



**Baukosten- und  
Erstvermietungs-  
garantie**

# Josef-Pock-Straße 1-3 | 8051 Graz

Bauherrenmodell N°492

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

Tranche 2023



# Josef-Pock-Straße 1-3

## IHR INVESTMENT IN GRAZ

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:innen. 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 492. IFA Bauherrenmodell werden Sie Anteilseigentümer:in der Liegenschaft "Josef-Pock-Straße 1-3". Welche Vorteile das für Sie persönlich bringt - etwa bei Inflationsschutz, Pensionsvorsorge oder 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



Illustration



## 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 Graz, einer stark und konstant wachsenden Stadt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit stabilen, inflationsgeschützten Mieteinnahmen



## Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit persönlichem Eintrag ins Firmenbuch
- ✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
- ✓ Sie sind Teil einer starken Community



Illustration

# Ihr Investment

## DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°492
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell), Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	11,99 Mio. Euro
PROJEKT	Josef-Pock-Straße 1-3, 8051 Graz 32 Wohnungen, 15 Tiefgaragenplätze Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	2.113 m <sup>2</sup>
GEPLANTER BAUBEGINN	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Frühjahr 2023</li> <li>✓ <b>Baugenehmigung</b> erteilt</li> <li>✓ <b>Förderungszusicherung</b> erteilt</li> </ul>
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Winter 2024
SICHERHEITEN	<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, ordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen.</li> <li>✓ <b>Erstvermietungsgarantie:</b> Die IFA AG gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.</li> </ul>

# Ihre Vorteile im Überblick

## 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, Förderungszusicherung ist erteilt.

## 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:in werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert.

# Bauherrenmodell mit Verwertungsszenario

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°492 werden Sie Anteilseigentümer:in der Liegenschaft „Josef-Pock-Straße 1-3“, einem Neubau im geförderten Wohnbau. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit eines gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, begünstigter Abschreibung und Förderung.

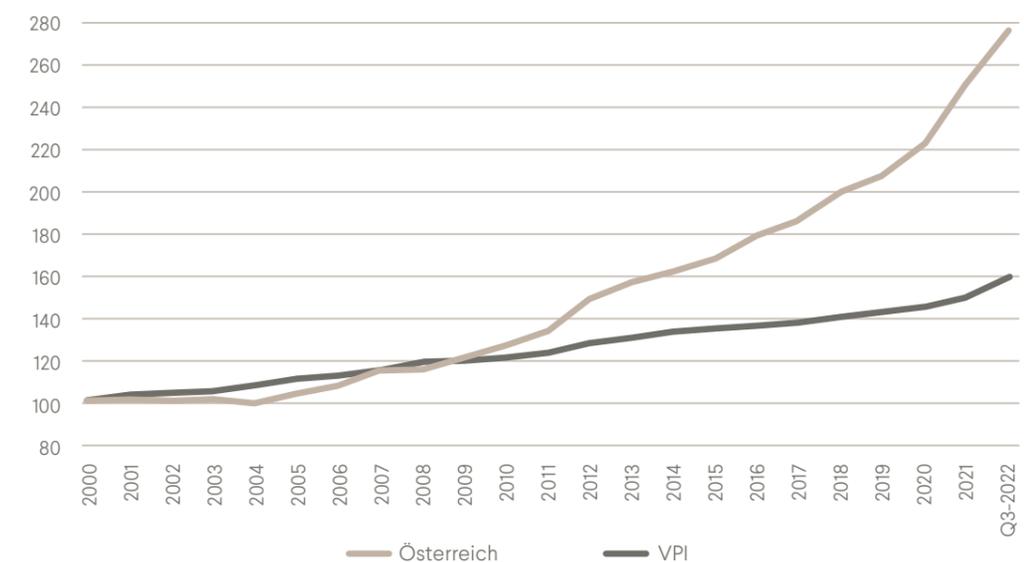
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N° 492 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

✓ **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 "Josef-Pock-Straße 1-3" liegt im Grazer Bezirk Gösting nördlich der Altstadt, nahe der Mur und umgeben von herrlichen Naherholungsgebieten.

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.

## 32 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

---

## WOHNUNGSGRÖSSEN VON 41 m<sup>2</sup> BIS 80 m<sup>2</sup>

Passend für Singles, Paare und Familien

---

## FREIFLÄCHE

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

---

## MOBILITÄT

15 PKW-Tiefgaragenplätze  
Zahlreiche Fahrradabstellplätze

---

## KELLERABTEIL

Platz und Stauraum für Mieter:innen

---

## WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung

Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte

Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel, Handtuchheizkörper

# Genau richtig für Sie

Das Bauherrenmodell „Josef-Pock-Straße 1-3“ 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 40% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist.

Rund 60% 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 "Josef-Pock-Straße 1-3" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. Ein Auszug:

- Gebäude-Zertifizierung wird angestrebt (z.B. KlimaAktiv)
- Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung
- Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
- Begrünte Wegführung und Baumpflanzungen am Grundstück
- Eigengärten, gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der Wege am Grundstück
- Ausreichend sickerfähige Böden zur Speicherung von Regenwasser
  - Photovoltaik-Anlage wird angestrebt
  - Gemeinschaftsgarten
- Temperierung über Fußbodenheizung
- Zahlreiche Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss

## WIR ENTWICKELN LEBENSÄRUME

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.



Schloss Eggenburg



Kalvarienberg



Naherholungsgebiet Plabutsch



Graz Umgebung



Unfallkrankenhaus



Shoppingcenter Nord

## Gut gelegen

Die "Josef-Pock-Straße 1-3" liegt im Grazer Bezirk Gösting nördlich der Altstadt, nahe der Mur und umgeben von herrlichen Naherholungsgebieten. Eine angenehme und beliebte Wohngegend und dank der leistbaren Mieten im geförderten Wohnbau sehr nachgefragt.



## Alles in der Nähe

Gut erreichbar zur "Josef-Pock-Straße 1-3" gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister. Beliebte Einkaufszentren wie der Citypark oder der Murpark sind gut erreichbar.

Die "Josef-Pock-Straße 1-3" ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau.

### NAHVERSORGER

Supermarkt	130 m
Bauernmarkt Gösting	500 m
Shopping Center "Nord"	2.000 m

### KINDERGARTEN | SCHULEN

Kindergarten "Erlengasse"	330 m
Volksschule "Graz-Fischerau"	700 m
HTL - Maschinenbau und Digitale Produktentwicklung	500 m

### ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Apotheke	360 m
Allgemeinmediziner	400 m
UKH und LKH Graz II, Standort West	1.000 m

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle "Viktor-Franz-Straße"	10 m
Grazer Hauptbahnhof	1.600 m



# Graz

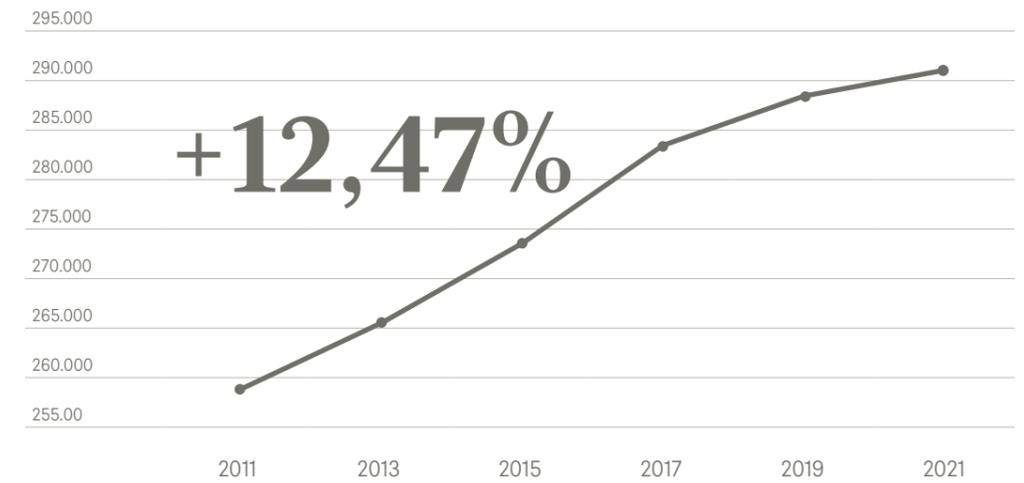
## STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Plus 12 Prozent innerhalb von 10 Jahren: 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.

### IDLHOFGASSE 70 | WOHNEN IN DER GRAZER CITY

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



♥ **82 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell Plus**

Idlhofgasse 70, 8020 Graz

Nutzfläche rd. 6.100 m<sup>2</sup>

Nutzung 89 Wohnungen, 1 Lokal, 75 Tiefgaragenplätze

Investitionssumme rd. 28,3 Mio. Euro

Geplante Fertigstellung 2023

### 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 gemeinsame Tiefgarage.



♥ **156 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus**

Gradnerstraße 186, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 8.000 m<sup>2</sup>

Nutzung 160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze

Investitionssumme rd. 43 Mio. Euro

Fertigstellung 2022

### 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 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus**

Straßgangerstraße 380, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 10.000 m<sup>2</sup>

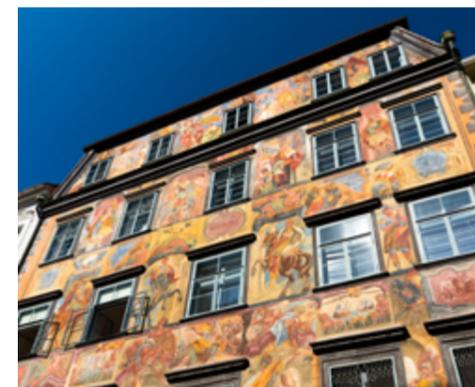
Nutzung 139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze

Investitionssumme rd. 41,2 Mio. Euro

Fertigstellung 2021

### GEMALTES HAUS/HERZOGSHOF

Eines der markantesten Gebäude in Graz ist der Herzogshof, besser bekannt als "Gemaltes Haus". Die gesamte Fassade zeigt Fresken griechischer und römischer Götter, die 1742 vom Barockmaler Johann Mayer geschaffen wurden. Der Herzogshof wurde 1360 erstmals erwähnt, bis in die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts gingen hier die Habsburger ihren Amtsgeschäften als Landesfürsten der Steiermark nach. Das historische Gebäude wurde in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt saniert und umgebaut.



♥ **62 Investor:innen profitieren von diesem IFA Prime Investment**

Herrengasse 3, 8010 Graz

Nutzfläche rd. 4.000 m<sup>2</sup>

Nutzung 15 Wohnungen, 18 Geschäfts- und Büroeinheiten

Investitionssumme rd. 15,7 Mio. Euro

Fertigstellung 2002

# Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad  
sichert arbeitsfreies  
Zusatzeskommen



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.

## 2,64 Mrd. Euro

wurden bei uns investiert und werden erfolgreich gemanaged.

## 7.800 Anleger:innen

setzen bei Immobilieninvestments auf uns.

## 492 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.

Seit 1978 bietet IFA Privatpersonen Zugang zu hochwertigen, geprüften Immobilieninvestments und verwaltet diese. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Datenbasis: Ende 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)

**DISCLAIMER & IMPRESSUM**

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, GEPA pictures, Harry Schiffer. 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: Jänner 2023

