



# Wohnpark Liesing II | 1230 Wien

Ihr Investment.

Ihr IFA Bauherrenmodell.



# Wohnpark Liesing II

## 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 langfristig für Stabilität und Sicherheit stehen.

Mit einer Beteiligung am 488. IFA Bauherrenmodell werden Sie anteiliger Eigentümer der Immobilie "Wohnpark Liesing II". 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

Michael Meidlinger

CFO





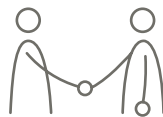
## Einfach.

- ✓ 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 eine Immobilie in Wien, einer der lebenswertesten Städte der Welt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit langfristig stabilen Mieteinnahmen



## Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch
- ✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
- ✓ Sie sind Teil einer starken Bauherren-Community

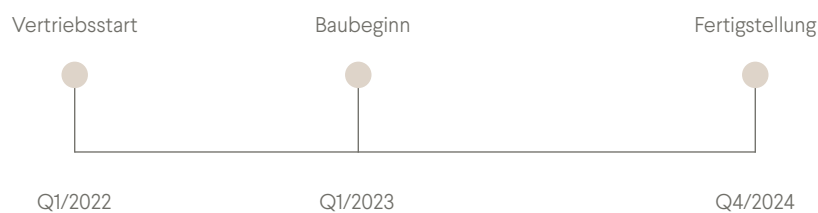


# Ihr Investment

## DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°488
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	18,17 Mio. Euro
PROJEKT	Wohnpark Liesing II, Dirmhirngasse 76, 1230 Wien 43 Neubauwohnungen, 19 Tiefgaragenplätze
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	3.065 m <sup>2</sup>
GEPLANTER BAUBEGINN	Frühjahr 2023
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Herbst 2024

## TIMING



# 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 Firmenbuch, die KG selbst im Grundbuch eingetragen.

---

## STABILE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht inflationsgesicherte, indexierte 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.



# Bauherrenmodell mit Verwertungsszenario

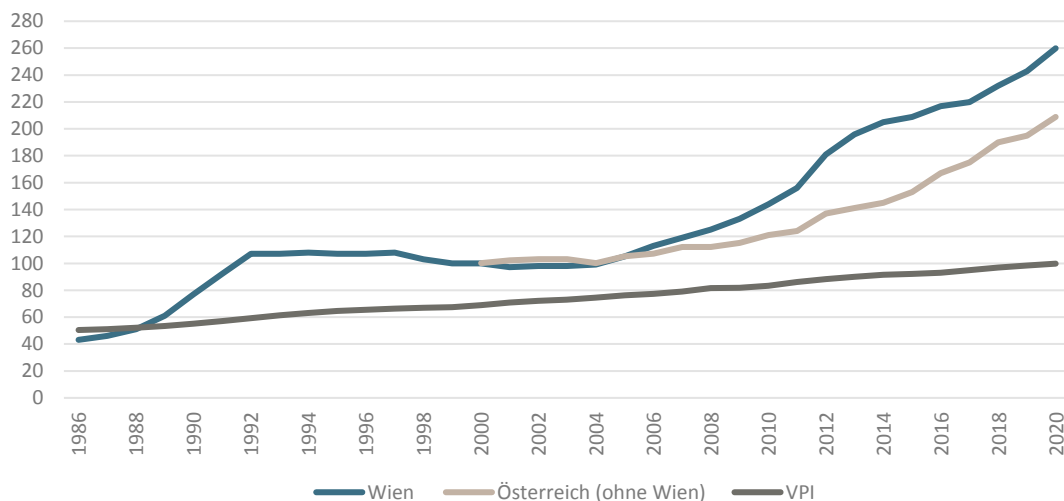
Mit dem IFA Bauherrenmodell N°488 werden Sie zum Miteigentümer des Projekts "Wohnpark Liesing II", einem Neubau im geförderten Wohnbau. Ihr persönlicher Anteil an dieser Wiener Immobilie wird im Firmenbuch eingetragen, die Kommanditgesellschaft ist im Grundbuch eingetragen. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit des gemeinsamen Mietpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, Förderung und begünstigter Abschreibung.

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°488 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

- ✓ **Verwertungsszenario** für die Bauherren im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investoren ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens.
- ✓ **Vermietung** jedenfalls bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns und Rückführung des geförderten Landesdarlehens.
- ✓ **Realisierung des Verkaufserlöses** und anteilmäßige Aufteilung an die Investoren innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

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

## Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2020



Quelle: OeNB, Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

# Genau richtig für Mieter

Das Projekt "Wohnpark Liesing II" ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnbau in nachgefragter Stadtrandlage im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk.

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

## 43 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

---

## WOHNUNGSGRÖSSEN VON 43 BIS 104 m<sup>2</sup>

Passend für Singles, Paare und Familien

---

## FREIFLÄCHE

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia, Balkon

---

## MOBILITÄT

19 PKW-Tiefgaragenplätze  
Zahlreiche Fahrradabstellplätze

---

## KELLERABTEIL

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 "Wohnpark Liesing II" 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 24% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist, Rund 76% 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.

# Langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anlegerinnen und Anlegern, gegenüber Mieterinnen und Mietern, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt "Wohnpark Liesing II" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. Ein Auszug:

- Gebäude-Zertifizierung wird angestrebt (z.B. KlimaAktiv)
- Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung
- Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
  - Bodengebundene Fassadenbegrünung
- Extensive Dachbegrünung, die mit Photovoltaik-Anlage kombiniert werden kann
- Eigengärten, Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftsterrasse / Dachgarten
  - Kinder- / Jugendspielplatz
- Hocheffizientes Wärmesystem (Wärmepumpe)
  - Temperierung über Fußbodenheizung
- Fan Coils in Dachgeschosswohnungen vorbereitet
  - E-Mobilität für PKW vorbereitet
- Zahlreiche Fahrradabstellplätze im Innenhof, im Keller und für Besucher

## **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**

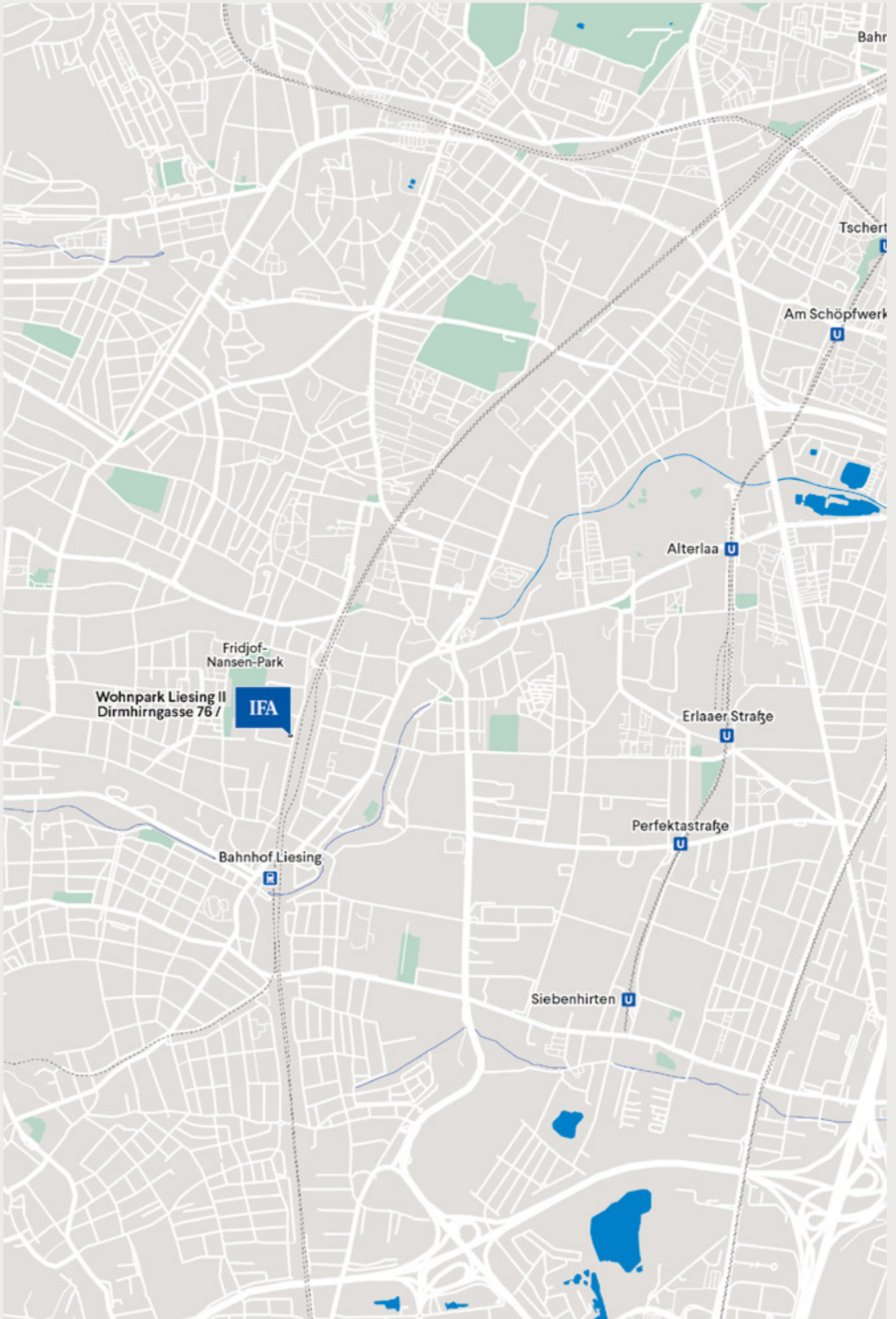
Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem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

## Wohnpark Liesing II ◀



► Wohnpark Liesing I







# Nachgefragte Stadtrandlage

Der "Wohnpark Liesing II" liegt in beliebter Stadtrandlage im Süden Wiens. Man wohnt mitten im Grünen mit hoher Lebensqualität, hat alles in der Nähe und ist schnell in der City. In der Nachbarschaft gibt es Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und vielseitige Infrastruktur ebenso wie umfassende Bildungs-, Sport- und Kulturangebote. Parks, Naherholungsgebiete und Ausflugsziele sind unkompliziert mit Fahrrad, Auto oder öffentlichem Verkehr zu erreichen.

Das Projekt "Wohnpark Liesing II" ermöglicht in Wiener Stadtrandlage ein vielseitiges und stark nachgefragtes Wohnen im geförderten Wohnbau.

## NAHVERSORGER

---

Supermarkt	400 m
Bauernmarkt	450 m
Shopping Center Riverside	710 m

## KINDERGARTEN | SCHULEN

---

Kindergarten	180 m
Volksschule	330 m
Schulzentrum Liesing	490 m

## ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

---

Allgemeinmediziner	450 m
Apotheke	450 m
Diagnosezentrum Liesing	1.000 m

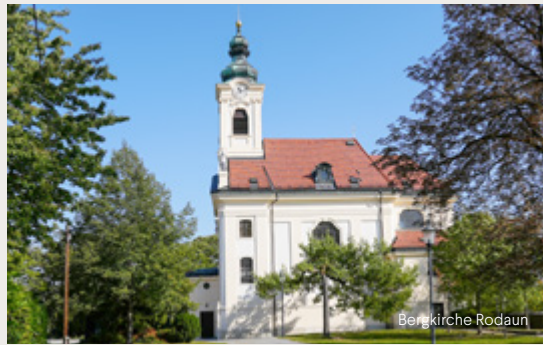
## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

---

Bushaltestelle "Steinergasse"	270 m
Bushaltestelle "Schulzentrum Liesing"	380 m
Bahnhof Atzgersdorf	610 m



Shopping Center Riverside



Bergkirche Rodaun



Fridtjof-Nansen-Park



Privatschule Sta. Christiana



Perchtoldsdorfer Heide

# Liesing

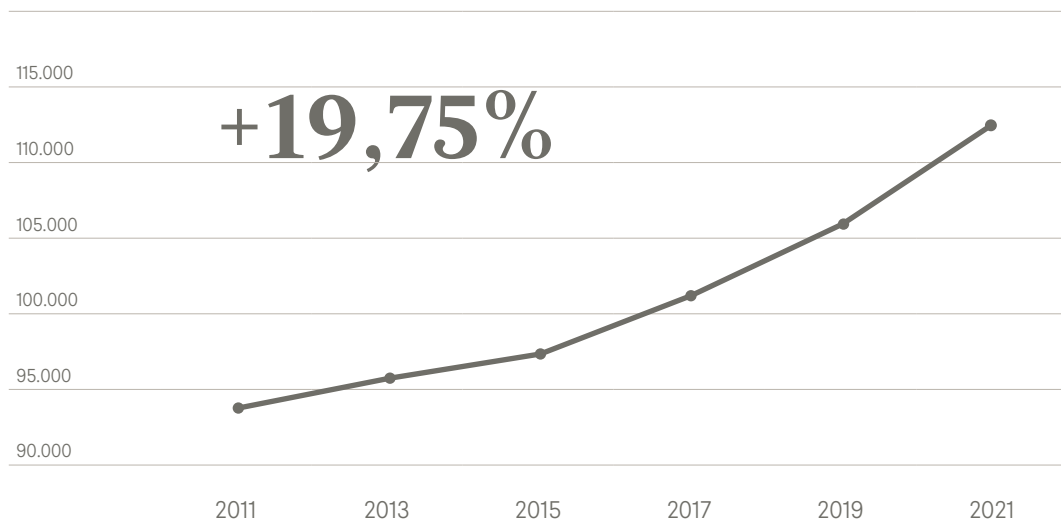
## STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Der "Wohnpark Liesing II" liegt im gleichnamigen 23. Bezirk Wiens. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl in Liesing um fast 20% gewachsen, der Bezirk gehört damit zu den am schnellsten wachsenden Bezirken der Bundeshauptstadt.

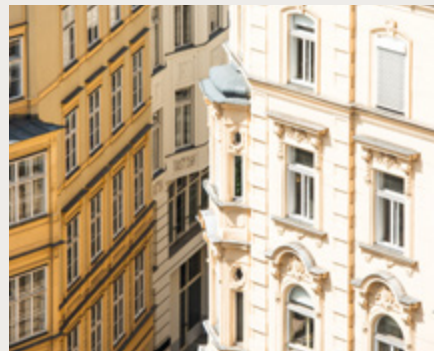
Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist ungebrochen und wird weiter steigen. Denn die Lebensqualität ist hoch: Liesing liegt in beliebter Stadtrandlage, über ein Drittel der Fläche sind Grünland und Gewässer, Niederösterreich und hochattraktive Erholungsgebiete liegen nah. Die Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung ist ausgezeichnet, es gibt beste Anbindung an öffentlichen Verkehr und für Individualverkehr.

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

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LIESING



Quelle: Statistik Austria



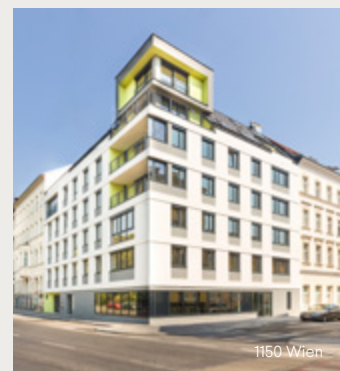
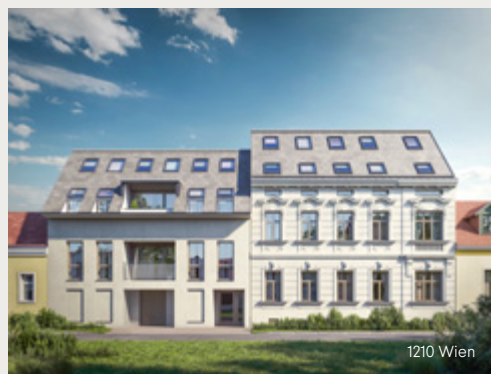
# Wien

## 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.



# 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 340 Immobilieninvestments realisiert.**

# Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad  
sichert arbeitsfreies  
Zusatzeinkommen



96,9%

96,9% betrug im Jahr  
2021 der durchschnittliche  
Vermietungsgrad aller IFA Immobilien-  
investments in Bauherrenmodelle.  
Das bringt IFA Investoren nachhaltige Erträge  
und stabile Renditen über Jahrzehnte.



# 2,54 Mrd. Euro

wurden bei uns investiert und werden erfolgreich gemanaged.

# 7.700 Anleger

und Anlegerinnen setzen bei Immobilieninvestments auf uns.

# 486 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.



## 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: Adobe Stock, IFA AG, iStock. 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 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)

