



**Baukosten- und  
Erstvermietungs-  
garantie**

## **Puchstraße 34** | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell N°493. Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



# Puchstraße 34

## IHR INVESTMENT IN GRAZ

---

IFA ermöglicht als Marktführer seit mehr als vier Jahrzehnten privaten und institutionellen Anleger:innen direkte Immobilieninvestments in Österreich. Wir managen für 7.800 Investor:innen mehr als 2,6 Milliarden Euro in rund 500 realisierten Projekten. Ein eindrucksvoller Beweis unserer Immobilienkompetenz und Leistungsstärke.

Bei IFA legen Sie Ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es langfristig für Generationen. Aktuell ermöglichen wir eine Beteiligung an der "Puchstraße 34" in Graz, dem 493. IFA Bauherrenmodell. Welche Vorteile ein Investment in dieses Wohnbauentwicklungsprojekt Ihnen persönlich bringt, zeigen wir in dieser Broschüre.

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



Erwin Soravia  
CEO



Michael Baert  
CTO



Michael Meidlinger  
CFO



# IFA AG

## **IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS**

---

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA vorwiegend privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## **MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH**

---

IFA ist der größte Anbieter für direkte Immobilieninvestments in Österreich und hat bislang rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. IFA verwaltet über 2,6 Milliarden Euro für mehr als 7.800 Investor:innen.

## **BREITE PRODUKTPALETTE**

---

Die IFA Produktpalette reicht österreichweit von geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten über exklusive Prime-Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen und Anleiheemissionen.



# Ihr Investment

## DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°493
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	10,45 Mio. Euro
PROJEKT	Puchstraße 34, 8020 Graz   22 Neubauwohnungen, 15 Tiefgaragenplätze Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse.
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	1.717 m <sup>2</sup>
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2023   Baugenehmigung erteilt   Förderzusicherung erteilt
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Sommer 2025
SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Baukostengarantie</b> Die Baukosten für das konzipierte Projekt laut Projektdokumentation sind als Festpreis garantiert. Die Risiken aus der aktuellen Ukraine-Krise sowie Auswirkungen aus der Covid-19 Pandemie sind in der Garantie beinhaltet. Ausgenommen sind aus steuerlichen Gründen die allgemeinen Bauherrenrisiken wie z.B. Boden- bzw. Baugrundrisiko oder auch gesetzliche, förderrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen.</li><li>✓ <b>Erstvermietungsgarantie</b> IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.</li></ul>



# Puchstraße 34



# Ihre Vorteile

## IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

---

## GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investor:innen.

---

## SICHERHEIT

Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die KG selbst im Grundbuch eingetragen.

---

## INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht inflationsgesicherte, indexierte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

---

## GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

## FÖRDERUNGEN

Nichtrückzahlbarer Zuschuss durch das Land Steiermark. Förderzusicherung ist erteilt.

---

## BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

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

---

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

---

## GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

IFA deckt ein umfassendes Leistungsspektrum ab und managt jedes Immobilienprojekt über die gesamte Wertschöpfungskette.

---

## ASSET MANAGEMENT & INVESTORENBETREUUNG

IFA stellt die optimale Bewirtschaftung des Projekts sicher, steuert alle Dienstleistungen und hält laufende Kommunikation mit den Investor:innen.

# "Immobilie zum halben Preis"

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab durchschnittlich rund 21.000 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Das Investment ermöglicht bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression bei einem Eigenaufwand von rund 54.000 Euro die Beteiligung an der Immobilie in Höhe von rund 106.000 Euro. Die restlichen rund 52.000 Euro ergeben sich aus Steuerrückflüssen und indexierten Mieteinnahmen. Das entspricht einer erwarteten Rendite von 4,0%.\*



\*\*Eigenkapital+Fremdkapitaltilgung  
Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung,  
bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression

\* Planwert

# Bauherrenmodell mit Verwertungsszenario

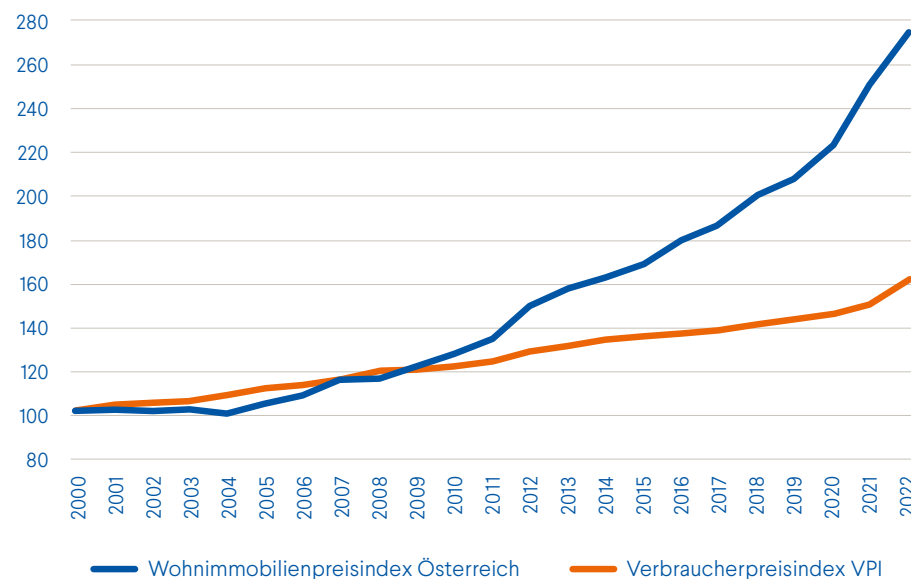
Mit dem IFA Bauherrenmodell N°493 werden Sie Anteilseigentümer:in der Liegenschaft „Puchstraße 34“, einem Neubau im geförderten Wohnbau. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit eines gemeinsamen Mietpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, begünstigter Abschreibung und Förderung.

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°493 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

- ✓ **Realisierung der Wertschöpfung** durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.
- ✓ **Anteilmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses** an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Detaillierte Informationen dazu finden Sie in der ausführlichen Projektdokumentation bzw. im Gesellschaftsvertrag.

## Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2022



Quelle: OeNB / Statistik Austria

# Genau richtig für Mieter:innen

Das Projekt "Puchstraße 34" ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnbau in nachgefragter Stadtlage im fünften Bezirk von Graz, nahe der Mur.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse. Der Größenmix der Wohnungen ist gut durchdacht, die einzelnen Wohnungs-Grundrisse sind perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien.

## 22 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

---

## WOHNUNGSGRÖSSEN VON 51 BIS 74 M<sup>2</sup>

Passend für Singles und Familien

---

## WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung  
wie Spiegel, Handtuchheizkörper

## MOBILITÄT

15 PKW-Tiefgaragenplätze & zahlreiche Fahrradabstellplätze

---

## KELLERABTEIL

Platz und Stauraum für Mieter:innen

---

## FREIFLÄCHE

Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche wie  
Eigengarten, Balkon oder Terrasse.

# Genau richtig für Sie

Das Bauherrenmodell „Puchstraße 34“ ermöglicht Ihnen ein Investment, das auf Ihre Veranlagungserwartung und Ihre persönliche Lebensplanung abgestimmt werden kann.

Welche der nachstehend angeführten Beteiligungs-Varianten für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere IFA Partner:innen gerne in einem Gespräch – persönlich oder per Online-Meeting.

## **BAUHERRENMODELL MIT TEILFINANZIERUNG**

---

Rund 58% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 42% Ihres Investments können fremdfinanziert werden. Das ermöglicht die Nutzung von Inflation und steuerlich absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital. Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren und für spätere Jahre ein arbeitsfreies monatliches Zusatzeinkommen schaffen wollen.

## **BAUHERRENMODELL FÜR BARZEICHNER**

---

Barzeichnung Ihres Investments

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen inklusive Förderungszuschüsse zur Verfügung.

# Langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt "Puchstraße 34" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar.

---

EIN AUSZUG:

- **Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung**
- **Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung**
- **Photovoltaik-Anlage vorbereitet**
- **Gemeinschaftsgarten**

## **WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME**

---

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

## **WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG**

---

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

## **WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN**

---

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO<sub>2</sub> in der Luft bei.

## **WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ**

---

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

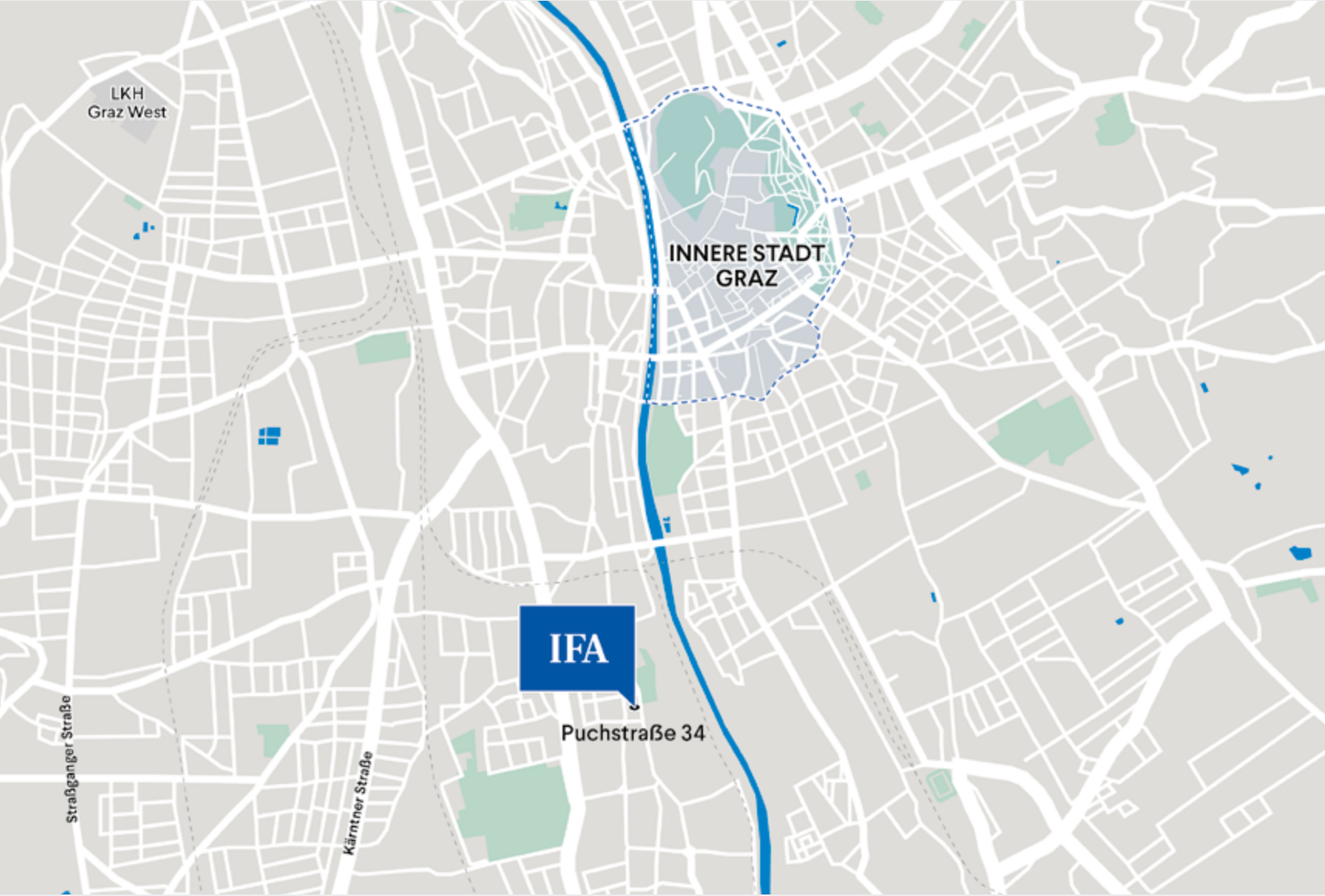




## Nachgefragte Stadtlage

Das Projekt "Puchstraße 34" liegt im fünften Bezirk von Graz, nahe der Mur. Sehr gut angebunden an öffentlichen Verkehr, umgeben von Nahversorgern und nachgefragter Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung. Einkaufszentren wie der Citypark sind nahe.

# Graz



LKH  
Graz West

INNERE STADT  
GRAZ

**IFA**

Puchstraße 34

Straßganger Straße

Kärntner Straße

# Alles in der Nähe

Gut erreichbar zur "Puchstraße 34" gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister sowie das beliebte Einkaufscenter "Citypark".

Die "Puchstraße 34" ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

## NAHVERSORGER

---

Supermarkt	250 m
Bäckerei	220 m
Einkaufscenter "Citypark"	1.000 m

## KINDERGARTEN | SCHULEN

---

Volksschule	260 m
Kindergarten	250 m
Mittelschule / Bundesgymnasium / Bundesrealgymnasium	1.930 m

## ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

---

Allgemeinmediziner	320 m
Apotheke	400 m
LKH Graz II, Standort Süd	1.750 m

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

---

Straßenbahnhaltestelle "Dornschneidergasse"	80 m
Bushaltestelle "Graz Fernheizwerk"	150 m
Bahnhof "Graz Ostbahnhof-Messe"	1.150 m



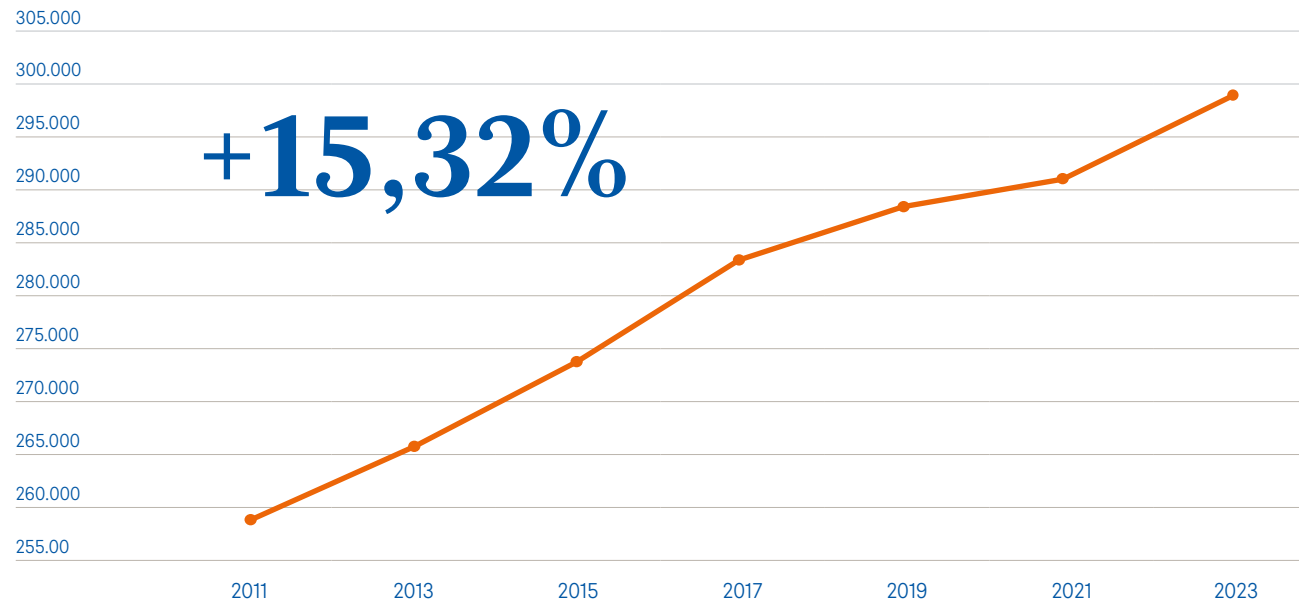
# Graz

## STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Plus 15% innerhalb der letzten Jahre: 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 Investor:innen sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments in geförderten Wohnbau mit privaten Freiflächen. Eigentümer:innen profitieren von hoher Nachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Statistik Austria

# IFA in Graz

## EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt. Für private Investor:innen hat IFA bereits **mehr als 70 Immobilieninvestments** erfolgreich in Graz realisiert. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

### GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.



#### 62 Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment

Standort	Herrengasse 3, 8010 Graz
Nutzfläche	rd. 4.000 m <sup>2</sup>
Nutzung	15 Wohnungen, 18 Geschäfts- & Büroeinheiten
Investitionssumme	rd. 15,7 Mio. Euro
Fertigstellung	2002

### NEUTORGASSE

Ein Gründerzeithaus aus dem 19. Jahrhundert bietet Raum für ein Studentenwohnheim sowie relevante Infrastruktur. Die Sanierung des beeindruckenden Gebäudes berücksichtigte zeitgemäßen Raumbedarf bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Bestands.



#### 112 Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment

Standort	Neutorgasse 46, 8010 Graz
Nutzfläche	rd. 11.000 m <sup>2</sup>
Nutzung	Studentenwohnheim, Gewerbe, Büros
Investitionssumme	rd. 29 Mio. Euro
Fertigstellung	2012

## GREEN PARADISE GRAZ

In herrlicher Lage am Rande des Naturschutzgebiets wurde "Green Paradise Graz" realisiert.

Das Gebäudeensemble verbindet einzigartige Architektur mit hohem ökologischen Anspruch.



### 114 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Standort	Straßgangerstraße 380, 8054 Graz
Nutzfläche	rd. 10.000 m <sup>2</sup>
Nutzung	139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze
Investitionssumme	rd. 41,2 Mio. Euro
Fertigstellung	2021

## 186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal wurde dieses Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau realisiert. Jedes Haus ist umgeben von Grünflächen, jede Wohnung hat eine private Freifläche. Das Areal ist oberirdisch autofrei und hat eine Tiefgarage.



### 156 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus

Standort	Gradnerstraße 186, 8054 Graz
Nutzfläche	rd. 8.000 m <sup>2</sup>
Nutzung	160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme	rd. 43 Mio. Euro
Fertigstellung	2022

## IDLHOFGASSE 70

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



### 82 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell Plus

Standort	Idlhofgasse 70, 8020 Graz
Nutzfläche	rd. 6.100 m <sup>2</sup>
Nutzung	89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Tiefgaragenplätze
Investitionssumme	rd. 28,3 Mio. Euro
Fertigstellung	geplant 2023

# Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz

96,7%

96,7 % betrug im Jahr 2022 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.



**492** — realisierte  
Immobilienprojekte

**2,64 Mrd.€** — Projektvolumen  
bisher umgesetzt

**300 Mio.€** — Projektvolumen  
aktuell in Entwicklung

**7.800** — zufriedene  
Investor:innen

Seit mehr als 4 Jahrzehnten ist IFA der Manager für direkte Immobilieninvestments. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Datenbasis: Ende 2022

**IFA**

## DISCLAIMER & IMPRESSUM

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

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. 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: März 2023

**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)

