Silver Living

So lässt sich's leben.

BIS ZU
8,6 %
ERTRAG P.A.*
* Vorläufige Prognoseberechnung

DAS GRAZL

PROJEKT
NR. 100

8051 GRAZ,
PLABUTSCHER-
STRASSE 63–67

BAUHERREN-
MODELL
MIT TOPZUORDNUNG

Expertise
Investment
Erfolg

Die Stadt inmitten der Stadt

BEEINDRUCKENDE DIMENSION

1 Mit einem prognostizierten Platzierungsvolumen von rd. 58 Mio. € und einer Gesamtnutzfläche von rd. 11.850 m² und zusätzlichen attraktiven Freiflächen von rd. 3.590 m² entsteht in der Plabutscherstraße 63–67 **das größte Bauherrenmodell mit Top-Zuordnung** in Österreich. Zur Veranschaulichung ein Beispiel: Die objektnahe Helmut List Konzerthalle hätte in der Gesamtfläche der hochmodernen Anlage knapp sechs Mal Platz.

DAS WOHNGEBIET DER ZUKUNFT

2 Die Stadt Graz investiert nachhaltig in die **Entwicklung** und **Bereicherung** dieses Stadtteils. So wird etwa mit dem Schulcampus Reininghaus als neuem, innovativem Lern- und Lebensmittelpunkt für über 1.400 AHS- sowie VHS-Schüler der **größte Schulcampus** von Graz realisiert.

Auch der öffentliche Personennahverkehr wird durch die umfangreich geplante **Nahverkehrsdrehscheibe Graz Gösting** entschieden aufgewertet und bietet Anrainern zukünftig noch bessere Verbindungen in die Grazer City und darüber hinaus.

ASSETKLASSE GENERATIONEN WOHNEN IM AUFWIND

3 Dieses zukunftsweisende Wohnmodell, das **alle Altersklassen** von Studenten über Paare und Familien bis hin zu Seniorinnen und Senioren anspricht und sich bei Mietern wachsender Beliebtheit erfreut, gehört zu den rapide aufsteigenden Assetklassen am Investmentmarkt. Das Fördermodell der **Umfassenden Sanierung** ermöglicht es darüber hinaus, **niedrige Mieten** anzubieten, die eine **rasche Vollvermietung** gewährleisten.

294.236

Einwohner leben mit 01.01.2021 in Graz (Hauptwohnsitze)

640.000

Menschen leben im Großraum Graz

TOP-INVEST

Der Großraum Graz ist die am schnellsten wachsende Metropolregion Österreichs.

Eine Stadt wächst und blüht auf

GRAZ VERSPRICHT MEHR

Die voranschreitende und gut durchdachte Städtebaupolitik der Stadt Graz führt zu einer enormen Nachfrage an Wohnraum und bietet Anlegern im Gegenzug dazu eine nachhaltige und wertbeständige Investition in Immobilien.

Graz ist die am stärksten wachsende Stadt in Österreich. Aus gutem Grund. Graz, die Kultur- und Universitätsstadt mit einem hohen Angebot an guten Arbeitsplätzen, wirkt als starker Magnet für den Zuzug.

RASANTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Prognosen der Landesstatistik Steiermark zeigen, dass Graz sowie dem urbanen Umland ein starkes Bevölkerungswachstum bevorsteht. Bis 2030 werden in Graz und Umgebung um fast 40.000, bis 2050 sogar um bis zu 77.000 mehr Menschen leben als heute. Die Grazer Bevölkerung wird somit aus heutiger Sicht um mehr als ein Viertel anwachsen.

NEUER WOHNRAUM STARK GEFRAGT

Diese Zuwächse bringen großes Entwicklungspotenzial für den Immobilienmarkt mit sich. Der anhaltende Trend des Zuzugs in die Stadt birgt für Graz auch Herausforderungen, vor allem was den Wohnungsmarkt betrifft.

FLORIERENDER MIETERMARKT

Bevölkerungsgruppen, die nicht genügend Kapital für den Erwerb einer Eigentumswohnung haben, nehmen zu. Dadurch wird der Bedarf an Eigentumswohnungen eher stagnieren und die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin steigen. Der aktuelle Richtwertmietzins liegt in der Steiermark deutlich höher als in anderen Bundesländern.

SMARTE STADT – SMARTE ENTWICKLUNG

Innovative Projekte wie die neuen Stadtteile Reininghausgründe oder Smart City bieten ökologisch vorbildlichen Wohnraum für Jung und Alt. Auch im Zuge der Neugestaltung bekannter Plätze sowie der geplanten Innenstadtentflechtung setzt Graz auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein.

VORZEIGEPROJEKTE IN GRAZ

LEBEN IN DER GRAZER ALTSTADT

8010 GRAZ, KOPERNIKUSGASSE 3 / SCHÖRGELGASSE 8

BAUHERRENMODELL MIT TOPZUORDNUNG

Das Projekt befindet sich im sechsten Grazer Stadtbezirk Jakomini, ein geschäftiger Wohn- und Gewerbebezirk am linken Murufer südlich der Inneren Stadt. Der hochmoderne Neubau bietet Wohnkomfort nach dem neuesten Stand der Technik.

- 40 Bauherren setzen ihr Kapital für dieses Projekt ein
- Bewertete Wohnnutzfläche ca. 2.925 m²
- Gesamtinvestitionsvolumen rd. 18.958.000 €
- 38 Wohneinheiten von ca. 43 m² bis 129 m²
- Fertigstellung 3. Quartal 2024
- » **Positive Stellungnahme der ASVK liegt vor**

LEBENSRAUM EGGENBERG

8020 GRAZ, LAUDONGASSE 25

BAUHERRENMODELL

Das urbane Projekt zeichnet sich nicht nur durch seine Lage in einem aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet aus. Auch durch seine moderne Umsetzung mit Dachterrasse im 4. Obergeschoß, Gewerbeflächen und einer Tiefgarage.

- 45 Bauherren setzen ihr Kapital in 2 Tranchen ein
- Bewertete Wohnnutzfläche ca. 3.056 m²
- Gesamtinvestitionsvolumen rd. 12.940.000 €
- 42 Wohneinheiten von ca. 47 m² bis 77 m²
- Geplante Fertigstellung 4. Quartal 2023
- » **Vom Fachbeirat für Baukultur positiv beurteilt**
- » **Am Sanierungswohnbautisch positiv begutachtet**
- » **Abbruchbewilligung liegt vor, rechtskräftig**

WOHNEN IM ANNENVIERTEL

8020 GRAZ, IDLHOFGASSE 4

BAUHERRENMODELL MIT TOPZUORDNUNG

Im trendigen Annenviertel findet sich das familienfreundliche Projekt mit Innenhof und Fläche für Kinderspielplatz sowie vielen Freiflächen und einem wunderschönen Penthouse mit großzügiger Dachterrasse im obersten Stock.

- 13 Bauherren setzen ihr Kapital für dieses Projekt ein
- Bewertete Wohnnutzfläche ca. 913 m²
- Gesamtinvestitionsvolumen rd. 3.990.000 €
- 16 Wohneinheiten von ca. 30 m² bis 66 m²
- Geplante Fertigstellung 4. Quartal 2023
- » **Positives Assanierungsgutachten liegt vor**
- » **Am Sanierungswohnbautisch positiv begutachtet**

WOHNEN AM PULS STEGGASSE

8010 GRAZ, STEGGASSE 4

BAUHERRENMODELL MIT TOPZUORDNUNG

Die moderne Wohnanlage richtet sich mit ihren Wohnungsschnitten vor allem an die stark wachsenden Marktsegmente der Jungfamilien und Einpersonenhaushalte. Gestützt wird das Konzept durch einen Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz, Fahrradabstellplätzen und Freiflächen bei den Wohnungen.

- 30 Bauherren setzen ihr Kapital für dieses Projekt ein
- Bewertete Wohnnutzfläche ca. 2.719 m²
- Gesamtinvestitionsvolumen rd. 9.863.000 €
- 36 Wohneinheiten von ca. 36 m² bis 98 m²
- Geplante Fertigstellung 3. Quartal 2021
- » **Übergabe an die Investoren am 26.08.21 erfolgreich erledigt**

Immobilien mitten im Leben

WOHNEN IM GRÜNEN UND NEUEN GÖSTING

Das Projekt „Das Grazl" liegt im 13. Bezirk Gösting im Übergang der Stadt zu ihren Grün- und Naherholungsgebieten.

Dem insgesamt 10 km langen Höhenzug am Rande von Graz verdankt das Projekt seine ruhige, grüne Umgebung. Dank unzähliger Spazier-, Wander- und Fahrradrouten, Picknickwiesen sowie diversen Gaststätten, erfreut sich das weitläufige Naherholungsgebiet Plabutsch großer Beliebtheit.

MIT DEM FAHRRAD INS KÜHLE NASS

Via Radweg ist man in nur 15 Minuten am traumhaften Thalersee. Das Gebiet um den See wird derzeit von der Stadt Graz als ganzjähriges Naherholungsgebiet umfangreich aufgewertet. Fans der „steirischen Eiche" Arnold Schwarzenegger kommen im gleichnamigen Museum sowie dem Arnold-Schwarzenegger-Wanderweg auf ihre Kosten. Die im Nordwesten der Stadt gelegene Burgruine Gösting bietet Besuchern als weiteres, beliebtes Ausflugsziel einen herrlichen Blick über das Grazer Becken und das oststeirische Hügelland.

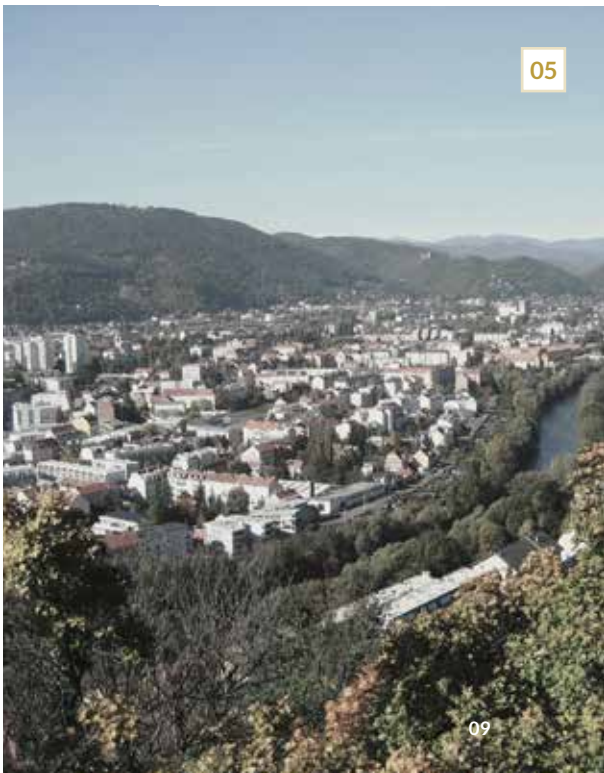
LEBENSWERTE INFRASTRUKTUR

Zahlreiche Nahversorger, Gaststätten, Ärzte, Apotheken, Kinderbetreuungsstätten, Bildungseinrichtungen (z.B. HTL BULME) und viele Freizeitziele wie etwa die Helmut List Konzerthalle oder das Shopping Center „Graz Nord" befinden sich in der Nähe des Projekts. Unmittelbar vor der Wohnanlage verläuft die Buslinie 85, mit der man in Kürze den Hauptbahnhof sowie die Grazer City erreicht. Die ÖBB plant die Realisierung der Nahversorgungsdrehscheibe „Graz Gösting", was zu einer weiteren Aufwertung der Wohngegend führen wird.

ZUKUNFTSWEISENDER WOHNKOMFORT

Das Projekt „Das Grazl" ist in jeder Hinsicht ein Ort mit hoher Lebensqualität. Neben vorgesehenen Wohnbalkonen und weitläufigen Grünflächen wird der zunehmenden Bodenversiegelung auch durch die Einplanung von Dachbegrünungen entgegengewirkt. Ebenfalls geplant sind Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern, deren Energiegewinn zuerst den Mietern zufließt und im Anschluss eingespeist wird.

01 Straßenbahnprojekt Nordwest Linie (Symbolbild)
02 Radfahren im Naherholungsgebiet (Symbolbild)
03 Thalersee (Rendering)
04 Schloss Eggenberg
05 Blick vom Schlossberg Richtung Norden



01 Namhafter Lebensmittelhandel (Symbolbild)
02 Bäckerei-Cafe (Symbolbild)
03 Bürofläche (Symbolbild)
04 Küchenstudio (Symbolbild)

Bestens versorgt im „Grazl“

ENTSPANNT EINKAUFEN DIREKT AM OBJEKT

Die Bestandsimmobilie wurde in der Vergangenheit nicht nur für Wohnzwecke, sondern teilweise als Dienstleistungszentrum „Business Center P63“ genutzt. Auch künftig wird es nicht nur dem Wohnen vorbehaltene Flächen geben, sondern ein Teil wird für den Handel zur Verfügung stehen. Damit ist die tägliche Grundversorgung direkt am Objekt gewährleistet – für die Bewohner des „Grazls“ ein entscheidender Vorteil.

Angedacht ist u. a. die Unterbringung eines der größten, österreichischen Lebensmittelhändlers, eines exklusiven Grazer Küchenstudios und einer Bäckerei mit Lifestyle-Cafe. Weitere Gewerbeflächen stehen auch als Büroflächen zur Verfügung und können als solche genutzt werden.

AUSZUG GEWERBEFLÄCHEN

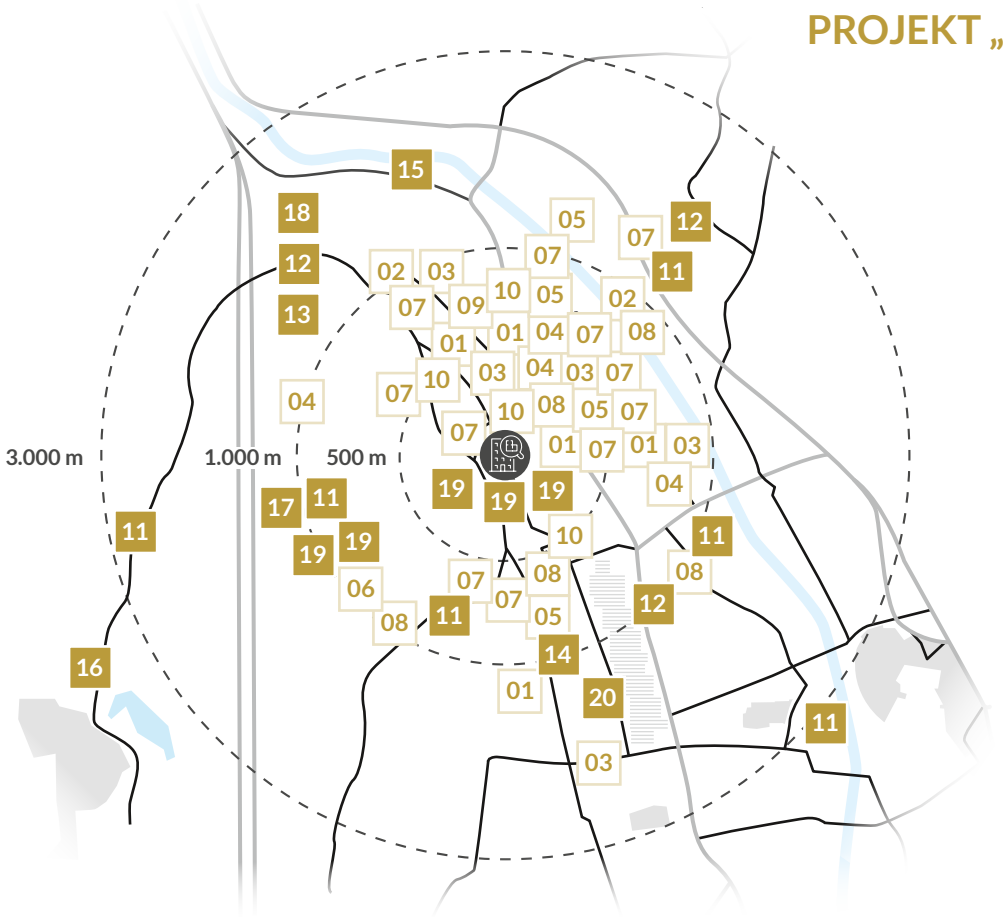
rd. 1.080 m² NUTZFLÄCHE
Lebensmittelhandel (inkl. 27 Stellplätze PKW)
Die laufende Versorgung direkt am Objekt sichert eine namhafte, heimische Lebensmittelhandelskette.

rd. 350 m² NUTZFLÄCHE
Exklusives Küchenstudio
Außergewöhnliche Beratung zu exklusiver Kücheneinrichtung mit ansehnlichen Schauräumen ist hier geplant.

rd. 1.420 m² NUTZFLÄCHE
Bäckerei-Cafe, Büroflächen etc.
Die restlichen Gewerbeflächen bieten u.a. Platz für eine Traditionsbäckerei mit integriertem Cafe, moderne Büroräumlichkeiten oder andere Nutzungsformen.

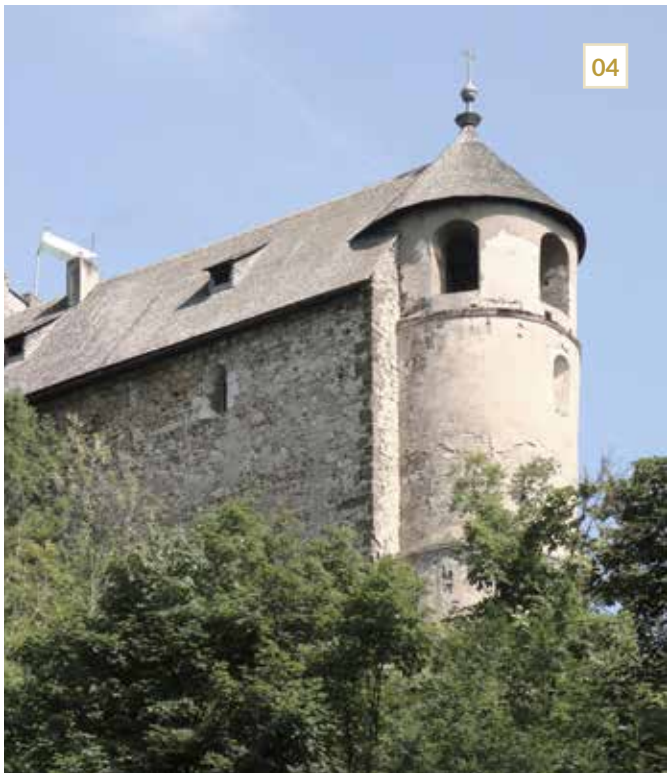
BESTE AUSSICHTEN FÜR IHR PROJEKT

PROJEKT „DAS GRAZL“

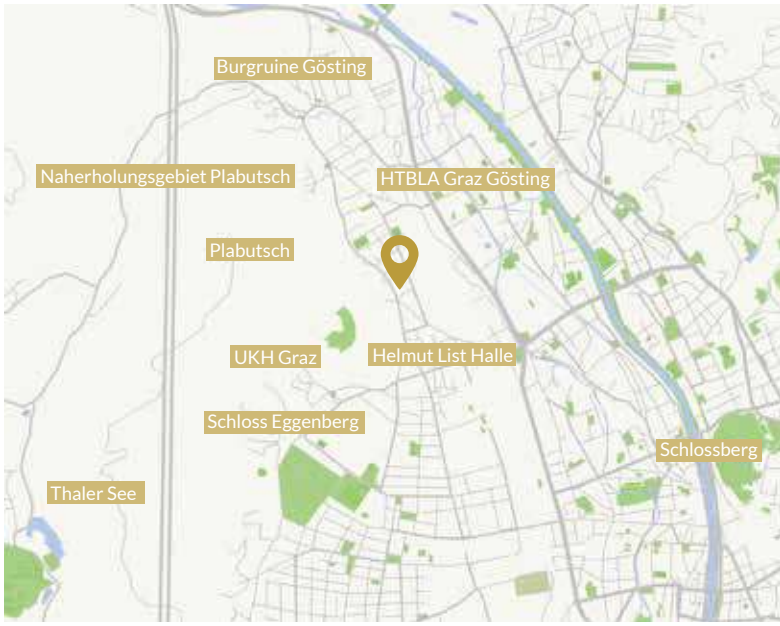


01	Supermärkte, Drogerien	11	Museen, Kirchen
02	Bäckereien	12	Sport- und Freizeitanlagen
03	Banken, Postfilialen	13	Naherholungsgebiet Plabutsch
04	Tankstellen	14	Helmut List Halle
05	Heurige, Restaurants, Cafés	15	Shoppingcenter Graz Nord
06	Unfallkrankenhaus Graz	16	Thaler See, Golfclub Thal
07	Allgemeinärzte, Fach-, Zahn-, Kinderärzte	17	Schloss Eggenberg
08	Apotheken, Physiotherapeuten	18	Burgruine Gösting
09	HTL BULME	19	Straßenbahn-, Bushaltestellen
10	Kindergärten, Kinderkrippen	20	Hauptbahnhof Graz

01 Golfclub Thal (Symbolbild)
02 Helmut List Halle mit Science Tower
03 „Das Grazl", Plabutscherstraße 63–67
04 Burgruine Gösting
05 Blick auf den Plabutsch von der Burgruine Gösting aus



Einzigartig in die Zukunft investieren!



8 ARGUMENTE FÜR IHR IMMOBILIENINVESTMENT

- Immobilienbesitz zum halben Preis durch Förder- und Steuerspareffekte
- Einzigartige Möglichkeit mit interessanten Erträgen für Barzeichner
- Aufbau eines persönlichen Immobilienbesitzes mit erhöhter Wertschöpfung
- Bestlage mit überdurchschnittlichem Wertsteigerungspotenzial
- Doppelter Inflationsschutz durch Sachwertanlage und Mietpreisindexierung
- Hoher Vermietungsgrad in Verbindung mit der günstigen Miete
- Immobilieninvestment in der am stärksten wachsenden Stadt Österreichs
- Beste Infrastruktur, hohe Wohnqualität, moderne Bauweise

EIN PROJEKT ZUM WOHLFÜHLEN

159 MODERNE WOHNUNGEN
ca. 36 m² – 90 m²

2	1-Zimmer-Wohnungen	**Ø 36 m²**
108	2-Zimmer-Wohnungen	**Ø 51 m²**
40	3-Zimmer-Wohnungen	**Ø 67 m²**
9	4-Zimmer-Wohnungen	**Ø 88 m²**
119	Stellplätze in der Tiefgarage	
44	Freistellplätze	
rd. 333	Fahrradabstellplätze	
	Kinderwagenräume	
	rd. 2.850 m² Gewerbeflächen für 5–6 gewerblich nutzbare Flächen	
	sehr gute Verkehrsanbindung	
	ausgezeichnete Infrastruktur	

SO GRÜN KANN WOHNEN SEIN

Die nachhaltig sanierte Wohnanlage besteht aus 3 miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit bis zu 4 Obergeschoßen sowie einer Tiefgarage und bietet Wohnkomfort nach neuestem Stand der Technik. Eine Tageslicht-spendende Lichtkuppel als architektonisches Highlight durchflutet das begrünte Verbindungsdach.

Allen hochmodernen Wohnungen sind attraktive und großzügige Freiflächen in Form von Wohnbalkonen, Loggien, Terrassen oder Eigengärten zugeordnet. Zur Entgegenwirkung der Bodenversiegelung ist neben gemeinschaftlichen Grünflächen eine extensive Dachbegrünung geplant. Die einzigartige Wohnanlage verfügt ebenfalls über rd. 2.850 m² Gewerbefläche, wo u.a. wichtige Nahversorger einziehen werden.

„DAS GRAZL“ BAUHERRENMODELL

GRUNDPRINZIP DER TOPZUORDNUNG

Investoren (Miteigentümer- und Errichtergemeinschaft) kaufen zu Beginn einen ideellen Anteil eines Immobilienprojektes. Bei diesem Projekt in Graz Gösting handelt es sich um eine Sanierung mit Ausbau des Altbestandes.

Durch die Optimierung von Förderungen und durch steuerliche Effekte wird ein überdurchschnittlich hoher Ertrag erreicht. Die persönliche Grundbucheintragung bietet dabei maximale Absicherung für Generationen. Nachdem die Liegenschaft lastenfrei ist, erhalten die Eigentümer stabile, indexierte Mieterträge und somit ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Ein innovatives und nachhaltiges Nutzungskonzept schafft einen hohen Vermietungsgrad.

Nach Projektfertigstellung, Übergabe an die Investoren und Abrechnung der Förderung veranlasst der Treuhänder die Top-Zuordnung (Begründung von Wohnungseigentum) im Grundbuch.

ÜBERZEUGENDE VORTEILE

- **Maximale Absicherung durch persönliche Grundbucheintragung**
- Wohnungseigentum nach Fertigstellung und Förderungsabrechnung
- Barzeichnervariante mit attraktivem Barzeichnerbonus
- 33 % Eigenmitteleinsatz bei Finanzierung
- Möglichkeit von Landesförderungen mit Annuitätenzuschüssen sowie nicht rückzahlbaren Einmal-Barzuschüssen
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft
- Veranlagung in Märkte mit ständig steigendem Bedarf
- Beschleunigte Abschreibung der Immobilie (1/15 AfA)
- zusätzliche Mietausfallsreduktion durch gemeinschaftliche Vermietung (Mietenpool: Einstufungsart „Vermietung und Verpachtung“)

IHR INVESTMENT

4,78 € NETTOMIETZINS PRO M²
Hauptmietzins während der Förderungsdauer
inkl. 0,53 € Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

ZZGL. 50 € AUSSTATTUNGSMIETE
pro Wohnung für Zusatzausstattung

GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN
rd. 52.500.000 € (netto)

rd. 33 % EIGENKAPITAL
aufgeteilt auf die Jahre 2021 bis 2024

rd. 32 % EIGENKAPITALERSPARNIS
im Errichtungszeitraum

GERINGE ZUZAHLUNG
in den Folgejahren

RD. 9.905 € ZUSATZEINKOMMEN P.A.[1)]
ab Entschuldung (im Jahr 2042)

2,7 % RENDITE[1)]
auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase

8,2 % RENDITE[1)]
auf den effektiven Kapitaleinsatz nach Entschuldung

[1)] Berechnung für Top H63 – W21 – 1. OG inkl. einem Stellplatz in der Finanzierungsvariante mit rd. 33 % Eigenkapital; Ihre persönliche Berechnung kann Abweichungen hervorrufen.

Sämtliche Werte basieren auf angenommenen Miteigentumsanteilen der Prognosekalkulation. Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum werden ein vorläufiges sowie endgültiges Nutzwertgutachten erstellt, welche die Grundlage für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte bilden. Die gem. Prognosekalkulation angenommenen Miteigentumsanteile können sich durch das Nutzwertgutachten ändern, wodurch sich auch die angeführten Werte ändern.

EINE WOHNUNG

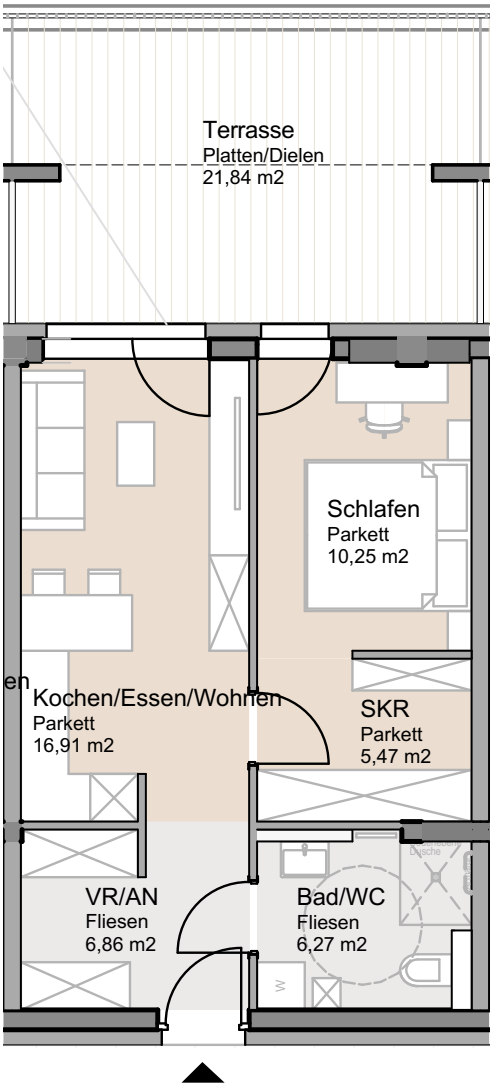
Den Intentionen der Stadt Graz folgend, wird aus reinen Gewerbezonen lebenswerter Wohnraum. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und die Durchmischung mit Einrichtungen des täglichen Lebens entsteht ein modernes, gleichsam völlig neues, lebenswertes Quartier. Getrenntes Wohnen vom Schlafen ist gefragt.

TOP H63 – W21 – 1. OBERGESCHOSS

Kochen/Essen/Wohnen	16,91 m²
Schlafen	10,25 m²
Schrankraum (SKR)	5,47 m²
VR/AN	6,86 m²
Bad/WC	6,27 m²
Wohnnutzfläche	45,76 m²
Terrasse	21,84 m²
Kellerabteil 63-21	1,97 m²
TG-Stellplatz	rd. 14,00 m²

entspricht einer bewerteten Gesamtnutzfläche von 53,06 m²

HIGHLIGHT: 21,84 m² große Terrasse mit einer Tiefe von rd. 4 m



MUSTERBERECHNUNG

UNSER INVESTMENT ANGEBOT[1]:

- **4,78 € NETTOMIETZINS PRO M²**
  Hauptmietzins während der Förderungsdauer inkl. 0,53 € Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- **ZZGL. 50 € AUSSTATTUNGSMIETE**
  pro Wohnung für Zusatzausstattung
- **ZUSATZEINKOMMEN**
  ab Entschuldung (im Jahr 2042) p.a. rd. 9.905 €
- **2,7 % RENDITE**
  auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase
- **GERINGE ZUZAHLUNG**
  in den Folgejahren
- **8,2 % RENDITE**
  auf effektiven Kapitaleinsatz nach der Entschuldung (im Jahr 2042)

[1] Berechnung für Eigentumsanteile in der Finanzierungsvariante mit ca. 33 % Eigenkapital.

KOSTEN-NUTZEN-RECHNUNG[2]: BEISPIEL TOP H63 – W21 – 1. OG

Betrachtete Wohnung	
Bewertete Gesamtnutzfläche	53,06 m²
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	276.103 €
Eigenkapital bei Anschaffung ca. 33 %	91.130 €
Sanierungsdarlehen (Laufzeit 15 Jahre)[3]	62.691 €
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	3.817 €
Sonstige Bankdarlehen	118.465 €
Wertentwicklung[4]	
Indexierung ab 2022	2,0 %
Rendite auf den Netto-Kapitaleinsatz inkl. Darlehen	2,7 %
Finanzübersicht	
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	120.118 €
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	155.985 €
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	**8,2 %**

Bei dieser Investition erwartet Sie eine steuer- und förderoptimierte Immobilienbeteiligung. Nach Baufertigstellung werden die Wohnungen parifiziert. Die attraktive Rendite ergibt sich aus der besonderen steuerlichen Abschreibung des Objekts sowie der Förderung seitens des Landes Steiermark.

Diese Veranlagungsform ist speziell für Investoren mit einem hohen steuerpflichtigen Einkommen zur Erzielung eines arbeitsfreien, wertgesichten Zusatzeinkommens bestens geeignet.

Ebenso können wir attraktive Barzeichnervarianten (Barzeichnerbonus) offerieren, wobei die Eigenmittel einmalig (2021) einzubringen sind.

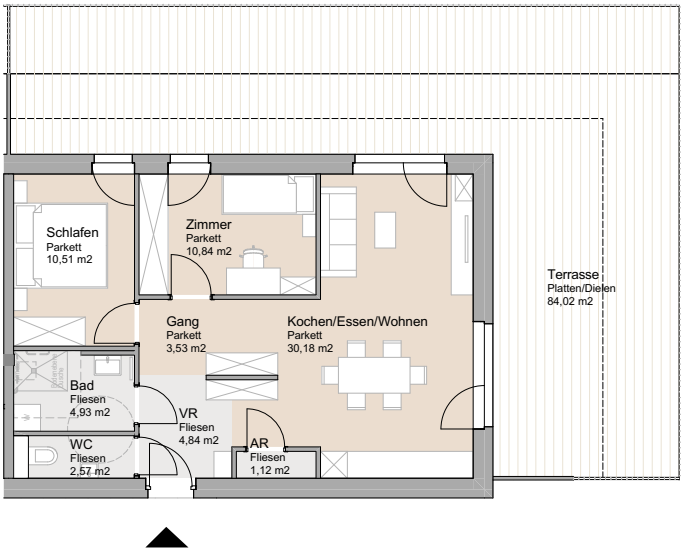
[2] Sämtliche Werte basieren auf angenommenen Miteigentumsanteilen der Prognosekalkulation. Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum werden ein vorläufiges sowie endgültiges Nutzwertgutachten erstellt, welche die Grundlage für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte bilden. Die gem. Prognosekalkulation angenommenen Miteigentumsanteile können sich durch das Nutzwertgutachten ändern, wodurch sich auch die angeführten Werte ändern. Ihre persönliche Berechnung kann Abweichungen hervorrufen.
[3] Bankdarlehen mit Annuitätenzuschüssen des Landes Steiermark.
[4] Wertsteigerung der Immobile wurde nicht berücksichtigt, angenommene Indexierung entspricht dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre.

EINE WOHNUNG

Den Intentionen der Stadt Graz folgend, wird aus reinen Gewerbezonen lebenswerter Wohnraum. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und die Durchmischung mit Einrichtungen des täglichen Lebens entsteht ein modernes, gleichsam völlig neues, lebenswertes Quartier. Getrenntes Wohnen vom Schlafen ist gefragt.

TOP H63 – W64 – 4. OBERGESCHOSS

Kochen/Essen/Wohnen	30,18 m²
Schlafen	10,51 m²
Zimmer	10,84 m²
AR	1,12 m²
Gang	3,53 m²
VR	4,84 m²
Bad	4,93 m²
WC	2,57 m²
Wohnnutzfläche	68,52 m²
Terrasse	84,02 m²
Kellerabteil 63-64 (in Haus 65)	1,98 m²
TG-Stellplatz	rd. 14,00 m²



entspricht einer bewerteten Gesamtnutzfläche von 91,90 m²

HIGHLIGHT: Wohnung im Dachgeschoß mit umlaufender 84 m² großer Terrasse.

MUSTERBERECHNUNG

UNSER INVESTMENT ANGEBOT[1]:

- **4,78 € NETTOMIETZINS PRO M²**
  Hauptmietzins während der Förderungsdauer inkl. 0,53 € Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- **ZZGL. 50 € AUSSTATTUNGSMIETE**
  pro Wohnung für Zusatzausstattung
- **ZUSATZEINKOMMEN**
  ab Entschuldung (im Jahr 2042) p.a. rd. 15.710 €
- **2,4 % RENDITE**
  auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase
- **GERINGE ZUZAHLUNG**
  in den Folgejahren
- **8,1 % RENDITE**
  auf effektiven Kapitaleinsatz nach der Entschuldung (im Jahr 2042)

[1] Berechnung für Eigentumsanteile in der Finanzierungsvariante mit ca. 33 % Eigenkapital.

KOSTEN-NUTZEN-RECHNUNG[2]: BEISPIEL TOP H63 – W64 – 4. OG

Betrachtete Wohnung	
Bewertete Gesamtnutzfläche	91,90 m²
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	429.076 €
Eigenkapital bei Anschaffung ca. 33 %	141.619 €
Sanierungsdarlehen (Laufzeit 15 Jahre)[3]	93.872 €
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	5.715 €
Sonstige Bankdarlehen	187.868 €
Wertentwicklung[4]	
Indexierung ab 2022	2,0 %
Rendite auf den Netto-Kapitaleinsatz inkl. Darlehen	2,4 %
Finanzübersicht	
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	194.992 €
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	234.083 €
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	**8,1 %**

Bei dieser Investition erwartet Sie eine steuer- und förderoptimierte Immobilienbeteiligung. Nach Baufertigstellung werden die Wohnungen parifiziert. Die attraktive Rendite ergibt sich aus der besonderen steuerlichen Abschreibung des Objekts sowie der Förderung seitens des Landes Steiermark.

Diese Veranlagungsform ist speziell für Investoren mit einem hohen steuerpflichtigen Einkommen zur Erzielung eines arbeitsfreien, wertgesichten Zusatzeinkommens bestens geeignet.

Ebenso können wir attraktive Barzeichnervarianten (Barzeichnerbonus) offerieren, wobei die Eigenmittel einmalig (2021) einzubringen sind.

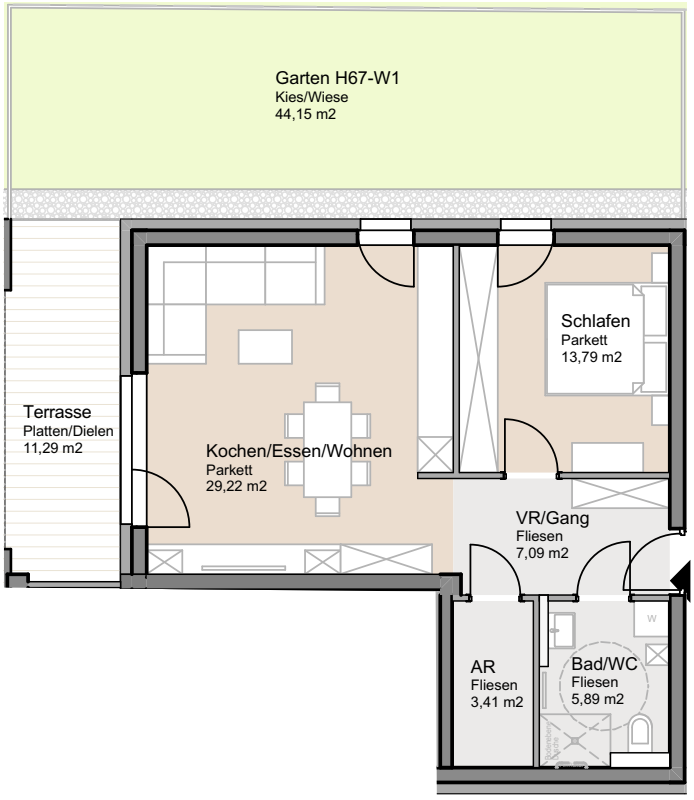
[2] Sämtliche Werte basieren auf angenommenen Miteigentumsanteilen der Prognosekalkulation. Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum werden ein vorläufiges sowie endgültiges Nutzwertgutachten erstellt, welche die Grundlage für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte bilden. Die gem. Prognosekalkulation angenommenen Miteigentumsanteile können sich durch das Nutzwertgutachten ändern, wodurch sich auch die angeführten Werte ändern. Ihre persönliche Berechnung kann Abweichungen hervorrufen.
[3] Bankdarlehen mit Annuitätenzuschüssen des Landes Steiermark.
[4] Wertsteigerung der Immobile wurde nicht berücksichtigt, angenommene Indexierung entspricht dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre.

EINE WOHNUNG

Den Intentionen der Stadt Graz folgend, wird aus reinen Gewerbezonen lebenswerter Wohn- und Geschäftsraum. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und die Durchmischung mit Einrichtungen des täglichen Lebens entsteht ein modernes, gleichsam völlig neues, lebenswertes Quartier. Getrenntes Wohnen vom Schlafen ist gefragt.

TOP H67 – W01 – ERDGESCHOSS

Kochen/Essen/Wohnen	29,22 m²
Schlafen	13,79 m²
VR/Gang	7,09 m²
Bad/WC	5,89 m²
AR	3,41 m²
Wohnnutzfläche	59,40 m²
Terrasse	11,29 m²
Kellerabteil 67-1	1,94 m²
Garten	44,15 m²
TG-Stellplatz	rd. 14,00 m²



entspricht einer bewerteten Gesamtnutzfläche von 64,55 m²

HIGHLIGHT: Gartenwohnung mit westseitiger Terrasse.

MUSTERBERECHNUNG

UNSER INVESTMENT ANGEBOT[1]:

- **4,78 € NETTOMIETZINS PRO M²**
  Hauptmietzins während der Förderungsdauer inkl. 0,53 € Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- **ZZGL. 50 € AUSSTATTUNGSMIETE**
  pro Wohnung für Zusatzausstattung
- **ZUSATZEINKOMMEN**
  ab Entschuldung (im Jahr 2042) p.a. rd. 11.659 €
- **2,7 % RENDITE**
  auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase
- **GERINGE ZUZAHLUNG**
  in den Folgejahren
- **8,1 % RENDITE**
  auf effektiven Kapitaleinsatz nach der Entschuldung (im Jahr 2042)

[1] Berechnung für Eigentumsanteile in der Finanzierungsvariante mit ca. 33 % Eigenkapital.

KOSTEN-NUTZEN-RECHNUNG[2]: BEISPIEL TOP H67 – W01 – EG

Betrachtete Wohnung	
Bewertete Gesamtnutzfläche	64,55 m²
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	335.046 €
Eigenkapital bei Anschaffung ca. 33 %	110.584 €
Sanierungsdarlehen (Laufzeit 15 Jahre)[3]	81.378 €
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	4.955 €
Sonstige Bankdarlehen	138.129 €
Wertentwicklung[4]	
Indexierung ab 2022	2,0 %
Rendite auf den Netto-Kapitaleinsatz inkl. Darlehen	2,7 %
Finanzübersicht	
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	143.400 €
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	191.646 €
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	**8,1 %**

Bei dieser Investition erwartet Sie eine steuer- und förderoptimierte Immobilienbeteiligung. Nach Baufertigstellung werden die Wohnungen parifiziert. Die attraktive Rendite ergibt sich aus der besonderen steuerlichen Abschreibung des Objekts sowie der Förderung seitens des Landes Steiermark.

Diese Veranlagungsform ist speziell für Investoren mit einem hohen steuerpflichtigen Einkommen zur Erzielung eines arbeitsfreien, wertgesichten Zusatzeinkommens bestens geeignet.

Ebenso können wir attraktive Barzeichnervarianten (Barzeichnerbonus) offerieren, wobei die Eigenmittel einmalig (2021) einzubringen sind.

[2] Sämtliche Werte basieren auf angenommenen Miteigentumsanteilen der Prognosekalkulation. Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum werden ein vorläufiges sowie endgültiges Nutzwertgutachten erstellt, welche die Grundlage für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte bilden. Die gem. Prognosekalkulation angenommenen Miteigentumsanteile können sich durch das Nutzwertgutachten ändern, wodurch sich auch die angeführten Werte ändern. Ihre persönliche Berechnung kann Abweichungen hervorrufen.
[3] Bankdarlehen mit Annuitätenzuschüssen des Landes Steiermark.
[4] Wertsteigerung der Immobile wurde nicht berücksichtigt, angenommene Indexierung entspricht dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre.

LANGJÄHRIGE SUCCESS STORY

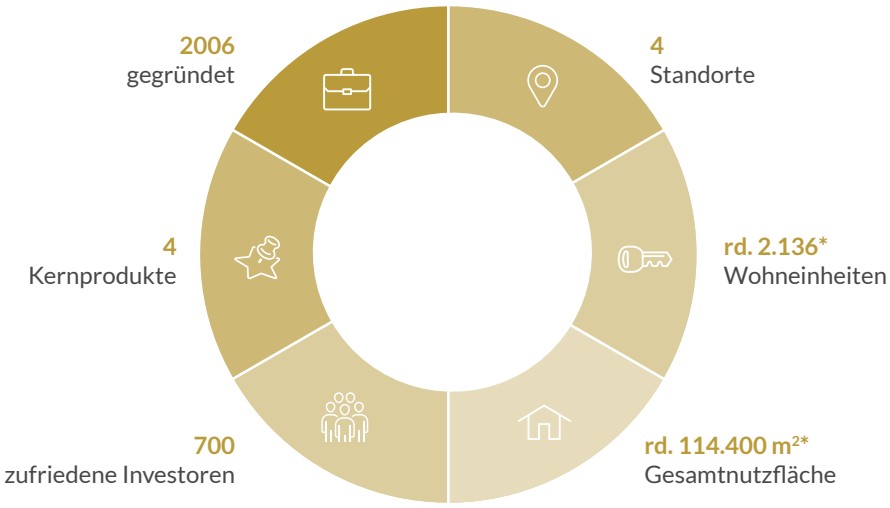
Seit 2006 wurden von Silver Living mehr als 105 Projekte mit mehr als 2.136 Wohneinheiten und einem Projektvolumen von mehr als 404 Mio. Euro konzipiert, begleitet oder selbst errichtet.

UNSER ERFOLG

Das Unternehmen entwickelt neben den klassischen Wohnprojekten Wohnen am Puls vornehmlich Betreutes Wohnen, Generationen Wohnen und Studenten Wohnen und bietet somit eine große Bandbreite an Investmentmöglichkeiten an. Unsere Kernkompetenzen: Sämtliche Anforderungen, die sich den Miteigentümern bei Investments stellen, werden von Silver Living für den Eigentümer aus einer Hand koordiniert. Mit unserem „One face to the customer"-Ansatz haben unsere Kunden einen Ansprechpartner, der sich sämtlicher Fragen annimmt.

In die einzelnen Wohnmodelle aufgesplittet, ergeben sich folgende Investitionsvolumina:

• Betreutes Wohnen	222	Mio. €
• Wohnen am Puls	106	Mio. €
• Generationen Wohnen	41	Mio. €
• Studenten Wohnen	35	Mio. €



KEY FIGURES

€ 404 MIO.*

GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN

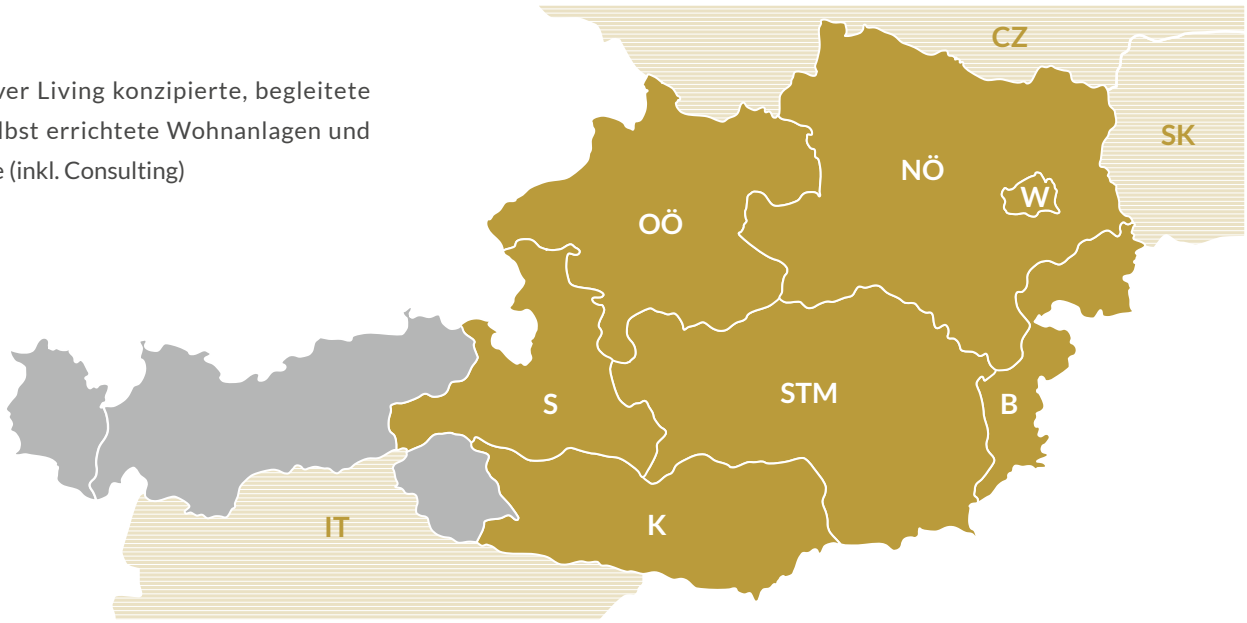
* Von Silver Living konzipierte, begleitete oder selbst errichtete Wohnanlagen und Projekte (inkl. Consulting)

FLÄCHENDECKENDE PROJEKTENTWICKLUNG

*

WIEN: 141 Wohneinheiten
NIEDERÖSTERREICH: 260 Wohneinheiten
BURGENLAND: 35 Wohneinheiten
STEIERMARK: 1.436 Wohneinheiten
OBERÖSTERREICH: 155 Wohneinheiten
KÄRNTEN: 19 Wohneinheiten
SALZBURG: 50 Wohneinheiten
SÜDTIROL: 40 Wohneinheiten

* Von Silver Living konzipierte, begleitete oder selbst errichtete Wohnanlagen und Projekte (inkl. Consulting)



VERMIETUNGSKONZEPT SILVER LIVING

SEWO GmbH ist exklusiver Vermarktungspartner der Silver Living. Im Großraum Wien, in Niederösterreich und zukünftig auch im Burgenland wird die Vermarktung durch SEWO selbst durchgeführt, in den übrigen Bundesländern bedient sich SEWO ausgewählter Maklerpartner für die Vermietung von Wohnungen der Silver Living Gruppe ebenso wie Wohnungen von Drittanbietern. Diese Maklerpartner werden seitens SEWO in die Besonderheiten der einzelnen Wohnformen der Silver Living Gruppe eingeführt, um eine zielgerichtete und erfolgreiche Vermietung sicherzustellen.

Silver Living

So lässt sich's leben.

PROJEKTINITIATOR
SILVER LIVING GMBH
Neusiedler Straße 13/2, 2340 Mödling
Leechgasse 30, 8010 Graz
+43 (0) 50 323
office@silver-living.at
www.silver-living.com

ÖKOWOHNBAU | Immobilien Investment

GENERALVERTRIEB BAUHERRENMODELLE
ÖKO WOHNBAU SAW GMBH
Kornstraße 15, 4060 Leonding
+43 (0) 732 944 999
service@oeko-wohnbau.at
www.oeko-wohnbau.at

RECHTLICHER HINWEIS: Diese Kurzinformation dient zu reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von ideellen/qualifizierten Miteigentumsanteilen. Die Kurzinformation und insbesondere die enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Als Grundlage für den Erwerb von ideellen/qualifizierten Miteigentumsanteilen gelten die Teilnahmeerklärung, der Kaufvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente der Silver Living GmbH. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- und Verkauf. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die in diesem Informationsblatt beschriebenen Anlageobjekte und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Die Information stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf oder Verkauf dar. Die hier dargestellten Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert. Visualisierungsstatus Entwurf. Änderungen vorbehalten. Die Silver Living GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten. Stand: September 2021.

COPYRIGHTS | FOTOCREDITS: Alle Fotos stammen von Silver Living. Ausnahmen: Visualisierungen © SQUAREBYTES 2021; Blick auf den Plabutsch von der Burgruine Gösting aus © Clemens Stockner (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Plabutsch_02.jpg), Beschnitt, https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode; Burgruine Gösting Clemens Stockner (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gösting_Ruine_03.jpg), Kontrast, https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode; Graz-Schloß-Eggenberg © Ralf Roletschek / www.roletschek.at; Burgruine Gösting von Nordosten, Graz © Clemens Stockner (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gösting_Ruine_03.jpg), Kontrast, https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode; bild-halle-aussen-turm © Nikola Milatovic; Lee Westwood bunker © SN#1 (Steven Newton) (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Lee_Westwood_bunker.jpg), „Lee Westwood bunker", Beschnitt, https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/legalcode; Rendering Thalersee © Holding Graz/Pittino+Ortner ZT Gmbh.; Icon „bread" made by Freepik from www.flaticon.com; Icon „grocery cart" made by iconixar from www.flaticon.com; Icon „kitchen" made by Freepik from www.flaticon.com; Icon „store" made by Freepik from www.flaticon.com