

**186^{Grad} |
Wohnensemble
Graz Süd**



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Anlegerinnen und Anleger!

Kompetenz ohne Kompromisse - dafür steht IFA Institut für Anlageberatung. Seit 1978 bieten wir Anlegern Zugang zum österreichischen Immobilien-Investmentmarkt und damit zu nachhaltiger, ertragreicher Wertanlage.

Als verlässlicher Partner mit Handschlagqualität ist IFA AG seit vielen Jahren Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich. Unser langfristig gemanagtes Sachwert-Portfolio ermöglicht Vermögensabsicherung und Vermögensvorsorge für Generationen.

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

Vielleicht ja schon bei 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd.



Erwin Soravia
CEO



Michael Baert
CTO





SICHER INVESTIEREN

- Wertbeständige Kapitalanlage
- Grundbücherliche Sicherheit
- Persönlich profitieren von Österreichs führendem Anbieter IFA AG

DURCHDACHT INVESTIEREN

- Stärke durch Bauherrngemeinschaft
- Steuerliche Optimierung und Förderungen
- Arbeitsfreies, inflationsgesichertes Zusatzeinkommen - „Immobilienpension“

IN BESTER LAGE INVESTIEREN

- Graz wächst stark und stabil
- Hohe Nachfrage an leistbarem Wohnraum
- Ermöglicht optimale Vermietung und stabile monatliche Einnahmen

186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd

160 Neubauwohnungen, Wohnungsgrößen von
38 bis 74 m²

Jede Wohnung verfügt über großzügige
Freifläche wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon

173 Tiefgaragenplätze

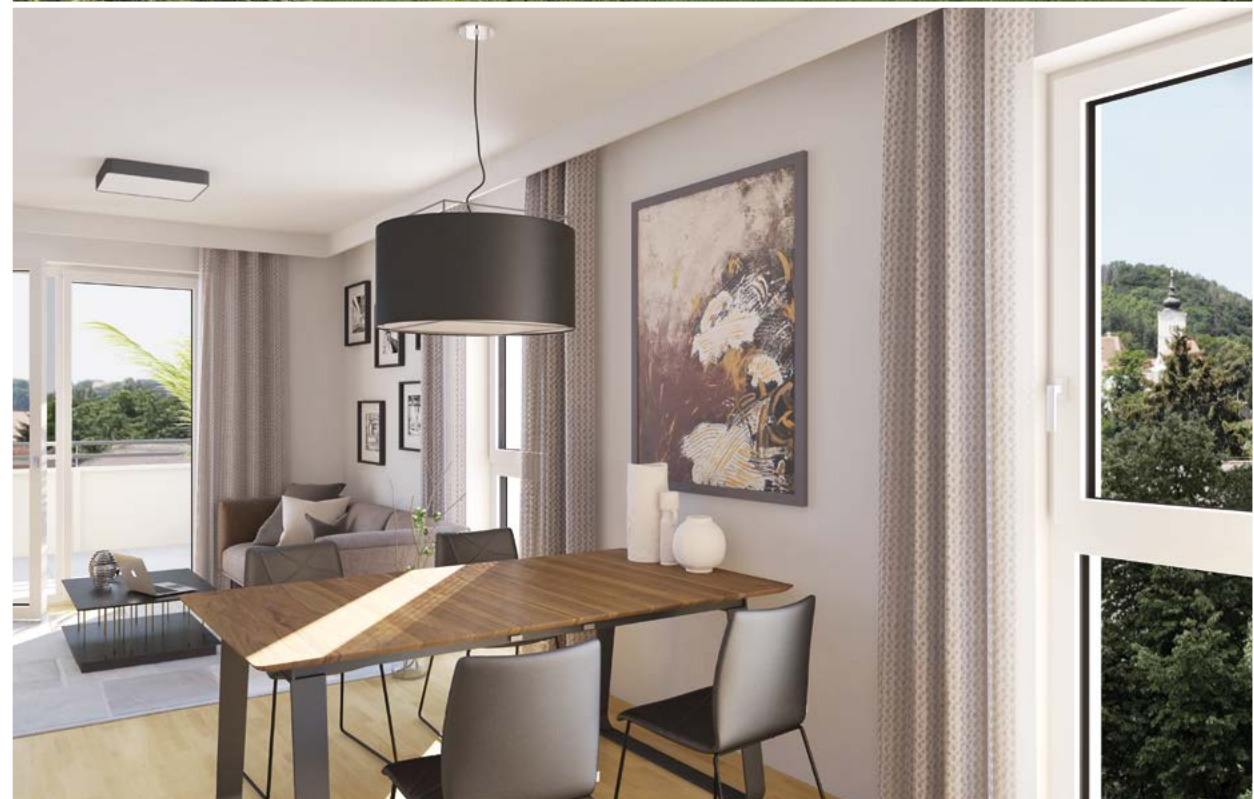
Wohnnutzfläche: 7.985 m²

Gesamtinvestitionssumme: rd. 43 Mio. Euro

Geplanter Baubeginn: Herbst 2020

Geplante Fertigstellung: Sommer 2022

Gradnerstraße 186
8054 Graz



Das passende Investment für Sie

186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd ermöglicht Ihnen ein Beteiligungsmodell, das auf Ihren persönlichen Bedarf, Ihre Veranlagungserwartung und Ihre Lebensplanung abgestimmt ist. Als Spezialist für Immobilieninvestments realisieren wir maßgeschneiderte Lösungen für jeden Investor.

**DREI VERSCHIEDENE
BETEILIGUNGSMODELLE STEHEN BEI
186^{GRAD} | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
ZUR WAHL:**

- Bauherrenmodell
- Bauherrenmodell Plus
- Bauherrenmodell Plus „BAR“

Jedes einzelne Beteiligungsmodell garantiert langfristigen Erfolg bei Vermögenserhalt und Vermögensvorsorge. Welches Produkt für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere IFA Partner gerne in einem persönlichen Gespräch.

*Bauherrenmodelle benötigen
umfassendes Know-how.
Die IFA-AG hat hohe Expertise und
ist aus gutem Grund Marktführer
seit Jahrzehnten.*





Die bewährten Vorteile eines IFA Bauherrenmodells

GEMEINSAM

Erwerb, Errichtung und Vermietung einer Immobilie mit gleichgesinnten Investoren

SOLIDE GELDANLAGE

Durch die Vorteile einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft

SICHERHEIT

Persönliche Eintragung im Grundbuch

IMMOBILIENBESITZ

Als wertbeständige Kapitalanlage

MIETEINNAHMEN

Indexierte, wertgesicherte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen

RISIKOMINIMIERUNG

Durch gemeinsame Vermietung (Mietenpool)

FÖRDERUNGEN

Förderungen und Förderzuschüsse durch das Land Steiermark

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine kürzere Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft

UMFASSENDE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement/Property Management minimiert Ihren Zeitaufwand

TRANSPARENZ

Als Anleger werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert

Das Bauherrenmodell

BIETET DIE BEWÄHRTEN VORTEILE DES IFA BAUHERRENMODELLS

- Ideelle Anteile mit persönlichem Grundbußeigentum
- Einnahmensicherung durch Mietenpool
- Kredit-Zeichnung mit 1/3 Eigenkapital (zahlbar in 3 Tranchen) und 2/3 Kreditfinanzierung

oder

- Bar-Zeichnung mit steueroptimierten Soforterträgen ab Baufertigstellung und 10% Förderzuschüsse durch das Land Steiermark

Ideal für langfristigen Vermögensaufbau oder zeitnahen Ertrag

Das Bauherrenmodell Plus

BIETET NEBEN DEN BEWÄHRTEN VORTEILEN DES IFA BAUHERRENMODELLS

..... **WAHL DER WOHNUNG**
Sie wählen, in welche Wohnung Sie investieren

GEMEINSAME VERMIETUNG (Mietenpool) zur Einnahmensicherung für vorerst 20 Jahre

EIGENVERMIETUNG
Einnahmensicherung durch Mietenpool, eine spätere Eigenvermietung ist möglich

..... **WOHNUNGSEIGENTUM**
..... Wird nach Baufertigstellung begründet

- Förderungsdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit und 15% Annuitätenzuschüsse durch das Land Steiermark
- Bankdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit

Vereint die Vorteile von Bauherrenmodell und Vorsorgewohnung



*Ideal für Barzeichner
mit laufenden Erträgen,
ohne auf Förderungszuschüsse >
verzichten zu müssen*

Das Bauherrenmodell Plus „BAR“

BIETET NEBEN DEN BEWÄHRTEN VORTEILEN
DES IFA BAUHERRENMODELLS

WAHL DER WOHNUNG

Sie wählen, in welche Wohnung
Sie investieren

GEMEINSAME VERMIETUNG (Mietenpool)
zur Einnahmensicherung für vorerst 20 Jahre

EIGENVERMIETUNG

Einnahmensicherung durch Mietenpool,
eine spätere Eigenvermietung ist möglich

WOHNUNGSEIGENTUM

Wird nach Baufertigstellung begründet

- 100% Bar-Zeichnung mit steueroptimierten Soforterträgen ab Baufertigstellung und 10% liquide Förderungszuschüsse durch das Land Steiermark

oder

- 50% Bar-Zeichnung mit 5 Jahren Nachschussleistung





Perfekt für Investoren, ideal für Bewohner

160 WOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 38 BIS 74 m²

Passend für Singles und Familien

EIGENGARTEN, TERRASSE ODER BALKON

Persönliche Freifläche bei jeder Wohnung

BEGRÜNTE FLACHDÄCHER

Ökologisch und klimafreundlich

TIEFGARAGENPLATZ

Für jede Wohnung

KELLERABTEIL

Stauraum für jede Wohnung

PARKETTBODEN VERLEGT

In allen Wohnräumen

HOCHWERTIGE KÜCHE EINGEBAUT

Komplette Küche mit Elektrogeräten

BADEZIMMER VOLL AUSGESTATTET

Verfliesung bis Zargenoberkante, Sanitärgeräte,
Handtuchheizkörper, Spiegel

Gut gelegen

Mit Eigengarten, Terrasse oder Balkon hat jede Wohnung der Häuser in der Gradnerstraße 186 eine persönliche Freifläche. Das gesamte Ensemble liegt auf einem großzügigen Areal und ist von Grünflächen umgeben, insgesamt entstehen hier acht Gebäude mit maximal vier Geschossen.

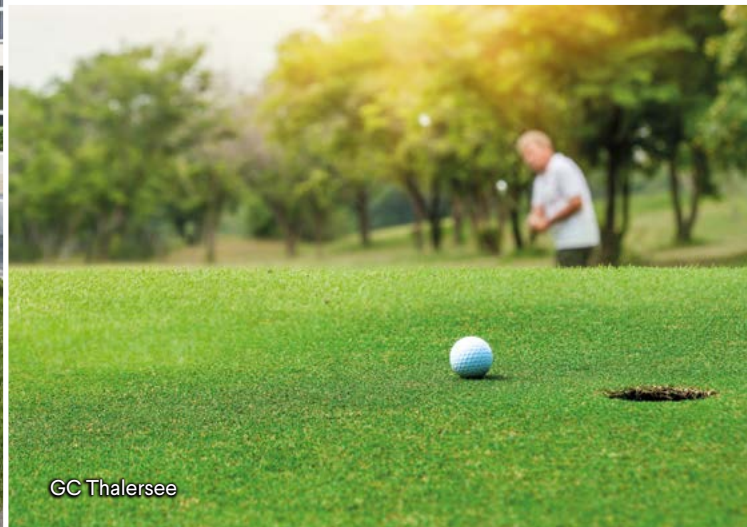
186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd liegt in einer beliebten und sehr nachgefragten Wohngegend in Straßgang, dem drittgrößten Bezirk von Graz. Hier gibt es optimale Infrastruktur, Naherholung in unmittelbarer Umgebung und mit dem Straßganger Ortszentrum eine fast dörfliche Idylle inmitten einer Großstadt.

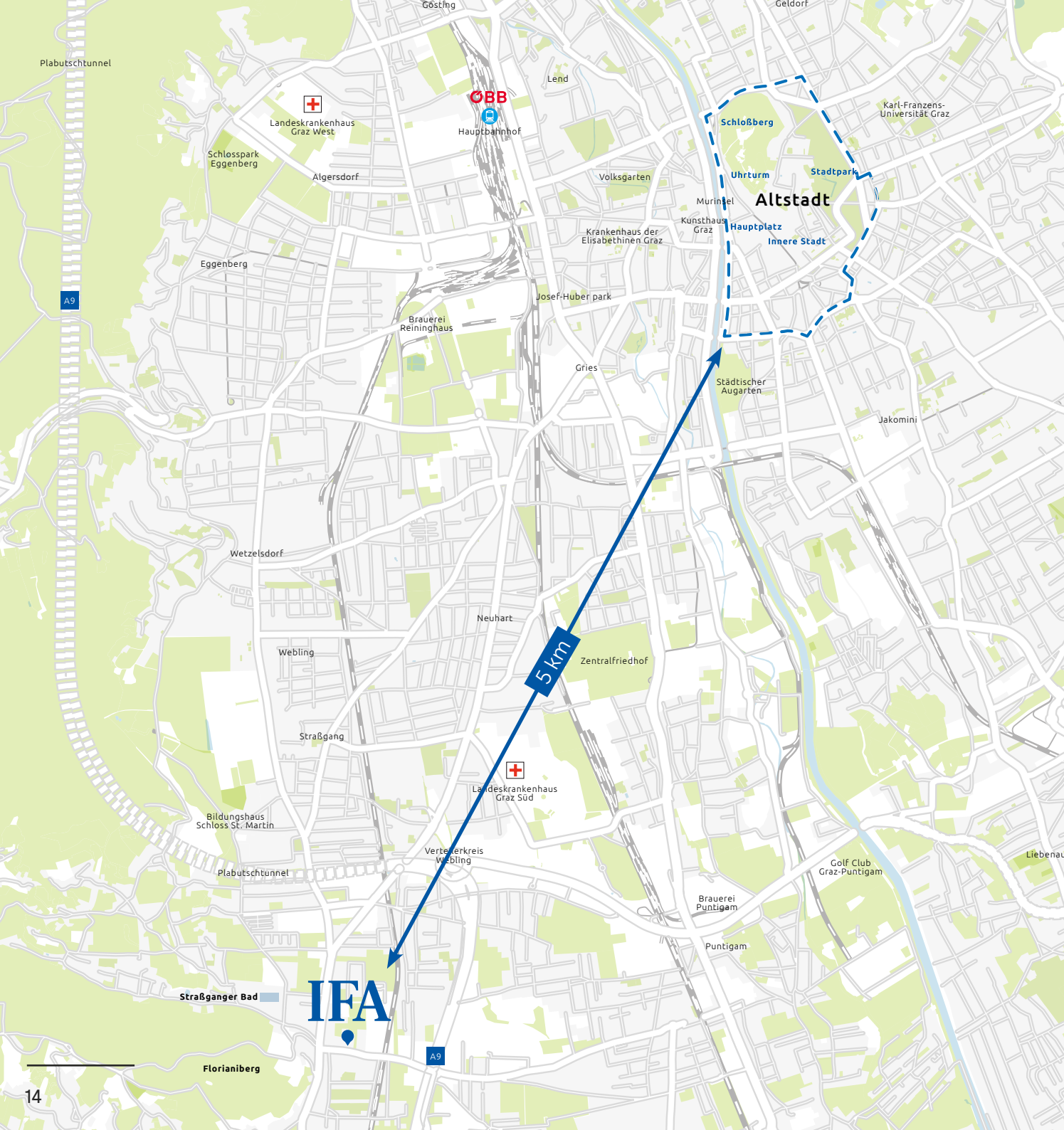
Erholungsgebiete und Ausflugsziele sind nah, in der Umgebung gibt es Sportanlagen, einen Golfclub sowie kilometerlange Strecken zum Laufen, Wandern und Radfahren. Ergänzt von Gastronomie, Bildung und Kultur garantiert Straßgang ein vielseitiges und hochwertiges Wohnumfeld.



Gradnerstraße 186









Gute Verbindung

186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd kombiniert effiziente Wege für Fußgänger und Radfahrer ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Erreichbarkeit mit dem eigenen Fahrzeug. Für die Mieter gibt es eine Tiefgarage und Besucherparkplätze, die Tiefgarage ist mit zwei Zufahrten von der Gradnerstraße und der Hafnerstraße befahrbar. Oberirdisch ist das gesamte 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd autofrei.

MIT DEN „ÖFFIS“ RASCH ANS ZIEL

- Bahnhof „Straßgang“ – 290 m
- Bushaltestelle „Gradnerstraße/ Straßgang“ – 160 m
- Bushaltestelle „Straßgang-Zentrum“ 220 m
- Grazer Hauptbahnhof – 16 Minuten mit der S-Bahn
- Grazer Stadtzentrum/Jakominiplatz 28 Minuten mit dem Bus

MIT DEM AUTO RASCH ANS ZIEL

- Autobahnanschluss Graz-Webling (A2 in Richtung Wien oder Klagenfurt, A9 Richtung Deutschland oder Slowenien) – 5 Minuten
- Flughafen Graz – 9 Minuten

Alles in der Nähe

Fußläufig und gut erreichbar zu 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister. Regionale Produkte von lokalen Produzenten erhält man jeden Samstag am Bauernmarkt in Straßgang. Nicht weit entfernt ist die Shopping City Seiersberg, Steiermarks größtes Einkaufscenter.





NAHVERSORGER

- Bäckerei – 200 m
- Tabak Trafik – 325 m
- Supermarkt – 520 m
- Supermarkt – 585 m
- Supermarkt – 650 m

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

- Kinderkrippe GiP – 50 m
- Kindergarten Straßgang Schmetterling – 50 m
- Kindergarten Kiredaki – 205 m
- Volksschule Straßgang – 240 m
- NMS Straßgang – 270 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG / APOTHEKE

- Allgemeinmediziner – 200 m
- Allgemeinmediziner – 320 m
- Augenarzt – 200 m
- Apotheke – 250 m
- LKH Graz Süd – 2,7 km

*Alles
in der Nähe*

Boomender Investmentmarkt Graz

Wohninvestments in Graz boomen. Die zweitgrößte Stadt Österreichs wächst und damit steigt die Nachfrage an hochwertigem und leistbarem Wohnraum. Für Anleger bedeutet das Sicherheit, langfristige Vermietbarkeit und stabile Renditen.

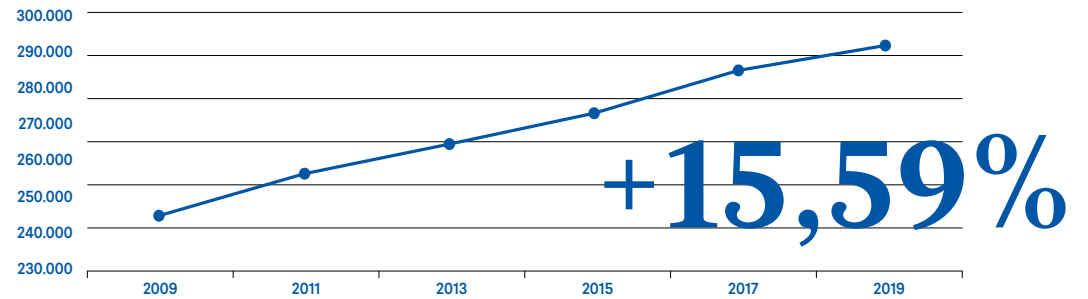
Nachgefragt sind vor allem Wohnungen mit persönlichen Freiflächen, guter Infrastruktur und nahe gelegenen Erholungsgebieten.

Genau das bietet 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd.



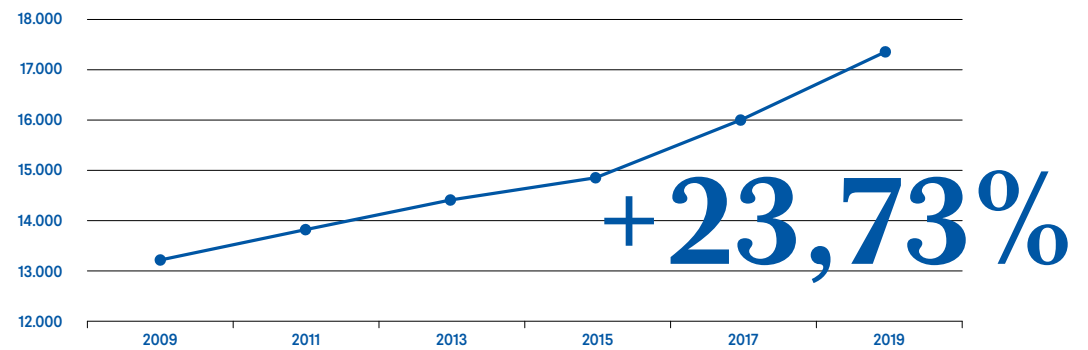


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Stadt Graz

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STRASSGANG



Quelle: Stadt Graz

Graz – eine Erfolgsgeschichte der IFA AG

Als verlässlicher Partner ist IFA seit vielen Jahren Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich. Unser langfristig gemanagtes Sachwert-Portfolio ermöglicht Vermögensabsicherung und Vermögensvorsorge für Generationen.

Das Potential von Graz hat IFA schon früh erkannt. Mittlerweile haben wir in der steirischen Landeshauptstadt bereits 60 Immobilieninvestments erfolgreich realisiert. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

IFA PRIME „GEMALTES HAUS“ HERRENGASSE

15 Wohnungen, 18 Geschäfts- und Büroeinheiten
Nutzfläche: rd. 4.000 m²
Investitionssumme: 15,7 Mio. Euro
Fertigstellung: 2002



**IFA PRIME
NEUTORGASSE**

Studentenwohnheim und gewerbliche Nutzung

Nutzfläche: rd. 11.000 m²

Investitionssumme: 29,1 Mio. Euro

Fertigstellung: 2012



**GREEN PARADISE
GRAZ**

139 Wohnungen

Nutzfläche: rd. 10.000 m²

Investitionssumme: 43,3 Mio. Euro

Fertigstellung: 2022



Gemeinsam stark

Als verlässlicher Partner ist IFA seit vielen Jahren Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich. Unser langfristig gemanagtes Sachwert-Portfolio ermöglicht Vermögensabsicherung und Vermögensvorsorge für Generationen.

Im Verbund mit der Unternehmensgruppe leistet IFA AG eine Gesamtbetreuung jedes Investments. Das garantiert maximalen Erfolg, zeitsparende Serviceleistungen und Transparenz über alle Kennzahlen.

Stärke und Sicherheit für jeden Anleger bietet auch die Bauherrengemeinschaft mit gleichgesinnten Investoren.



2,35 Mrd. Euro

haben Investoren uns
bislang anvertraut.

7.300

setzen bei Vermögens-
vorsorge auf uns.

ANLEGER

469

haben wir österreichweit
erfolgreich realisiert.

PROJEKTE

**Kompetenz ohne Kompromisse.
Immobilieninvestments seit 1978.**

Hoher Vermietungsgrad bringt langfristige Rendite

97% betrug im Jahr 2019 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Von IFA geschaffener Wohnraum ist leistungsfähig, hochwertig und gefragt. Das bringt IFA Investoren nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

DER
VERMIETUNGSGRAD
BEWEIST KOMPETENZ

97%



IFA | Institut für
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz
+43 732 660 847 | office@ifa.at | www.ifa.at

IMPRESSUM: Stand: März 2020 | Bildrechte: IFA AG, FREE DIMENSIONS, Adobe Stock, Shutterstock
DISCLAIMER: 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.