



186 Grad |
WOHNENSEMBLE
GRAZ SÜD

BAUHERRENMODELL PLUS
Nº 466



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Anlegerinnen und Anleger!

Wir freuen uns, Ihnen mit 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd das aktuelle IFA Bauherrenmodell N° 466 vorzustellen. Ein Investment, mit dem wir Werte für Sie und für Generationen schaffen.

Kompetenz ohne Kompromisse seit 1978 – dafür steht IFA Institut für Anlageberatung. Seit nunmehr 41 Jahren bieten wir privaten und institutionellen Anlegern Zugang zum österreichischen Immobilien-Investmentmarkt und damit zu einer nachhaltigen, ertragreichen Wertanlage.

Bundesweit haben wir bislang mehr als 460 Projekte erfolgreich realisiert und sind damit Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich. Unsere Expertise zeigt sich auch im Investmentvolumen von 2,24 Milliarden Euro, das uns von Anlegern anvertraut wurde.

Wir freuen uns, wenn auch Sie bei Ihren Immobilieninvestments auf die IFA AG setzen. Vielleicht ja schon bei 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd.


Erwin Soravia
CEO


Michael Baert
CTO





SOLIDES INVESTMENT

- ▶ Wertbeständig
- ▶ Steuerlich begünstigt
- ▶ Für Generationen

IMMOBILIENBESITZ

- ▶ Grundbücherliche Sicherheit
- ▶ Indexierte Mieteinnahmen
- ▶ Solide Rendite nach Steuern

BESTE VORAUSSETZUNG FÜR IMMOBILIEN-ANLAGE

- ▶ Graz, die zweitgrößte Stadt Österreichs, wächst stark und stabil
- ▶ Hohe Nachfrage an leistbarem Wohnraum mit persönlichen Freiflächen
- ▶ Optimale Vermietung und stabile monatliche Einnahmen

DIE BEWÄHRTEN VORTEILE EINES BAUHERRENMODELLS

GEMEINSAM

Erwerb, Errichtung und Vermietung einer Immobilie mit gleichgesinnten Investoren

SOLIDE GELDANLAGE

Durch die Vorteile einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft

SICHERHEIT

Persönliche Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch

IMMOBILIENBESITZ

Als wertbeständige Kapitalanlage

MIETEINNAHMEN

Indexierte, wertgesicherte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen

RISIKOMINIMIERUNG

Durch gemeinsame Vermietung (Mietenpool) für vorerst 20 Jahre

FÖRDERUNGEN

15% nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse über 10 Jahre durch das Land Steiermark (Assanierung)

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 PLUS 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd

WAHL DER WOHNUNG

Sie wählen, in welche Wohnung Sie investieren

EIGENVERMIETUNG

Einnahmesicherung durch Mietenpool, eine spätere Eigenvermietung ist möglich.

WOHNUNGS-EIGENTUM

Wird nach Baufertigstellung begründet



IFA BAUHERRENMODELL PLUS N° 466 – Ihre Vorsorgewohnung

44 Neubauwohnungen,
Wohnungsgrößen von 38 m² bis 74 m²

Jede Wohnung verfügt über großzügige Freifläche
wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon von 11 m² bis 125 m²

Jeder Wohnung ist mindestens ein Tiefgaragenplatz zugeordnet

Zusätzliche Besucherparkplätze

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten: 3.129 m²

Investitionssumme: 12.200.000 Euro

Geplanter Baubeginn: Herbst 2020

Geplante Fertigstellung: Sommer 2022



Gradnerstraße 186 e und 186 g
8054 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus – Ihre Vorsorgewohnung

186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd



Top G16



Top G16



PERFEKT FÜR INVESTOREN, IDEAL FÜR BEWOHNER

44 NEUBAUWOHNUNGEN AUF VIER GESCHOSSEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 38 m² BIS 74 m²

Sie entscheiden, in welche Wohnung Sie investieren und wählen dabei Größe, Grundriss, Etage usw.

EIGENGARTEN, TERRASSE ODER BALKON VON 11 m² BIS 125 m²

Persönliche Freifläche bei jeder Wohnung

TIEFGARAGENPLATZ FÜR JEDE WOHNUNG

Einigen Wohnungen sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet

BEGRÜNTE FLACHDÄCHER

Ökologisch und klimafreundlich

KELLERABTEIL FÜR JEDE WOHNUNG

Stauraum im Keller bringt mehr Platz in der Wohnung

PARKETTBODEN VERLEGT

In allen Wohnräumen

HOCHWERTIGE KÜCHE EINGEBAUT

Komplette Küche mit Elektrogeräten

BADEZIMMER VOLL AUSGESTATTET

Verfliesung bis Zargenoberkante, Sanitärgeräte, Handtuchheizkörper, Spiegel

WOHNUNGS-EIGENTUM

Wird nach Baufertigstellung begründet

EIGENVERMIETUNG

Eine spätere Eigenvermietung ist möglich

GUT GELEGEN

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

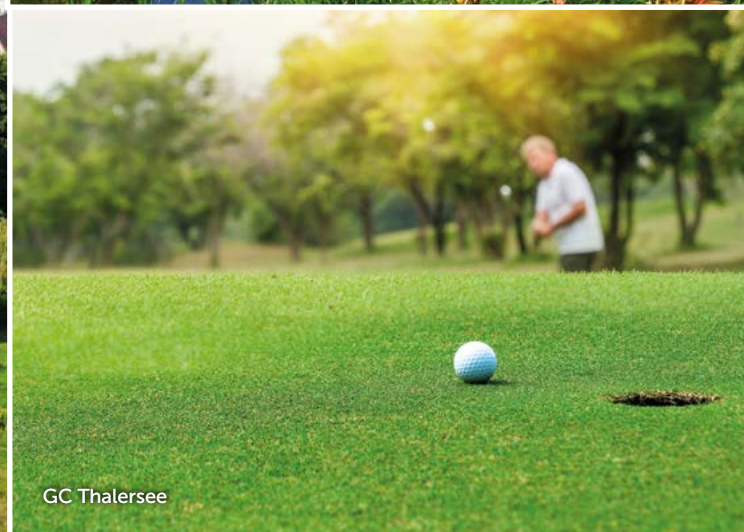
186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd liegt in einer beliebten und sehr nachgefragten Wohngegend in Straßgang, dem drittgrößten Bezirk von Graz. Hier gibt es optimale Infrastruktur, Naherholung in unmittelbarer Umgebung und mit dem Straßganger Ortszentrum eine fast dorfliche Idylle inmitten einer Großstadt.

Die Erholungsgebiete Plabutsch, Buchkogel, Florianiberg oder Auwiesen sind nah, in der Umgebung gibt es zahlreiche Sportanlagen, kilometerlange Strecken zum Laufen, Wandern und Radfahren und den Golfclub Thalersee. Ausflugsziele in der Nähe sind der Schwarzlsee, der Thalersee, das Straßganger Bad oder der Abenteuer Park Graz. Ergänzt von vielseitigem Bildungs- und Kulturangebot sowie Gastronomiebetrieben garantiert Straßgang ein vielseitiges und hochwertiges Wohnumfeld.





Schloss Eggenberg



GC Thalersee



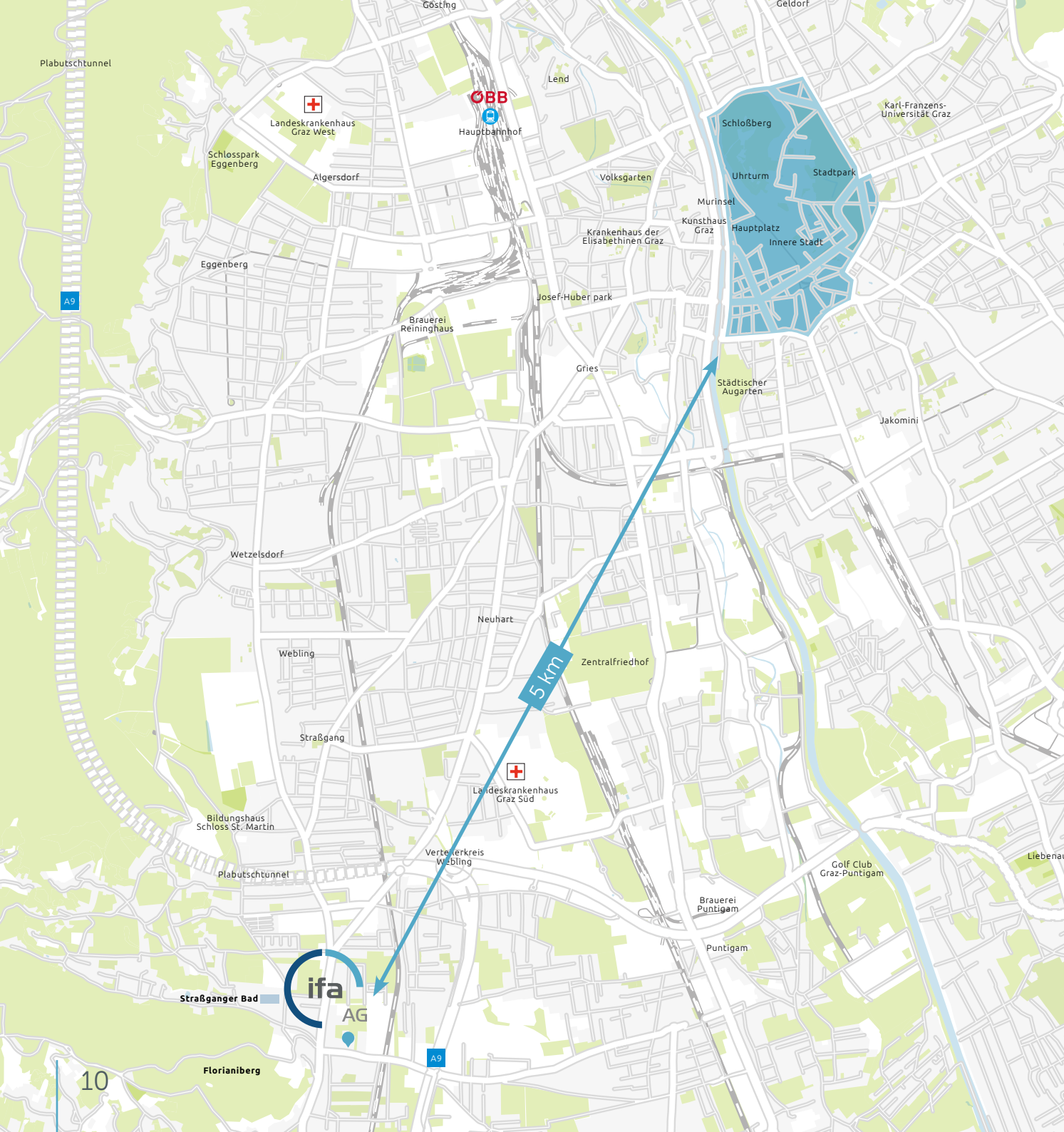
Schloss St. Martin



Schwarzlsee



Straßganger Bad





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



BOOMENDER INVESTMENTMARKT GRAZ

Graz ist eine Stadt mit Potential. Die zweitgrößte Stadt Österreichs wächst kontinuierlich und hat damit eine hohe Nachfrage an leistbarem und hochwertigem Wohnraum. Für Anleger bedeutet das Sicherheit bei Immobilieninvestments, mit langfristiger Vermietbarkeit und stabilen Renditen.

Gewünscht sind Wohnungen in Gegenden mit hohem Grünanteil, wo Naherholung und Infrastruktur gleichermaßen gegeben sind. Genau das, was im Grazer Bezirk Straßgang gegeben ist.

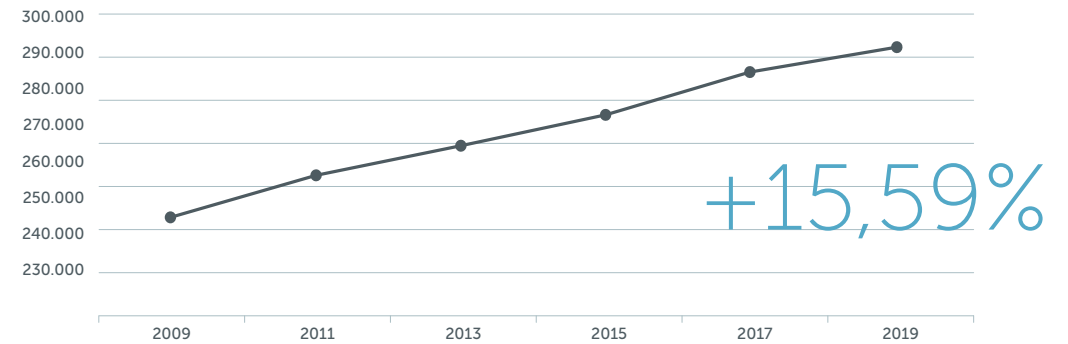
Nachgefragt werden Wohnungen mit durchdachter Größe und sinnvollen Grundrissen, mit persönlichen Freiflächen und in ansprechender Architektur. Genau das, was 186^{Grad} | Wohnensemble Graz Süd bietet.

**Heute ein perfektes Immobilieninvestment.
Morgen ein perfekter Platz zum Wohnen.**



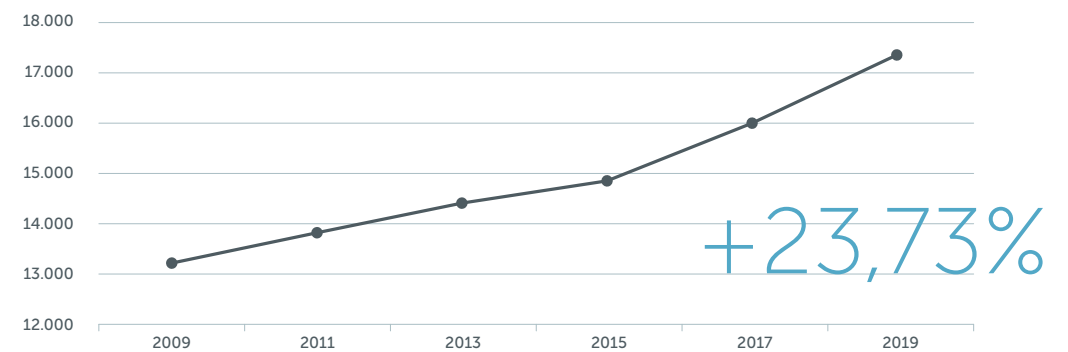


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Stadt Graz

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STRASSGANG



Quelle: Stadt Graz

GRAZ – EINE ERFOLGSGESCHICHTE DER IFA AG

Seit Jahrzehnten ist die IFA AG wichtige, gestaltende Kraft am heimischen Immobilienmarkt. Mit unseren Projekten schaffen wir beständige Werte und leistbaren Wohnraum, ermöglichen Stadtentwicklung und bieten durchdachte Investments für unsere Klienten.

In der Steiermark hat die IFA AG bereits 58 Immobilieninvestments erfolgreich realisiert, davon 54 in Graz. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen zählen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments zur IFA Erfolgsgeschichte in der steirischen Landeshauptstadt.

IFA PRIME „GEMALTES HAUS“ HERRENGASSE

15 Wohnungen, 18 Geschäftslokale, 1 Lager

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



REALISIERTE IMMOBILIENINVESTMENTS IN GRAZ

Burggasse/Opernring - Dornschneidergasse/Herrgottwiesgasse, Eckertstraße - Entenplatz - Eckertstraße/Gaswerkstraße - Färbergasse - Feuerbachgasse - Fischergasse - Franziskanergasse - Gradnerstraße - Grazbachgasse - Grazer Straße - Griesplatz - Heinrichstraße - Heinrichstraße/Rosenberggürtel - Herrengasse - Hüttenbrennergasse - Idlhofgasse /Ungergasse - Kaiser-Franz-Josef-Kai - Kalvarienbergstraße - Kärntner Straße/Schmölzerweg - Keesgasse/Radetzkystraße - Keplerstraße - Klosterwiesgasse - Köstenbaumgasse - Laimburggasse, Lazarettgürtel - Mandellstraße - Mariahilfer Straße - Mariatroster Straße - Marktgasse - Muchargasse - Münzgrabenstraße - Neubaugasse - Neutorgasse - Obere Bahnstraße - Oberer Plattenweg - Olga-Rudel-Zeynek-Gasse - Petersgasse - Radetzkystraße/Schönaugasse - Richard-Wagner-Gasse - Ruckerlberggasse - Sackstraße - Schießstattgasse - Schörgelgasse - Schützenhofgasse - Schwimmschulkai - Sporgasse - Stempfergasse - Prokopigasse - Stigergasse - Waltendorfer Gürtel - Waltendorfer Hauptstraße - Wetzelsdorfer Straße | (Stand September 2019)

IFA AG KOMPETENZ OHNE KOMPROMISSE

Werte schaffen und Werte steigern: darin sind wir seit 41 Jahren nachweislich erfolgreich. Wir ermöglichen beste Immobilieninvestments für unsere Klienten, wir sind beständig, verlässlich und kontinuierlich erfolgreich.

**Was wir versprechen, das halten wir auch.
Was wir konzipieren, realisieren wir auch.
Seit Generationen. Für Generationen.**

2,24 Milliarden Euro

MARKTFÜHRER FÜR DIREKTE IMMOBILIENINVESTMENTS.

Wir managen ein Investmentvolumen von 2,24 Milliarden Euro, das uns von Anlegern anvertraut wurde.

670.000 Quadratmeter

**WIR MACHEN STADTENTWICKLUNG. MIT GEFÖRDERTEM
WOHNBAU UND DENKMALGESCHÜTZTEN PALAIS.**

Rund 670.000 Quadratmeter vermietbare Wohn- und Geschäftsfläche hat die IFA AG bereits geschaffen. Wir sind stark im geförderten Wohnbau und ebenso erfahren bei historischen Bauten.

460 Projekte

WIR SCHAFFEN WERTE.

Die IFA AG hat österreichweit schon über 460 Projekte realisiert.

41 Jahre

SEIT 1978 ERFOLGREICH.

Als verlässlicher Partner bietet die IFA AG privaten und institutionellen Anlegern seit 41 Jahren Zugang zum österreichischen Investmentmarkt.

MEHR ALS EIN FINANZPRODUKT.

Die IFA AG bietet im Verbund mit der Unternehmensgruppe eine Gesamtbetreuung jedes Immobilieninvestments. Erfahrene Teams kümmern sich um Auswahl der Liegenschaft, Planung und Bau, steuerliche Beratung, Erstellung individueller Finanzierungskonzepte, Property Management, Asset Management und Vermietung. Das garantiert maximalen Investitionserfolg und IFA Anlegern zeitsparende Serviceleistungen und Transparenz über alle Kennzahlen des Investments.



HOHER VERMIETUNGSGRAD BRINGT LANGFRISTIGE RENDITE.

97,2 % beträgt der durchschnittliche Vermietungsgrad unserer Immobilieninvestments (IFA Bauherrenmodelle 2018). Von IFA geschaffener Wohnraum ist leistungsfähig, hochwertig und gefragt. Das bringt IFA Anlegern nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

WERDEN SIE TEIL
UNSERER ERFOLGSGESCHICHTE!

JETZT INVESTIEREN
UND PROFITIEREN!



Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz | +43 732 66 08 47 | www.ifa.at | office@ifa.at