center Citypark (über 100 Shops)
- › Kindergarten / Krippe **40 m**
- › Volksschule **500 m**
- › Neue Mittelschule **1.000 m**
- › Ärzte **unmittelbar**

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

NEUBAUHERRENMODELL

WOHNPARC AM LAZARETTGÜRTEL
GRAZ / LAZARETTGÜRTEL 100

STEUEROPTIMIERT

- › Vorsteuerabzug
- › Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- › Abschreibung der **Baukosten** auf **15 Jahre** (6,70% p.a.)
- › Gemeinsame Veranlagung

FÖRDERUNGSOPTIMIERT

- › **Hohes gefördertes Darlehen** in Höhe von ca. **EUR 3.850.000,--** mit **1,90% Fixzinssatz** auf 10 Jahre
- › **Annuitätenzuschüsse** in Höhe von voraussichtlich **EUR 74.000,-- p.a.** auf 10 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERT

- › Risikostreuung durch Mietpool
- › durch die günstige Miete von rd. EUR 7,63 pro m² Nutzfläche ergibt sich eine optimale Vermietbarkeit
- › Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten
- › derzeitiger Vermietungsgrad aller ifa - Objekte rd. 98%



IHR NUTZEN

Das ifa - NEUBAUherrenmodell bietet Ihnen ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen mit der Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung.

steueroptimiert - förderungsoptimiert - ertragsoptimiert

IHR RISIKO

Das ifa - NEUBAUherrenmodell ist ein Anlageprodukt das neben den erwähnten Chancen auch wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Risiken beinhalten kann. Diese Risiken werden in der Dokumentationsmappe ausführlich erläutert.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

für 1,00% Miteigentumsanteile = 52,50 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

Gesamtinvestitionssumme EUR 147.000,--

Diese Großnutzendarstellung dient ausschließlich Anschauungszwecken. Die Berechnungen stützen sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen Bestimmungen. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUPHASE

Eigenkapital			Steuerliches Ergebnis		
2016 ¹⁾	€	12.000,--	2016	- €	11.300,--
2017	€	12.000,--	2017	- €	9.300,--
2018	€	12.000,--	2018	- €	7.900,--
Eigenkapital vor Steuer			gesamte Abschreibung		
	€	36.000,--		- €	28.500,--
Steuer	- €	14.250,--	← bei 50% Steuerprogression		
<small>¹⁾ inkl. 1,5 % Beratungshonorar</small>					
Eigenkapital nach Steuer		€ 21.750,--			

FINANZIERUNGSPHASE

EUR 38.500,-- Bankdarlehen gefördert mit Annuitätenzuschüssen, Laufzeit 10 Jahre ab 01.01.2019, Fixzinssatz 1,90% p.a.

EUR 74.700,-- Bankdarlehen, Laufzeit 10 Jahre ab 01.01.2019, Fixzinssatz 1,90% p.a.

Darlehensannuitäten	EUR	12.470,-- p.a.	EUR	1.040,-- p.m.	
Nettomieteinnahmen inkl. Zuschüsse Ø	- EUR	5.070,-- p.a.	- EUR	420,-- p.m.	
Eigenkapital vor Steuer		EUR	7.400,-- p.a.	EUR	620,-- p.m.
Steuer Ø	- EUR	2.345,-- p.a.	- EUR	200,-- p.m.	

Eigenkapital nach Steuer Ø EUR 5.055,-- p.a. EUR 420,-- p.m.

Bauphase	EUR	21.750,--
Finanzierungsphase (EUR 5.055,-- x 10 Jahre)	EUR	50.550,--

Eigenkapital gesamt nach Steuer EUR 72.300,--
entspricht **EUR 1.377,-- pro m²** für 52,50 m² Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

ERTRAGSPHASE

Nettomieteinnahmen p.a. EUR 4.600,--
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer **6,4 %**

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen + Immobilienwert

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.