

# der effekt

IHRES INVESTMENTS

VARIANTE **KREDITZEICHNUNG** 15 JAHRE  
20 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE



KOSTBARE  
RARITÄTEN  
IN TOPLAGE



**PALAIS FABER**  
SALZBURG 1874

**PALAIS FABER**  
**5020 SALZBURG** / RAINERSTRASSE 4  
AUERSPERGSTRASSE 8  
FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A  
TRANCHE 2019

## IHRE INVESTMENTCHANCE

Für gewöhnlich sind PRIME Immobilien großen Fonds, internationalen Investoren, Family Offices oder großen Stiftungen vorbehalten.

Die ifa AG hat hingegen bereits zahlreiche PRIME Immobilien für ihre Investoren entwickelt. Etwa die Wiener Sofiensäle, das Motel One nahe der Wiener Staatsoper, das Palais Zollamt Linz, das „Gemalte Haus“ in der Herrengasse in Graz oder das Schloss Neusiedl.

Die ifa AG hat damit ihre Expertise im Umgang mit exklusiven Raritäten, oftmals unter strengen Auflagen des Denkmalschutzes, bewiesen und ihren Anlegern damit attraktive und wertbeständige Investmentmöglichkeiten eröffnet.

→ ifa PRIME Immobilien ermöglicht auch Anlegern kleinerer Investitionssummen die Vermögensanlage in exklusive Immobilien.

## IHRE VORTEILE

### WERTBESTÄNDIGKEIT

ifa PRIME Immobilien befinden sich in exklusiven, begehrten Lagen. Die Nachfrage nach solchen raren Liegenschaften wird auch in Zukunft weiter steigen, wodurch die Wertbeständigkeit Ihres Investments gesichert wird.

### LANGFRISTIGER UND SICHERER MIETERTRAG

Langfristige und solide Mieterträge sichern den Erfolg Ihres Investments in ifa PRIME Immobilien.

### EXKLUSIVITÄT

ifa PRIME Immobilien sind handverlesene Raritäten, die meist nur Großinvestoren vorbehalten bleiben.

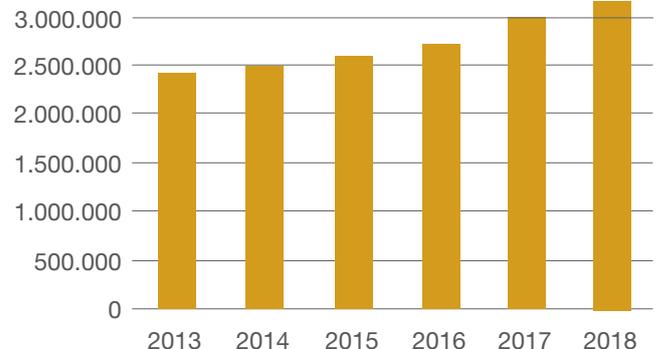
### STREUUNG DES INVESTMENTS

Gerade in Zeiten einer langanhaltenden Niedrigzinsphase und volatiler Finanzmärkte ist der richtige Anlagemix für Ihren Investmenterfolg von großer Bedeutung. ifa PRIME Immobilien bieten Ihnen eine attraktive Alternative zur sorgenfreien Vermögensanlage und Streuung Ihres Portfolios.

→ ifa PRIME die Vermögensanlage in exklusive Immobilien – ihr Familiensilber für Generationen.

## DER TOURISMUS

Übernachtungen in Salzburg insgesamt  
2013-2018



→ ifa PRIME Immobilien sind wertbeständig und damit eine exklusive Alternative für Ihre sorgenfreie, inflationsgesicherte Vermögensveranlagung!

## PRIME IMMOBILIE IM HERZEN SALZBURGS

### SICHERHEIT

durch Eintragung ins Grundbuch der Stadt Salzburg

### TOP MIETER

Langfristig gesicherte Mietverträge mit Kündigungsverzicht und Verpflichtung zur Instandhaltung

### INFLATIONSSCHUTZ

durch indexierte Mieteinnahmen

### ARBEITSFREIES ZUSATZEINKOMMEN

zum Beispiel zum Pensionsantritt für Finanzierer, als sofortiges Zusatzeinkommen für Barzeichner oder als Vorsorge für Generationen

### FÜR BARZEICHNER

monatliche Zuflüsse ab 2020

### FÜR KREDITZEICHNER

nur geringer Eigenkapitaleinsatz erforderlich

### INDIVIDUELLE FINANZIERUNGSGESTALTUNG

die Höhe des eingesetzten Eigenkapitals, sowie die Laufzeit des Bankdarlehens kann individuell gestaltet werden

### GMBH/STIFTUNG

aufgrund der Rahmenbedingungen des Projekts ist ein Investment in die PRIME Immobilie Palais Faber auch für GmbHs und Stiftungen bestens geeignet

### BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

Anteilige 1/15-AFA für Baukosten nach Denkmalschutz

# das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Anteil: 20/10.000

Steuerprogression: 50%

Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten: 121.800

inkl. Bankdarlehen (Fixzins 2,25% p.a.): 88.200

Berechnung Kreditzeichner Palais Faber

Betrachtungszeitraum Bauphase + Laufzeit

Bankdarlehen (15 Jahre), vorzeitige Tilgung jederzeit möglich

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2019	-16.800	0	-16.800
2020	-16.800	5.621	-11.179
2021	-3.819	863	-2.956
2022	-3.769	350	-3.419
2023	-3.718	267	-3.451
2024	-3.667	184	-3.483
2025	-3.615	99	-3.516
2026	-3.561	12	-3.549
2027	-3.507	-77	-3.584
2028	-3.453	-167	-3.620
2029	-3.397	-260	-3.657
2030	-3.340	-354	-3.695
2031	-3.475	-451	-3.925
2032	-3.419	-661	-4.080
2033	-3.363	-760	-4.123
2034	-3.306	-861	-4.167
2035	-3.248	-1.014	-4.262

Finanzierungsphase 2018 – 2035

## tatsächlicher Eigenaufwand

→ Summe	-86.257	2.791	<b>-83.466</b>
---------	---------	-------	----------------

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase

pro Jahr	3.511	3.699
pro Monat	293	308

wertgesichertes, arbeits-  
freies Zusatzeinkommen  
+ Immobilienwert  
ab 2036

### Ihre Rendite\*

\*Mieteinnahmen 2036 nach Nebenkosten  
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2035  
vor persönlicher Steuer

**3.745**

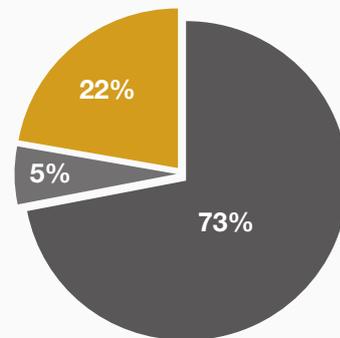
**4,5 %**

## WERTSTEIGERUNG PRIME IMMOBILIEN

Die ausgezeichnete Lage und die zumeist vertraglich gesicherten indexierten Mieterträge sind Garanten für eine überdurchschnittliche Wertsteigerung von Prime Immobilien. Prime Immobilien sind somit nicht nur eine perfekte Diversifikation für jedes Immobilienportfolio, sondern auch ein wertgesichertes „Familiensilber“ für Generationen.

## Bauphase 2019 – 2020

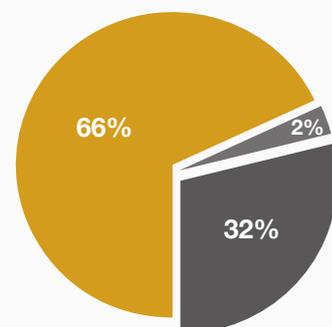
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 22% Eigenaufwand
- 6% Steuervorteil
- 73% Bankdarlehen

Aufteilung des Gesamtaufwandes nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2019 – 2035

**83.466**



- 66% Eigenaufwand kumuliert
- 32% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 2% Steuervorteil

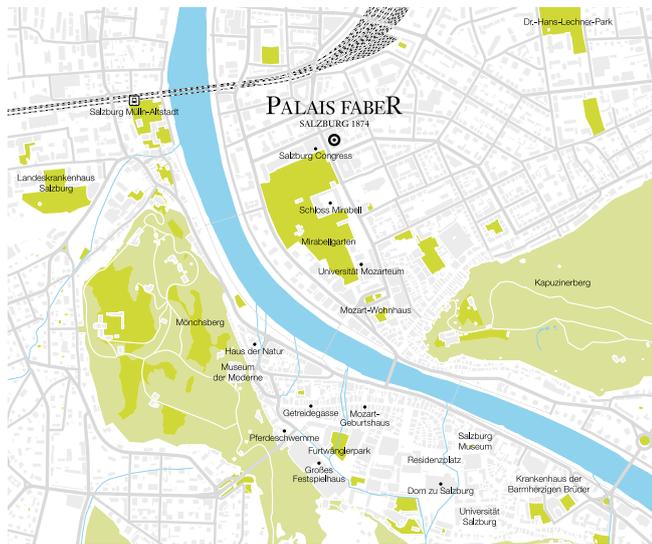
Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Grobnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# informationen

ZUM OBJEKT

Das Faberhaus - direkt gegenüber des Salzburger Kongresshauses und des Schlosses Mirabell - wird ab Sommer 2019 nach höchsten Qualitätsansprüchen generalsaniert.

Nach Fertigstellung wird an dieser Top-Adresse einer der Key Player der deutschen Hotellerie als langfristiger Mieter residieren. Die Sparkassenfiliale wird ebenfalls langfristig Mieter im Faberhaus bleiben. Die Gelegenheit für ein Investment ist günstig und wird wahrscheinlich für viele Jahre auch die Einzige sein. **Das Faberhaus - wertbeständig seit 1874.**



## ifa PRIME Immobilie Palais Faber INVESTIEREN in bester Gesellschaft

Zu den Eigentümern der Nachbarhäuser zählen bekannte Namen wie die Estrella Immobilieninvest AG (Amisola Stiftung), die Grazer Wechselseitige Versicherung AG, die Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., die Imlau Stiftung, die Wiener Städtische Allgemeine Versicherung AG, der Raiffeisenverband Salzburg und die UNIQA Versicherung.

## IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögensewicklung GmbH  
Partner der ifa-Finanzgruppe  
Kaiserin Elisabeth-Straße 2 | 2340 Mödling  
+43 664 833 44 33 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

## PALAIS FABER

**5020 SALZBURG / RAINERSTRASSE 4  
AUERSPERGSTRASSE 8  
FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A  
TRANCHE 2019**



Blick Palais Faber Richtung Schloss Mirabell

## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- 460 realisierte Projekte
- 669.450 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche
- 13.750 Vermietungseinheiten
- 1.960 jährlich unterschriebene Mietverträge
- **2,24 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- 7.050 zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung
- 145 Mitarbeiter / 3 Standorte



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.