



**Baukosten- und  
Erstvermietungs-  
garantie**

**Jedleseer Straße 104-106** | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°494. Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.





# Jedleseer Straße 104-106

## IHR INVESTMENT IN WIEN

---

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 "Jedleseer Straße 104-106" in Wien, dem 494. IFA Bauherrenmodell. Welche persönlichen Vorteile sie bei einem Investment in dieses geförderte Wohnbauentwicklungsprojekt haben, 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°494
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	11,9 Mio. Euro
PROJEKT	Jedleseer Straße 104-106, 1210 Wien   25 Neubauwohnungen   1 Büro/Geschäftslokal, 8 Tiefgaragenplätze. Fast alle Wohnungen mit Freifläche wie Loggia, Terrasse, Balkon.
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	1.815 m <sup>2</sup>
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2024
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Frühjahr 2026
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, behördliche Anordnungen, oder Auflagen.</li><li>✓ <b>Erstvermietungsgarantie</b> IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.</li></ul>

# 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

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 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 16.500 Euro p.a. über vier Jahre möglich: Das Investment ermöglicht bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression bei einem Eigenaufwand von rund 63.000 Euro die Beteiligung an der Immobilie in Höhe von rund 121.000 Euro. Die restlichen rund 58.000 Euro ergeben sich aus Steuerrückflüssen und indexierten Mieteinnahmen. Das entspricht einer erwarteten Rendite von 5,1%.\*



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

\* Planwert

# Genau richtig für Mieter:innen

Das Projekt "Jedleseer Straße 104-106" ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnbau in nachgefragter Stadtlage im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf.

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

## 25 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

## 1 BÜRO/GESCHÄFTSLOKAL

40 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss

## WOHNUNGSGRÖSSEN VON 49 BIS 86 m<sup>2</sup>

Passend für Singles und Familien

## MOBILITÄT

8 PKW-Tiefgaragenplätze & zahlreiche Fahrradabstellplätze

## WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel und Handtuchheizkörper

## KELLERABTEIL

Platz und Stauraum für Mieter:innen

## FREIFLÄCHE

Fast alle Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Loggia, Terrasse, Balkon

# Genau richtig für Sie

Das Bauherrenmodell „Jedleseer Straße 104-106“ 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 via Online-Meeting.

## BAUHERRENMODELL MIT TEILFINANZIERUNG

Rund 55% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in vier Tranchen einzuzahlen ist. Rund 45% Ihres Investments kann 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 später 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 zur Verfügung.
- ✓ Ermöglicht Nutzung eines geförderten Landesdarlehens mit 1% Fixzinssatz auf 20 Jahre.

# 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 "Jedleseer Straße 104-106" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen auch spürbar.

EIN AUSZUG:

- **Gebäude-Zertifizierung wird angestrebt (z.B. KlimaAktiv)**
- **Nachverdichtung anstelle von Bodenversiegelung**
- **Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung**
- **Begrünter Innenhof und Bepflanzung am Grundstück**
- **Extensives Gründach**
- **Kleinkinderspielplatz am Grundstück**
- **Hocheffizientes Wärmesystem (Fernwärme) mit Photovoltaik-Anlage kombiniert**
- **Klimavorbereitung (Verrohrungen für Split-Klimageräte) im 2. Dachgeschoss**
- **Fußbodenheizung für thermischen Komfort**
- **E-Mobilität für PKW vorbereitet**
- **Zahlreiche Fahrradabstellplätze mit Zugang im Erdgeschoss**

## 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.





## Alles in der Nähe

Der Standort "Jedleseeer Straße 104-106" überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur wie Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie das Einkaufszentrum im Norden von Wien - das Shopping-Center Nord.

### NAHVERSORGER

Supermarkt	160 m
Shopping Center Nord	865 m
Floridsdorfer Markt	1.100 m

### KINDERGARTEN | SCHULEN

Städtischer Kindergarten	270 m
VS Christian-Bucher-Gasse	220 m
Franz Jonas Europaschule (Mittelschule)	440 m

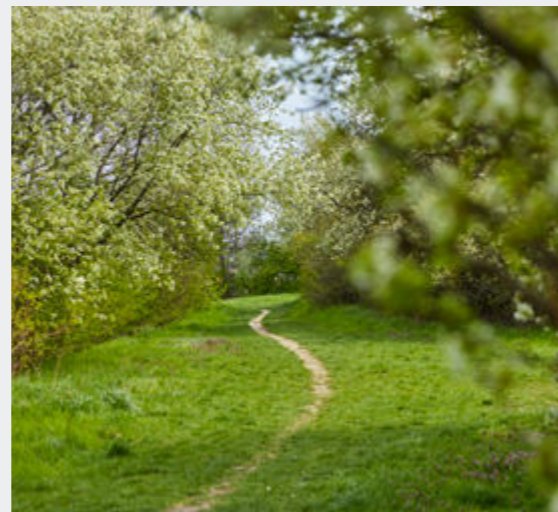
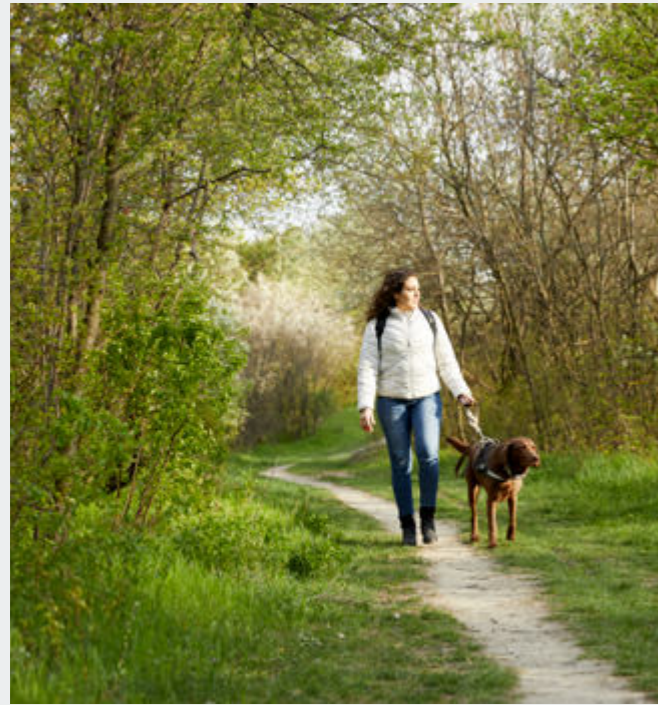
### ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	95 m
Apotheke Jedlesee	110 m
Klinik Floridsdorf	1.290 m

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle Anton Störck Gasse (36A, 36B)	65 m
Straßenbahn Koloniestraße (26)	550 m
Bahnhof Jedlersdorf	1.200 m



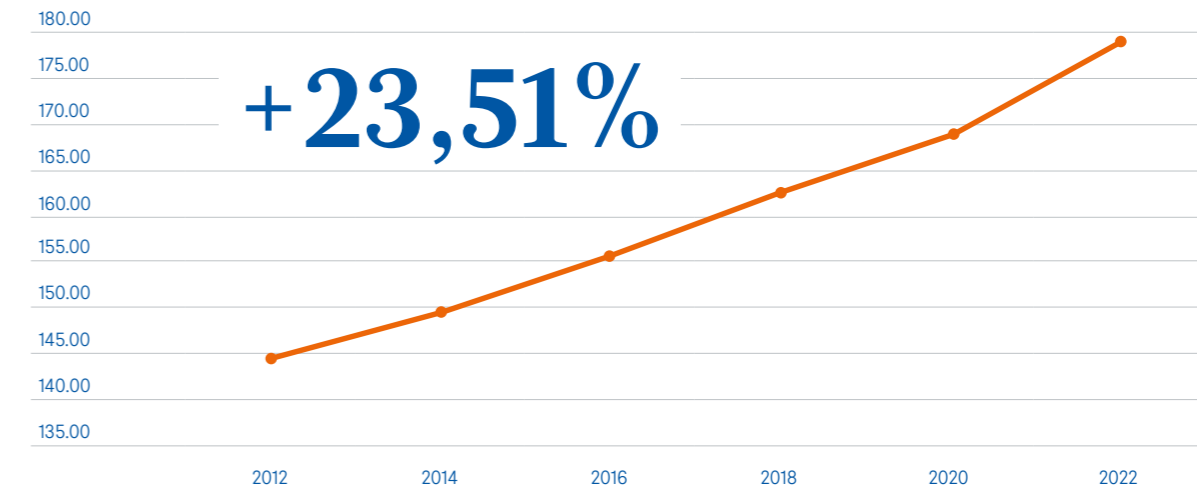


# Floridsdorf

**STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.**

Das Projekt "Jedleseer Straße 104-106" befindet sich in Floridsdorf, einem der stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten, wie der Donauinsel oder dem Floridsdorfer Wasserpark, bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORISDORF



Quelle: Statistik Austria





# IFA Investments in Wien

## EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierende Stadt mit höchster Lebensqualität. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderten Wohnbau, IFA Prime Investments eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden.

**In den vergangenen Jahrzehnten hat IFA schon allein in Wien mehr als 340 Immobilieninvestments realisiert.**



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





