



## ECKDATEN

- › Abbruch und Neubau
- › 3.540 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- › 61 Wohnungen
- › 33 Tiefgaragenplätze
- › Wohnungsgrößen zwischen 34 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup>
- › Voraussichtlicher Baubeginn September 2017
- › Geplante Fertigstellung Ende Juni 2019

Ihr Berater:

**Herbert Kokol**

BLOOM Vermögensentwicklung GmbH

Kaiserin Elisabeth-Straße 2, 2340 Mödling

Tel.: 0664/833 44 33

e-mail: [herbert.kokol@bloom.at](mailto:herbert.kokol@bloom.at)

web: [www.bloom.at](http://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.

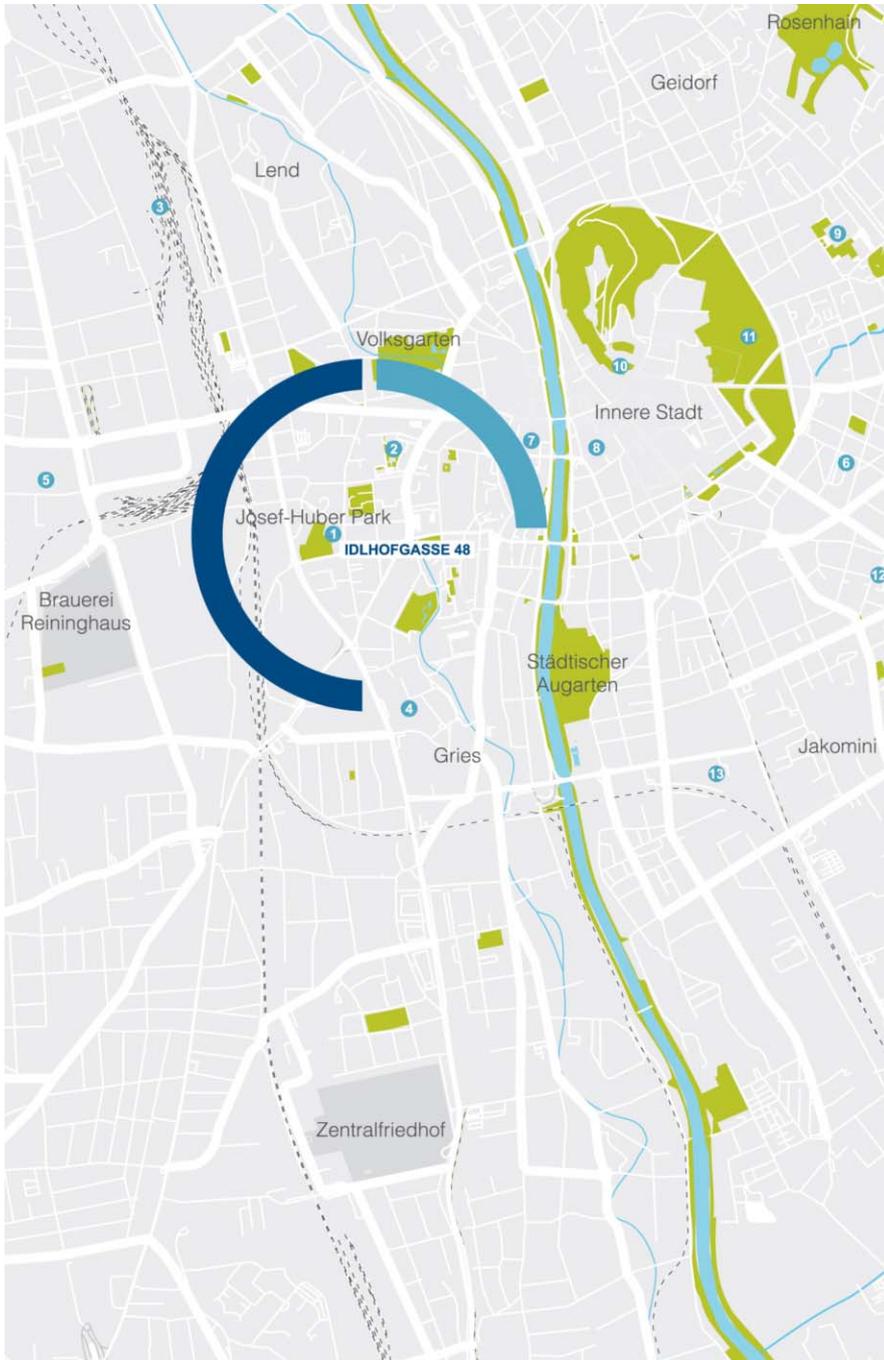
Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

# NEUBAUHERRENMODELL

WOHNEN AM PARK

GRAZ / IDLHOFGASSE 48/UNGERGASSE 31

## DIE LAGE UND INFRASTRUKTUR



### GRAZ / WOHNEN AM PARK IDLHOFGASSE 48

- 1 NEUBAUHERRENMODELL N° 451  
IDLHOFGASSE 48 / UNGERGASSE 31
- 2 KRANKENHAUS DER ELISABETHINEN /  
**400 m**
- 3 HAUPTBAHNHOF / **825 m**
- 4 SHOPPING CENTER CITYPARK / **795 m**
- 5 FH JOANNEUM / **1.100 m**
- 6 TECHNISCHE UNIVERSITÄT GRAZ /  
**2.100 m**
- 7 KUNSTHAUS GRAZ / **965 m**
- 8 HAUPTPLATZ, RATHAUS / **1.100 m**
- 9 KARL-FRANZENS-UNIVERSITÄT / **2.300 m**
- 10 SCHLOSSBERG, UHRTURM / **1.300 m**
- 11 STADTPARK GRAZ / **1.700 m**
- 12 STADTHALLE / MESSE GRAZ / **2.000 m**
- 13 UPC ARENA / **3.300 m**



## INFRASTRUKTUR

- › Busstation **270 m**
- › Straßenbahn **920 m**
- › Hauptbahnhof **825 m**
- › Autobahnknoten **3.890 m**
- › Einkaufen **480 m** (Billa)  
**785 m** Shopping Center Citypark  
(über 100 Shops)
- › Kindergarten **150 m**
- › Volksschule **500 m**
- › Neue Mittelschule **850 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

WOHNEN AM PARK

GRAZ / IDLHOFGASSE 48/UNGERGASSE 31

## 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 3.050.000,--** mit **1,90% Fixzinssatz** auf 10 Jahre
- › **Annuitätenzuschüsse** in Höhe von voraussichtlich **EUR 58.000,-- p.a.** auf 10 Jahre

## ERTRAGSOPTIMIERT

- › steuerfreie Mieterträge während der Dauer der 1/15 - Abschreibung
- › Risikostreuung durch Mietpool
- › 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 2,00% Miteigentumsanteile = 70,80 m<sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

**Gesamtinvestitionssumme EUR 236.000,--**

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	
2017 <sup>1)</sup>	EUR 20.000,--	2017	- EUR 25.200,--
2018	EUR 20.000,--	2018	- EUR 13.300,--
2019	EUR 20.000,--	2019	- EUR 10.000,--
Eigenkapital vor Steuer	EUR 60.000,--	gesamte Abschreibung	- EUR 48.500,--
<b>Steuer</b>	<b>- EUR 24.250,--</b>	← bei 50% Steuerprogression	
<small><sup>1)</sup> inkl. 1,5 % Beratungshonorar</small>			
<b>Eigenkapital nach Steuer EUR 35.750,--</b>			

### FINANZIERUNGSPHASE

EUR 61.000,-- Bankdarlehen gefördert mit Annuitätenzuschüssen des Landes Steiermark, Laufzeit 10 Jahre ab 01.07.2019, Fixzinssatz 1,90% p.a.

EUR 118.540,-- Bankdarlehen, Laufzeit 10 Jahre ab 01.07.2019, Fixzinssatz 1,90% p.a.

Darlehensannuitäten	EUR 19.780,-- p.a.	EUR 1.650,-- p.m.
Nettomieteinnahmen inkl. Zuschüsse Ø	- EUR 7.800,-- p.a.	- EUR 650,-- p.m.
Eigenkapital vor Steuer	EUR 11.980,-- p.a.	EUR 1.000,-- p.m.
<b>Steuer Ø</b>	<b>- EUR 3.665,-- p.a.</b>	<b>- EUR 310,-- p.m.</b>
<b>Eigenkapital nach Steuer Ø</b>	<b>EUR 8.315,-- p.a.</b>	<b>EUR 690,-- p.m.</b>

Bauphase	EUR 35.750,--
Finanzierungsphase ( EUR 8.315,-- x 10 Jahre)	EUR 83.150,--

**Eigenkapital gesamt nach Steuer EUR 118.900,--**  
entspricht **EUR 1.680,-- pro m<sup>2</sup>** für 70,80 m<sup>2</sup> Immobilie (ertragsbewertete Nutzfläche)

### ERTRAGSPHASE

**Nettomieteinnahmen p.a. EUR 7.060,--**  
in % des eingesetzten Eigenkapitals gesamt nach Steuer **5,9 %**

**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.