



# Hirschstettner Straße 99 | 1220 Wien

Ihr Investment in Wien. Ihr IFA Bauherrenmodell.



# Hirschstettner Straße 99

## IHR INVESTMENT IN WIEN

Einfach, smart und sicher in Immobilien investieren. Das ermöglicht IFA Institut für Anlageberatung seit mehr als vier Jahrzehnten. Wir sind auf stabile Sachwerte spezialisiert und langjähriger Marktführer bei Immobilieninvestments für Privatanleger. Wir kennen den Markt und erkennen Trends, wir haben Zugang zu den besten Projekten und garantieren erstklassige Investments, die auch in turbulenten Zeiten für Stabilität und Sicherheit stehen.

Mit einer Beteiligung am 481. IFA Bauherrenmodell werden Sie anteiliger Eigentümer der Immobilie "Hirschstettner Straße 99". Welche Vorteile das für Sie persönlich bringt - etwa bei Vermögensschutz, Pensionsvorsorge oder als Generationenabsicherung - zeigen wir Ihnen in dieser Broschüre.

Wir freuen uns, wenn auch Sie auf Immobilieninvestments der IFA AG setzen.



Erwin Soravia  
CEO



Michael Baert  
CTO







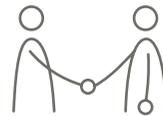
## Einfach.

- ✓ Sie erhalten unkomplizierten Zugang zu Immobilieninvestments
  - ✓ Sie investieren in eine geprüfte Immobilie
- ✓ IFA übernimmt alle komplizierten und zeitaufwendigen Aufgaben für Sie



## Smart.

- ✓ Sie profitieren von steuerlichen Optimierungen und Förderungen
- ✓ Sie investieren in ein Projekt in Wien, einer der lebenswertesten Städte der Welt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit langfristig stabilen Mieteinnahmen



## Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert, Ihr persönlicher Anteil wird im Grundbuch eingetragen
  - ✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
    - ✓ Sie sind Teil einer starken Bauherren-Community



# Ihr Investment

## DATEN & FAKTEN

INVESTMENT Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°481

---

BETEILIGUNG Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell mit persönlichem Eintrag Ihres Anteils im Grundbuch

---

GESAMTINVESTITION 14,35 Mio. Euro

---

PROJEKT Hirschstettner Straße 99, 1220 Wien | 37 Neubauwohnungen, 30 Tiefgaragenplätze

---

ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE 2.530 m<sup>2</sup>

---

GEPLANTER BAUBEGINN Herbst 2021 | Baubewilligung bereits erteilt

---

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG Sommer 2023

## TIMING



# Ihre Vorteile auf einen Blick

## IFA BAUHERRENMODELL

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°481 werden Sie zum Miteigentümer des Projekts "Hirschstettner Straße 99", einem Neubau im geförderten Wohnbau. Ihr persönlicher Anteil an dieser Wiener Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit des gemeinsamen Mietpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, Förderung und begünstigter Abschreibung.

# Ihre Vorteile

## IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

---

## GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investoren.

---

## SICHERHEIT

Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen.

---

## STABILE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ist stark nachgefragt und ermöglicht indexierte, wertgesicherte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

---

## GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für den einzelnen Investor.

## FÖRDERUNGEN

Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

---

## BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

---

## STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

---

## UMFASSENDE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement minimiert Ihren Zeitaufwand.

---

## TRANSPARENZ

Als Eigentümer werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert.

# Ideal für Mieter

"Hirschstettnerstraße 99" bietet urbanes Wohnen in Stadtrandlage. Die Wohnungsgrundrisse sind perfekt für Singles, Paare und Familien. Alle Wohnungen verfügen über Eigengarten, Balkon, Terrasse oder Loggia als private Freifläche.

Die PKW-Abstellplätze sind komfortabel und platzsparend in der Tiefgarage untergebracht.

## 37 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

---

## WOHNUNGSGRÖSSEN VON 38 BIS 104 m<sup>2</sup>

Passend für Singles und Familien

---

## PRIVATE FREIFLÄCHE

Jede Wohnung hat eine private Freifläche.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss mit Eigengarten.

Alle Wohnungen im Obergeschoss mit Balkon, Terrasse oder Loggia

## 30 TIEFGARAGENPLÄTZE

Komfort für Autofahrer in der Stadt

---

## KELLERABTEIL / FAHRRADSTELLPLÄTZE

Platz und Stauraum für jeden Mieter

---

## WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel, Handtuchheizkörper, Verfliesung bis Zargenoberkante

# Genau richtig für Sie

## IFA INVESTMENTS SIND MASSGESCHNEIDERT

Das Projekt "Hirschstettner Straße 99" ermöglicht Ihnen ein Investment, das auf Ihren persönlichen Bedarf, Ihre Veranlagungserwartung und Ihre Lebensplanung abgestimmt ist.

Welche Beteiligung für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere IFA Partner gerne in einem Gespräch – persönlich oder per Online-Meeting.

## BAUHERRENMODELL MIT TEILFINANZIERUNG

Rund 33% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist, Rund 67% Ihres Investments können fremdfinanziert werden. Dies ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung von Inflation und absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.  
Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren.

---

## BAUHERRENMODELL FÜR BARZEICHNER

Barzeichnung Ihres Investments

✓ Ermöglicht steueroptimierte Soforterrträge und Nutzung eines geförderten Landesdarlehens mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.



Naturbadeteich Hirschstetten



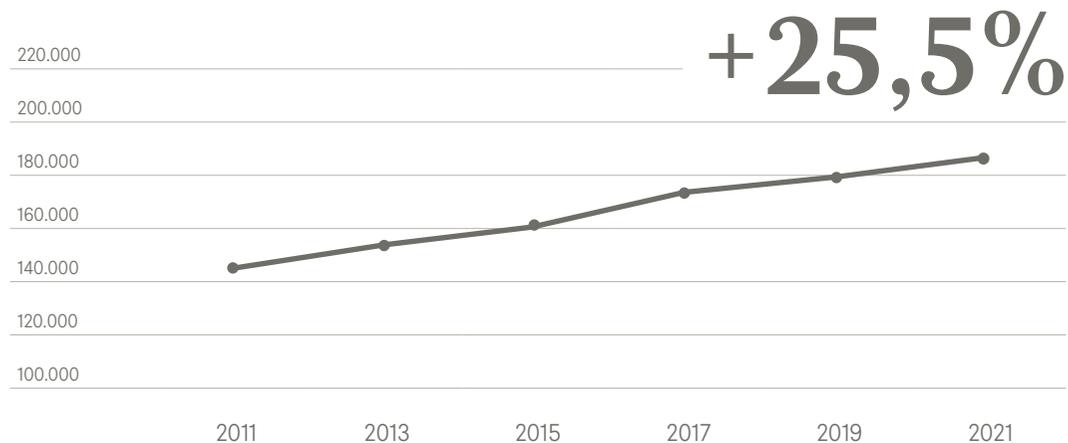
Blumengärten Hirschstetten

# Nachgefragte Lage

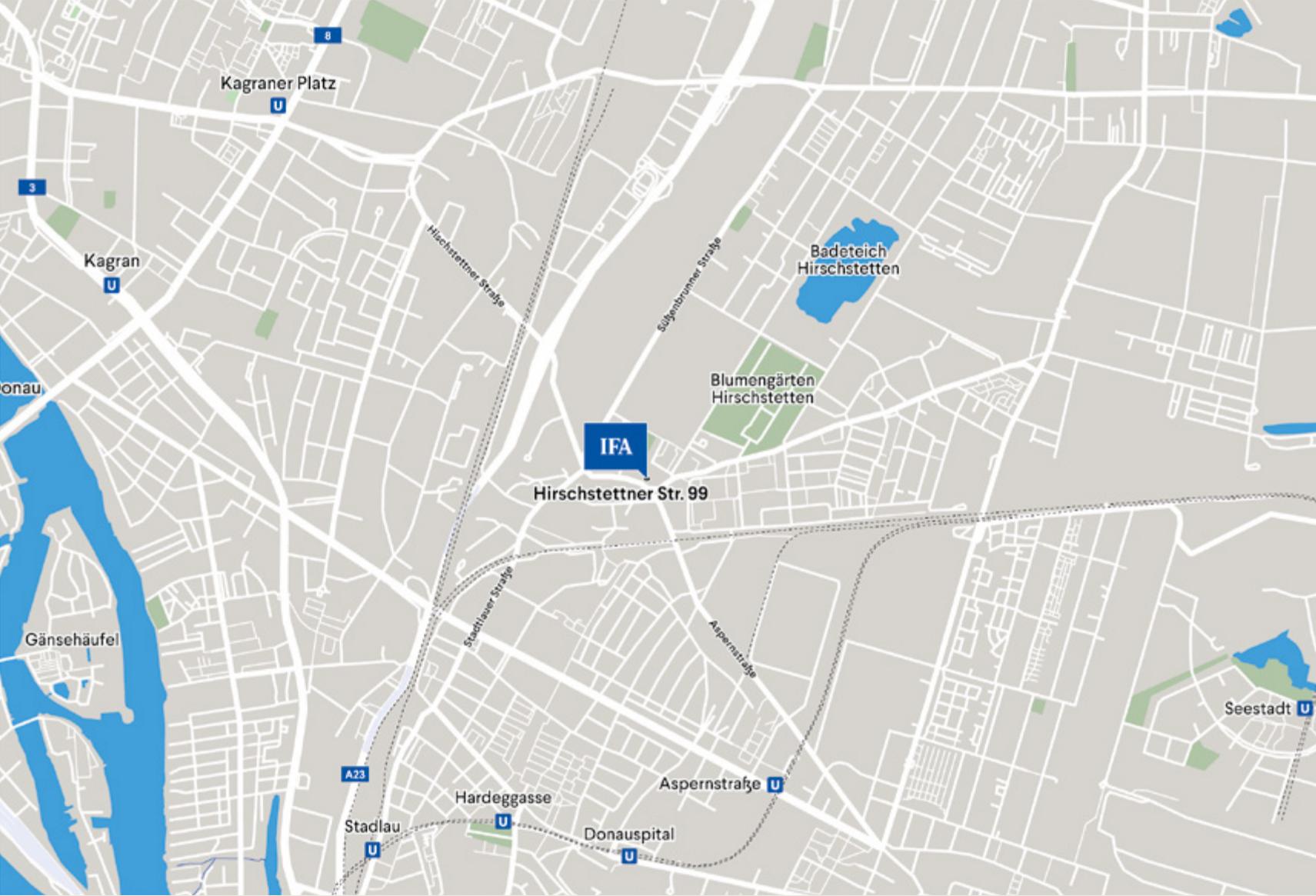
Das Projekt „Hirschstettner Straße 99“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens, der gleichzeitig einer der „grünsten“ ist. Mehr als zwei Drittel der Fläche sind von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber – vor allem in Hirschstetten – auch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche. Als eines der wichtigsten Stadterweiterungsgebiete Wiens ist die Donaustadt auch Standort vieler „geheimer“ Wiener Wahrzeichen. Denn hier befinden sich der Donauturm oder das größte Wiener Einkaufszentrum Donauzentrum, die UNO-City, die Seestadt Aspern und demnächst mit den Danube Flats der höchste Wohnturm Österreichs.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr/U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich. Auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DONAUSTADT



Quelle: Statistik Austria



# Alles in der Nähe

Die "Hirschstettner Straße" bietet ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld. Alles fürs tägliche Leben findet man in allernächster Umgebung - Nahversorger, Bildungseinrichtungen, Gastronomie oder Ärzte. Nicht weit entfernt befindet sich zudem der Gewerbepark Stadlau.

Die "Hirschstettner Straße 99" ermöglicht in nachgefragter Wiener Stadtrandlage vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

## NAHVERSORGER

---

Supermarkt	275 m
Bauernmarkt	930 m
Gewerbepark Stadlau	1.160 m

## ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

---

Apotheke	450 m
Gesundheitszentrum	790 m
Sozialmed. Zentrum Ost – Donauspital	1.750 m

## KINDERGARTEN | SCHULEN

---

Kindergarten	85 m
Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	500 m
Volksschule	570 m

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

---

Bushaltestelle "Hirschstetten Ort"	20 m
Bahnhof "Wien Hirschstetten"	320 m
U-Bahn "U2 Aspernstraße"	1.500 m



# Wien

## IN LEBENSQUALITÄT DIE NR. 1

Seit Jahren liegt Wien ganz vorne: Laut Mercer und Economist Intelligence bietet die Donaumetropole weltweit die höchste Lebensqualität, zudem wurde die Donaumetropole von der UNO als "Most Prosperous City" ausgezeichnet. Diese Lebensqualität, das gute wirtschaftliche Klima und die perfekte Lage machen Wien zur am schnellsten wachsenden Stadt Österreichs.

Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist hoch und wird in Zukunft weiter steigen. Der Trend geht dabei eindeutig zu Neubau-Wohnungen mit persönlicher Freifläche und in kurzer Entfernung zu Naherholungsgebieten.

Private Anleger, die sich am IFA Bauherrenmodell "Hirschstettner Straße 99" beteiligen, profitieren von einem Investment in geförderten Wohnbau in Stadtrandlage. Und damit von hoher Mieternachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite.

Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

# Die Nummer 1



1100 Wien



1220 Wien



1100 Wien



1100 Wien



1140 Wien



1150 Wien



1160 Wien



1210 Wien



1210 Wien



1210 Wien



Metz One, 1010 Wien



1220 Wien



1100 Wien



Sofiensale, 1030 Wien



1100 Wien

# IFA Investments in Wien

## EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierend schöne und vielseitige Stadt mit hoher Lebensqualität. Eine Lebensqualität, die sich auch in den Gebäuden der Stadt zeigt. Bei sorgsam revitalisierten historischen Häusern oder attraktiven Neubauten mit hochwertigem, leistbarem Wohnraum.

Viele Gebäude in der Donaumetropole sind IFA Investments. Realisiert für und mit privaten Investoren. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderte Wohnbauten, IFA Prime Investments eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten **hat IFA alleine in Wien schon mehr als 330 Immobilieninvestments realisiert.**

# Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad  
sichert arbeitsfreies  
Zusatzeinkommen



97,1%

97,1 % betrug im Jahr  
2020 der durchschnittliche  
Vermietungsgrad aller IFA Immobilien-  
investments in Bauherrenmodelle.  
Das bringt IFA Investoren nachhaltige Erträge  
und stabile Renditen über Jahrzehnte.

# 2,43 Mrd. Euro

haben Investoren uns bislang anvertraut.

# 7.500 Anleger

setzen bei Vermögensvorsorge auf uns.

# 478 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.



## DISCLAIMER & IMPRESSUM

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 des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: IFA AG, Adobe Stock, unsplash, @Stadt Wien/Christian Fürthner. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: April 2021

**IFA Institut für Anlageberatung AG**

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)

[www.ifa.at](http://www.ifa.at)

