

VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen



Pirchäckerstraße 36-38

Ihr Investment in Graz.

Ihr IFA Bauherrenmodell Plus.

Pirchäckerstraße 36-38

IHR INVESTMENT IN GRAZ

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.

Was das bereits 482. IFA Bauherrenmodell "Pirchäckerstraße 36-38" für Ihre finanzielle Zukunft tun kann, etwa für Vermögensschutz, Pensionsvorsorge und 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



Michael Meidlinger
CFO



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 Graz, einer stark und konstant wachsenden Stadt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit langfristig stabilen Mieteinnahmen



Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit persönlich im Grundbuch eingetragendem Wohnungseigentum
- ✓ 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 Plus N°482
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit persönlichem Eintrag Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch
GESAMTINVESTITION	rd. 14 Mio. Euro
PROJEKT	Pirchäckerstraße 36-38, 8053 Graz voraussichtlich 46 Neubauwohnungen, 46 Tiefgaragenplätze Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche, wie Eigengarten im EG, Terrasse oder Balkon
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	voraussichtlich 3.200 m ²
GEPLANTER BAUBEGINN	Q1 / 2022
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Q3 / 2023

Alle Daten & Fakten des Projekts sind noch nicht final und können sich ggf. geringfügig ändern.

Ihre Vorteile auf einen Blick

IFA BAUHERRENMODELL PLUS

Das IFA Bauherrenmodell Plus kombiniert die Vorteile des klassischen Bauherrenmodells mit denen einer Vorsorgewohnung. Sie investieren in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung des Projekts "Pirchäckerstraße 36-38" und werden damit zum anteiligen Miteigentümer dieser Immobilie. Ihr persönlicher Anteil wird im Grundbuch eingetragen, das Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet. Der Mietenpool sichert die Einnahmen für vorerst 20 Jahre, danach ist eine Eigenvermietung möglich.

IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investoren.

WAHL DER WOHNUNG

Sie wählen beim Bauherrenmodell Plus, in welche Wohnung Sie investieren.

SICHERHEIT

Persönlicher Eintrag im Grundbuch.

Ihr Wohnungs-Eigentum wird nach Baufertigstellung begründet.

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 vorerst 20 Jahre. Danach ist beim Bauherrenmodell Plus eine Eigenvermietung möglich.

FÖRDERUNGEN

Förderzuschüsse durch das Land Steiermark.

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.

Genau richtig für Sie

IFA INVESTMENTS SIND MASSGESCHNEIDERT

"Pirchäckerstraße 36-38" 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 PLUS MIT TEILFINANZIERUNG

✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital und 10% liquiden Förderzuschüssen ab Baufertigstellung durch das Land Steiermark. Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren.

BAUHERRENMODELL PLUS FÜR 100% BARZEICHNER

100% Barzeichnung Ihres Investments

✓ Ermöglicht steueroptimierte Soforterträge und 10% liquide Förderzuschüsse ab Baufertigstellung durch das Land Steiermark.

Investment in ein Bauherrenmodell Plus

- ✓ Sie wählen, in welche Wohnung Sie investieren
- ✓ Ihr Eigentum wird nach Baufertigstellung begründet
 - ✓ Sie haben durch Mietenpool aller Wohnungen kein Einzelvermietungsrisiko
- ✓ Sie profitieren von gesicherten Einnahmen durch Mietenpool für vorerst 20 Jahre
 - ✓ Eine spätere Eigenvermietung ist möglich



Pirchäckerstraße, Blick zum Buchkogel



Golfclub Thalersee



Wagner-Jauregg-Platz



Schloss St. Martin



Schwarzlsee

Nachgefragte Lage

Das Projekt "Pirchäckerstraße 36-38" befindet sich in einer beliebten und sehr nachgefragten Wohngegend in Straßgang, dem drittgrößten Grazer Bezirk. Gelegen in angenehmer und ruhiger Nachbarschaft inmitten von Einfamilienhäusern, dennoch gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger.

Erholungsgebiete und Ausflugsziele sind nah, in der Umgebung gibt es Sportanlagen, einen Golfclub und kilometerlange Strecken zum Laufen, Spaziergehen oder Radfahren. Kombiniert mit Gastronomie, Kultur und Bildung garantiert dieses IFA Projekt ein hochwertiges und vielseitiges Wohnumfeld.



LKH
Graz West

INNERE STADT
GRAZ

4 km

IFA

Harter Straße

Straßganger Straße

Pirchäckerstraße 36-38

Kärntner Straße

LKH
Graz Süd

A9

Alles in der Nähe

Gut erreichbar zur "Pirchäckerstraße 36-38" gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister. Nicht weit entfernt ist Steiermarks größtes Einkaufscenter, die Shopping City Seiersberg.

Die "Pirchäckerstraße 36-38" ermöglicht in nachgefragter Stadtrandlage vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

NAHVERSORGER

Supermarkt	290 m
Supermarkt	560 m
Trafik	560 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Kindergarten	200 m
Mittelschule / Bundesrealgymnasium	290 m
Volksschule	460 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	185 m
Apotheke	630 m
Landeskrankenhaus Graz Süd	1.000 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle "Klusemannstraße"	340 m
Bushaltestelle "Wagner-Jauregg Straße"	610 m
Bahnhof Graz-Webling	1.190 m



Graz

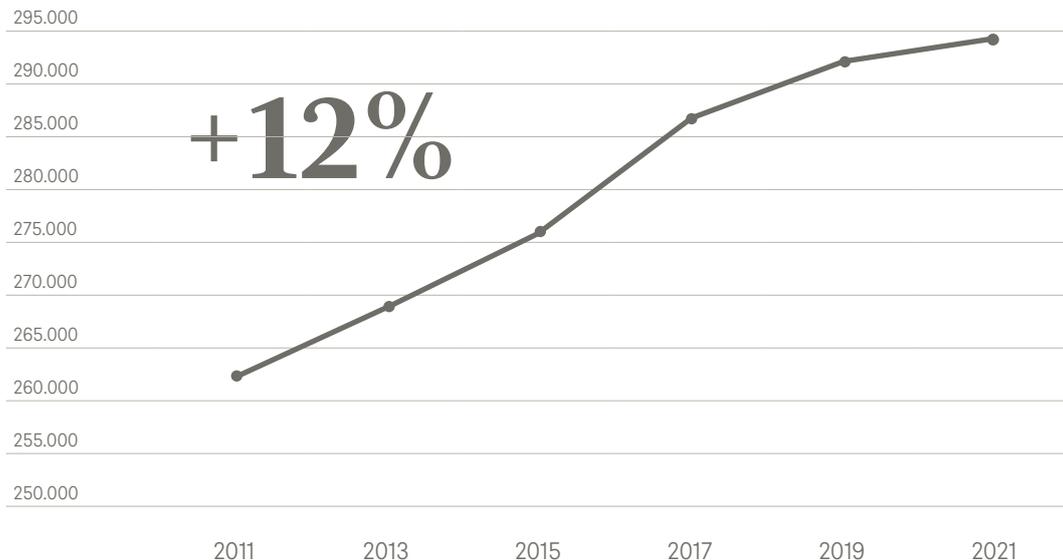
STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Plus 12 Prozent innerhalb von 10 Jahren: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

Für Investoren sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments in geförderten Wohnbau mit privaten Freiflächen.

Eigentümer profitieren von hoher Mieternachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



Quelle: Stadt Graz

IFA in Graz

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Für private Investoren hat IFA alleine in Graz schon **mehr als 60 Immobilieninvestments** erfolgreich realisiert. Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt, etwa mit dem Prime Investment "Gemaltes Haus" vor 20 Jahren. Seit einigen Jahren ermöglicht IFA auch Investments über das Bauherrenmodell Plus.

IDLHOFGASSE 70 | WOHNEN IN DER GRAZER CITY

In unmittelbarer Nähe zum Grazer Stadtzentrum ermöglicht dieses Projekt hochwertigen und stark nachgefragten geförderten Wohnbau. Das Immobilieninvestment wird 2023 fertig gestellt.



Idlhofgasse 70, 8020 Graz

Nutzfläche rd. 6.100 m²

Nutzung 89 Wohnungen, 1 Lokal, 75 Tiefgaragenplätze

Investitionssumme rd. 28,3 Mio. Euro

Fertigstellung 2023

186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal, umgeben von Grünflächen, entsteht ein Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau. Das IFA Projekt war im Herbst 2020 platziert, im Jänner 2021 erfolgte der Spatenstich, die Fertigstellung ist für 2022 geplant.



♥ **156 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus**

Gradnerstraße 186, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 8.000 m²

Investitionssumme rd. 43 Mio. Euro

Nutzung 160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze

Geplante Fertigstellung 2022

GREEN PARADISE GRAZ

In herrlicher Lage am Rande des Naturschutzgebiets entsteht ein Ensemble mit einzigartiger Architektur. Das Immobilieninvestment im geförderten Wohnbau wurde 2019 innerhalb weniger Monate platziert, die Bauarbeiten wurden im Frühjahr 2020 begonnen und werden plangemäß 2022 beendet.



♥ **114 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus**

Straßgangerstraße 380, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 10.000 m²

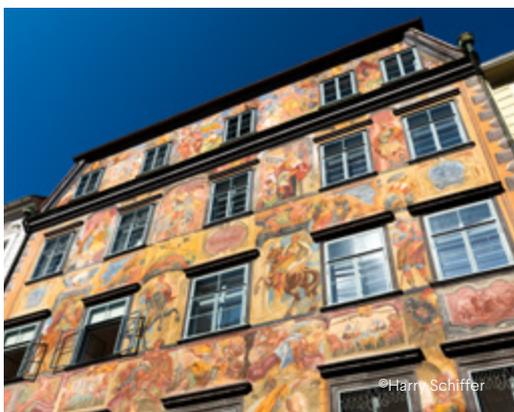
Nutzung 139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze

Investitionssumme rd. 43 Mio. Euro

Geplante Fertigstellung 2022

GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Eines der markantesten Gebäude in Graz ist der Herzogshof, besser bekannt als "Gemaltes Haus". Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Der Herzogshof wurde 1360 erstmals erwähnt, bis in die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts gingen hier die Habsburger ihren Amtsgeschäften als Landesfürsten der Steiermark nach. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.



♥ **62 Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment**

Herrengasse 3, 8010 Graz

Nutzfläche rd. 4.000 m²

Nutzung 15 Wohnungen, 18 Geschäfts- und Büroeinheiten

Investitionssumme rd. 15,7 Mio. Euro

Fertigstellung 2002

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, GEPA pictures, Harry Schiffer. 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: Juli 2021

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: office@ifa.at

www.ifa.at

