

Das neue Quartier am Tor zur Salzburger Altstadt.  
Ihr IFA Prime Investment.







Illustration

# V33

## EIN MITTELFRISTIGES PRIME INVESTMENT DER EXTRAKLASSE

In perfekter Lage, am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt, entsteht das neue Quartier „V33“. Der Mix aus einem Hotel mit zukunftsweisendem Konzept, hochattraktiven Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen und mietsicherem geförderten Wohnbau macht V33 zu einem Prime Investment der Extraklasse.

IFA ermöglicht Ihnen die Beteiligung an diesem in Salzburg einzigartigen Projekt.

V33 eignet sich ideal für Investor:innen, die von der attraktiven Rendite eines Immobilieninvestments mit einem mittelfristigen Anlagehorizont profitieren möchten.



Erwin Soravia  
CEO



Michael Baert  
CTO



Michael Meidlinger  
CFO





V33 im Überblick

Illustration

# Ihr Prime Investment im Überblick

INVESTMENT	Mittelfristiges Immobilieninvestment mit einem geplanten Anlagehorizont von rd. 12 Jahren. Durch den Verkauf des gesamten Objekts nach Fertigstellung und etabliertem Betrieb (in rd. 12 Jahren) soll die erwartete Wertsteigerung von V33 bestmöglich realisiert werden. Das Projekt ist seit April 2022 in Bau und die erforderlichen Genehmigungen liegen vor. Die Baukosten für das genehmigte Projekt sind als Fixpreis garantiert. Gemeinsam mit den geplanten Mieteinnahmen nach Fertigstellung besteht somit eine größtmögliche Absicherung Ihres Investments und zudem die Möglichkeit, an der Wertsteigerung zum Verkaufszeitpunkt zu partizipieren.
BETEILIGUNG	Beteiligung an der Kommanditgesellschaft „V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG“ mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch
RENDITE	Sie profitieren von einer attraktiven Rendite aus regelmäßigen Mieteinnahmen und der prognostizierten Wertsteigerung beim geplanten Verkauf in rd. 12 Jahren
GESAMTINVESTITION	65,6 Mio. Euro
KOMMANDITKAPITAL	38,4 Mio. Euro
MINDESTBETEILIGUNG	118.002 Euro Eigenmittel, entspricht einer Mindestbeteiligung von 0,3%
IHRE SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"><li>· Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag Ihrer Anteile im Firmenbuch</li><li>· Inflationsabsicherung über geplante Indexierung der Miet- und Pachterträge</li><li>· Bankgarantie des Hotelpächters</li><li>· IFA Patronatserklärung für eine Hotel-Jahrespacht bis einschließlich 2028 als zusätzliche Absicherung der Investoren</li><li>· Bauausführung durch namhafte österreichische Unternehmen</li><li>· Die Baukosten für das genehmigte Projekt sind als Fixpreis garantiert. Die Investor:innen werden durch Abschluss eines Totalunternehmervertrags mit einer Tochtergesellschaft der IFA AG, der Freude am Wohnen Wohnbau GmbH, hinsichtlich Mehrkosten abgesichert.</li></ul>





Illustration

Links: Hotel & Gewerbe, Rechts: Geförderter Wohnbau

# Ihre Vorteile im Überblick

V33 kombiniert Hotel, Büro, Gewerbe & Gastronomie mit mietsicherem geförderten Wohnbau. Dieser Mix macht V33 zu einem hochattraktiven Investment für Anleger:innen. Jeder einzelne Bereich des Quartiers passt perfekt zu den Potenzialen des Standorts und bietet Qualität und Sicherheit. Die Summe ergibt ein modernes, durchdachtes und zukunftsicheres Anlageprodukt.

## SIE INVESTIEREN IN REALEN SACHWERT

V33 kombiniert wertvolle Lage mit einem für den Standort perfekt konzipierten Immobilienprojekt. Die anspruchsvolle Architektur des gesamten Quartiers macht V33 zur begehrten neuen Landmark am Einfahrtstor zur Altstadt.

---

## SIE INVESTIEREN IN NACHGEFRAGTE HOSPITALITY

Trotz hoher Nachfrage werden in Salzburg nur mehr wenige neue Hotels mit einer für Anleger:innen attraktiven Zimmeranzahl bewilligt. V33 verfügt über alle Genehmigungen und bietet ein zukunftsweisendes, krisensicheres Hotelkonzept.

---

## SIE INVESTIEREN SOZIAL

In Salzburg herrscht extrem hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. V33 bietet geförderten Wohnbau auf höchstem Niveau.

---

## SIE INVESTIEREN NACHHALTIG

Das gesamte Quartier wird nach Grundsätzen der Nachhaltigkeit mit hohem ökologischen Anspruch realisiert.

---

## SIE INVESTIEREN MITTELFRISTIG

V33 kombiniert einen soliden Sachwert der Assetklasse Immobilien und damit Realwertsicherung Ihres Investments mit einem mittelfristigen Anlagehorizont bei bestmöglicher Nutzung und Realisierung der Wertsteigerungspotenziale. Eine sinnvolle Ergänzung für Ihr Portfolio.





Illustration

Büros, Gewerbe & Hotel - Ansicht Vogelweiderstraße



# Das Projekt

## DATEN & FAKTEN

PROJEKTART Mixed-Use Quartier: Hotel / Büro  
Gewerbe & Gastronomie / Geförderter Wohnbau

---

ADRESSE Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg

---

GESAMTINVESTITION 65,6 Mio. Euro

KOMMANDITKAPITAL 38,4 Mio. Euro

---

ERFOLGTER BAUBEGINN April 2022

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG Sommer 2024

---

BEWILLIGUNG Alle gewerberechtiglichen  
Genehmigungen sind erteilt.

---

## GEFÖRDERTER WOHNBAU

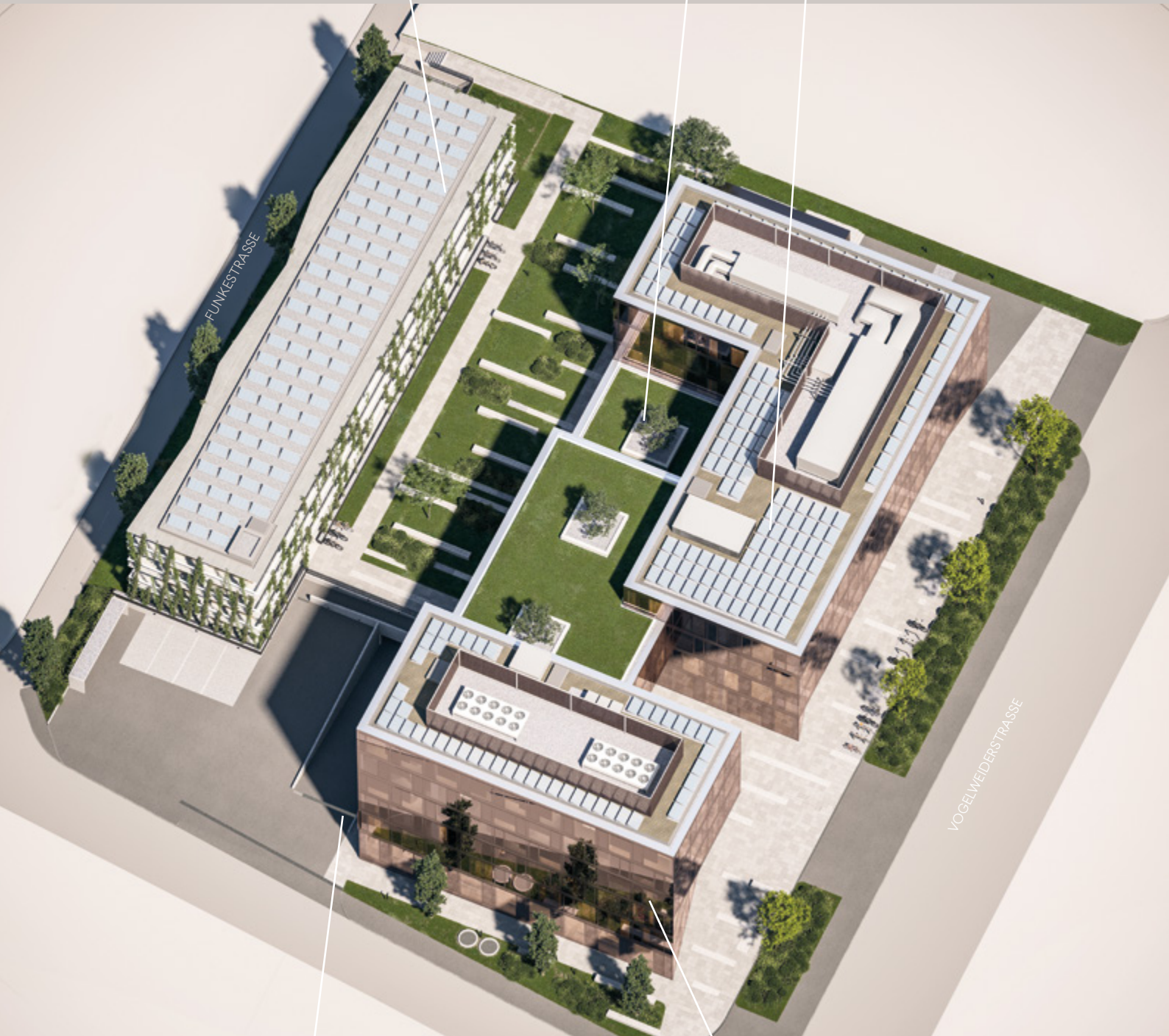
Wohnnutzfläche: 1.253 m<sup>2</sup>  
20 Wohnungen (50 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup>)

## GASTRONOMIE

Gesamtnutzfläche: 338 m<sup>2</sup>

## HOTEL

Gesamtnutzfläche: 3.373 m<sup>2</sup>  
120 Zimmer  
Betrieben von numa



## TIEFGARAGE

75 Stellplätze  
Vorrichtung für E-Tankstellen

## BÜRO & GEWERBE

Gesamtnutzfläche: 1.948 m<sup>2</sup>



# V33

## DAS QUARTIER

Die Lage des Quartiers bietet ideale Voraussetzungen für alle Nutzungen und Zielgruppen.

Die Gebäude für Hotel, Büro, Gewerbe & Gastronomie liegen sehr gut sichtbar und bestens angebunden an der frequentierten Vogelweiderstraße. Der hochqualitative geförderte Wohnbau liegt im beschaulichen, ruhigen westlichen Teil des Quartiers entlang der Funkestraße.

In der Mitte des Quartiers entsteht eine Piazza, ein ruhiger und geschützter Ort des Miteinanders. Gemeinsam mit den attraktiven, öffentlich zugänglichen Außenbereichen und dem entstehenden Gastronomieangebot entwickelt sich ein neuer Lebensraum für den ganzen Stadtteil.



Illustration



# numa

## BRING SOME SOUL TO TRAVEL

Das Hotel wird von numa betrieben. Seit der Gründung vor wenigen Jahren hat sich numa äußerst dynamisch entwickelt und ist nun führender europäischer digitaler Hotelbetreiber und Technologieentwickler. Das Unternehmen setzt auf konsequentes europäisches Wachstum und ist aktuell mit 60 Future Hotels in sieben europäischen Ländern aktiv. Der Fokus liegt dabei auf Short- und Midstay-Aufenthalten in europäischen Großstädten.

## STARKE RESULTATE

Numa konnte im ersten Halbjahr 2022 starke Resultate in allen sieben europäischen Kernmärkten erzielen. So erreichte numa eine Buchungsauslastung von 86% seiner Einheiten an 20 Standorten in Europa.

Lead-Investor ist DN Capital und Co-Lead Headline Kapitalgeber sind SORAVIA, Cherry Ventures, Scope Hanson und Kreos Capital. Im Frühjahr 2022 hat LaSalle Investment Management zudem eine paneuropäische Portfoliostrategie für Stadthotels im Volumen von 500 Mio. Euro lanciert.





# Zugeschnitten auf neue Bedürfnisse

Der Hotelmarkt befindet sich in einem starken Umbruch - Zielgruppen und Bedürfnisse ändern sich erheblich. Als führender Anbieter von technologiegestützten alternativen Unterkünften ist es das klare Ziel von numa, eine völlig neue Generation von Hotels und Kurzzeitunterkünften zu etablieren und so die Branche zu transformieren.

numa nutzt eigens entwickelte technologiebasierte Lösungen, die die betrieblichen Abläufe weitgehend automatisieren und damit Kosteneffizienz und Erträge steigern. Buchung und Check-in etwa erfolgen auf einem Smartphone-Klick auf weniger als 60 Sekunden,



Illustration

Hotel & Gastronomie parkseitig



# Büro, Gewerbe & Gastronomie in idealem Umfeld

Frequenz, Sichtbarkeit, Anbindung und Infrastruktur sind die entscheidenden Faktoren für den Erfolg von Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen. Mit dem Standort an der Vogelweiderstraße und der geräumigen Tiefgarage bietet V33 dafür optimale und zukunftsichere Voraussetzungen.

Neben der Lage sorgen auch die anspruchsvolle Architektur und die moderne nachhaltige Umsetzung für hohe Nachfrage und bestes Image.

In Summe stehen in V33 rund 2.290 m<sup>2</sup> für Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen zur Verfügung.





# Geförderter Wohnbau mit Lebensqualität

Ideal positioniert, im ruhigen hinteren Teil des Quartiers, entstehen 20 geförderte Mietwohnungen in einem architektonisch hochwertigen Wohngebäude.

Neben der positiven sozialen Komponente bringt der Förderungsaspekt eine erwartbare 100% Vermietungssicherheit, denn in Salzburg herrscht hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnbau. Dies kommt allen Investor:innen zugute.

Für Bewohner:innen bietet die Lage höchste Lebensqualität – die Infrastruktur ist herausragend und das Andräviertel mit seinen Geschäften, Lokalen und dem beliebten wöchentlichen Bauernmarkt, der "Schranne", ist fußläufig erreichbar.



Illustration



# Höchste Standards

**DIE ESG-KRITERIEN „ENVIRONMENT SOCIAL GOVERNANCE“ WERDEN EBENSO UMGESETZT WIE DIE BEIDEN ZERTIFIZIERUNGEN ÖGNI GOLD UND EU-TAXONOMIE.**

## **GUT FÜR UNS UND UNSERE UMWELT**

- Ressourcenschonende Gebäude haben hohe wirtschaftliche Effizienz
- Ökologisch sinnvolle Gebäude sind nachweislich gut für Klima und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Zertifizierte Gebäude wirken sich positiv auf Gesundheit und Zufriedenheit der Mieter:innen aus
  - Flexibel nutzbare Gebäude sind über Generationen hinweg verwendbar
  - Geförderter Wohnbau schafft leistbaren Wohnraum in hoher Qualität

## **GUT FÜR SIE ALS INVESTOR:IN**

Zertifizierte Gebäude ermöglichen bei einem späteren Verkauf höhere Verkaufserlöse und einen optimierten Verkaufsprozess

- Sie sind nachgefragt, was ein geringes Leerstandrisiko bedeutet
  - Sie haben langfristig sichere Miet-/Pachteinnahmen
  - Sie haben minimierte Investitions- und Betriebskosten
- Sie garantieren transparenten, objektiven, kosten- und zeiteffizienten Verkaufsprozess



## WAS IST ÖGNI GOLD?

ÖGNI, die österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, umwelt- und ressourcenschonende Gebäude mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen. Dazu werden definierte Kriterien über den gesamten Gebäudelebenszyklus bewertet und zertifiziert.



## WAS IST DIE EU-TAXONOMIE?

Mit der EU-Taxonomie wurde 2021 das Fundament für mehr Nachhaltigkeit in der Wirtschaft gelegt. Die EU-Taxonomie ist ein einheitliches Klassifizierungssystem definierte Umweltziele.



# Vorbildlich nachhaltig

Einige Beispiele für die nachhaltige Umsetzung von V33.

## SOZIALES & GESELLSCHAFT

- Multifunktionale Nutzung der Gebäude mit vielfältigem Mehrwert
  - Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbares Wohnen in hoher Qualität
    - Barrierefreiheit im Gebäude
    - Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
  - Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr und geplanten Elektro-Ladestellen
- 

## UMWELTSCHUTZ

- Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen
    - Wassereffizienz bei allen Wasserarmaturen
- 

## ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL

- Holzfassade mit vertikaler Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
    - Extensive Dachbegrünung
- 

## BIODIVERSITÄT

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt
    - Bienenstöcke und Vogelnistkästen am Dach
- 

## KREISLAUFWIRTSCHAFT

- Verwertung von mindestens 70% der Baustellenmaterialien
  - Einsatz kreislauffähiger Bauprodukte
- Schadstoffvermeidung bei Baustoffen und Bau-Chemikalien





# In optimaler Lage

V33 liegt am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt in der Vogelweiderstraße. Die Lage ist für Gäste, für Bewohner:innen und für Gewerbetreibende hochattraktiv. Bahnhof, Autobahn, die Infrastruktur und Idylle der historischen Mozartstadt und viele wirtschaftliche Top-Unternehmen sind von V33 in kürzester Zeit erreichbar. Mit dem Zentrum Sterneckstraße steht auch eine perfekte Nahversorgung zur Verfügung - und das zu Fuß nur zwei Minuten entfernt.

## WIRTSCHAFT, UNTERNEHMEN & BILDUNG

- 1 Zentrum Sterneckstraße
- 2 Salzburg AG
- 3 Porsche Holding
- 4 WIFI
- 5 Universitäten
- 6 Benteler International
- 7 Techno-Z
- 8 Messezentrum
- 9 Europark
- 10 Zentrale Aldi Süd
- 11 BMW Group
- 12 Red Bull





# Salzburg

## ERSTKLASSIG FÜR INVESTOR:INNEN

Salzburg zählt europaweit zur Topliga und zu den wirtschaftlich stärksten EU-Regionen.

Für den weltweit größten Reiseverlag Lonely Planet ist Salzburg die Nummer Eins der „Top Städte“, seit 1997 zählt die Mozartstadt zum Weltkulturerbe.

Die traumhafte Naturlandschaft mit Bergen und Seen sowie das kulturelle Angebot mit der bezaubernden Altstadt und den weltberühmten Salzburger Festspielen faszinieren Millionen Touristen aus aller Welt. Entsprechend boomt der Markt für touristische Unterkünfte. Es herrscht eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot, eine Idealsituation für die Realisierung neuer Hotel-Standorte.

Aber auch als Wirtschaftsstandort ist Salzburg attraktiv. Zahlreiche internationale Unternehmen mit tausenden Mitarbeiter:innen haben hier und in der Umgebung ihren Sitz, darunter die Porsche Holding, Red Bull, die Palfinger AG, Aldi Süd oder die Benteler Group. Für sie ist Salzburg ein Standort, der Lebensqualität, Infrastruktur und Kultur auf einzigartige Weise verbindet.



## EINFACH, SMART & SICHER IN IMMOBILIEN INVESTIEREN

Seit 1978 ist IFA Marktführer im Bereich von direkten Immobilieninvestments in Österreich und bietet dabei lang-, mittel- und kurzfristige Beteiligungen. Davon haben bereits 7.700 zufriedene Anleger:innen profitiert. In Summe haben sie 2,54 Mrd. Euro erfolgreich in 486 Projekte investiert, darunter auch in eine Reihe von Hospitality-Unternehmen. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl unserer Projekte in diesem Bereich.



# IFA Prime Investments



## Residenz Mayburg

IFA PRIME INVESTMENT / 5020 SALZBURG

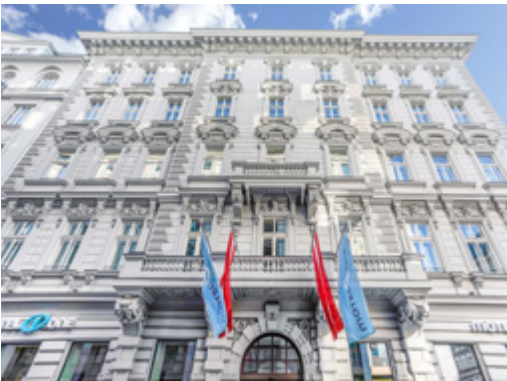
NUTZUNG	Hotel für Touristen & Langzeitgäste
NUTZFLÄCHE	ca. 3.00 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	30 Mio. Euro
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	2022



## Palais Faber, Hyperion Hotel

IFA PRIME INVESTMENT / 5020 SALZBURG

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	7.700 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	60 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



## Motel One Wien-Staatsoper

IFA PRIME INVESTMENT / 1010 WIEN

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	8.400 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	54,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2014



## Sofiensäle

IFA PRIME INVESTMENT / 1030 WIEN

NUTZUNG	Hotel, Gewerbe, Wohnen
NUTZFLÄCHE	11.800 m <sup>2</sup>
INVESTITIONSSUMME	52,2 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2013



## DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG unterliegt aufgrund der Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 2 KMG nicht der Prospektpflicht.

Ein Erwerb eines Kommanditanteils an der Kommanditgesellschaft V33 Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H. & Co KG ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals und einer darüber hinausgehenden Haftung als Kommanditist gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme, verbunden.

Auskünfte oder 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, numa, Tourismus Salzburg, SalzburgerLand Tourismus, Adobe Stock.  
Die abgebildeten Ansichten und 3D-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: September 2022

**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)

