



Idlhofgasse 70

Wohnen in der Grazer City.

Ihr Investment. Ihr IFA Bauherrenmodell Plus.



Idlhofgasse 70

WOHNEN IN DER GRAZER CITY

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. Wir kennen den Markt und erkennen Trends, wir haben Zugang zu den besten Projekten und garantieren erstklassige Investments, die auch in turbulenten Zeiten für Stabilität und Sicherheit stehen.

Was das Projekt „Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ – das bereits 480. IFA Bauherrenmodell – für Ihre finanzielle Zukunft tun kann, etwa für Vermögensschutz, Pensionsvorsorge und 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



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 Begünstigungen und Förderungen
- ✓ Sie investieren in Graz, einer stark und konstant wachsenden Stadt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit langfristig stabilen Mieteinnahmen



Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit persönlich im Grundbuch eingetragendem Wohnungseigentum
- ✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
- ✓ Sie sind Teil einer starken Bauherren-Community



Ihr Investment

DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment im geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell Plus N° 480
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit persönlichem Eintrag Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch
GESAMTINVESTITION	28,3 Mio. Euro
PROJEKT	Idlhofgasse 70, 8020 Graz 89 Neubauwohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Tiefgaragenplätze
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	6.100 m ²
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2021 Baubewilligung bereits erteilt
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Sommer 2023

TIMING



Ihre Vorteile im Überblick

IFA BAUHERRENMODELL PLUS

Das IFA Bauherrenmodell Plus kombiniert die Vorteile des klassischen Bauherrenmodells mit denen einer Vorsorgewohnung. Sie investieren in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung des Projekts „Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ und werden damit zum anteiligen Miteigentümer dieser Immobilie. Ihr persönlicher Anteil wird im Grundbuch eingetragen, das Wohnungseigentum wird nach Baufertigstellung begründet. Der Mietenpool sichert die Einnahmen für vorerst 20 Jahre, danach ist eine Eigenvermietung möglich.

IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investoren.

WAHL DER WOHNUNG

Sie wählen beim Bauherrenmodell Plus, in welche Wohnung Sie investieren.

SICHERHEIT

Persönlicher Eintrag im Grundbuch.

Ihr Wohnungs-Eigentum wird nach Baufertigstellung begründet.

STABILE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ist stark nachgefragt und ermöglicht indexierte, wertgesicherte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für vorerst 20 Jahre. Danach ist beim Bauherrenmodell Plus eine Eigenvermietung möglich.

FÖRDERUNGEN

Förderzuschüsse durch das Land Steiermark.

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 werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert.



Ihr maßgeschneidertes Investment

„Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ ermöglicht Ihnen ein maßgeschneidertes Investment, das auf Ihren persönlichen Bedarf, Ihre Veranlagungserwartung und Ihre Lebensplanung abgestimmt ist.

Welche Beteiligung für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere IFA Partner gerne in einem Gespräch – persönlich oder per Online-Meeting.

BAUHERRENMODELL PLUS MIT TEILFINANZIERUNG

46% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist, 54% Ihres Investments können fremdfinanziert werden. Dies ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung von Inflation und absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital. Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren.

BAUHERRENMODELL PLUS FÜR 100% BARZEICHNER

100% Barzeichnung Ihres Investments

- ✓ Ermöglicht steueroptimierte Soforterträge und 10% liquide Förderzuschüsse ab Baufertigstellung durch das Land Steiermark.



Perfekt für Investoren. Ideal für Bewohner.

"Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City" bietet innerstädtisches Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Wohnungsgrundrisse sind perfekt für Singles, Paare und Familien, die Mehrzahl der Wohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse als private Freifläche.

Auch der Grünbereich im Innenhof und die Tiefgarage sorgen für Wohnqualität und Komfort.

89 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 33 BIS 95 m²

Passend für Singles und Familien

PRIVATE FREIFLÄCHE BALKON / TERRASSE

Bei der Mehrzahl der Wohnungen

NAHERHOLUNG UND GRÜNBEREICH

Erdgeschoßwohnungen mit Eigengärten
Großzügiger Innenhof für die Mieter des Hauses
Parkanlagen in unmittelbarer Nähe

75 TIEFGARAGENPLÄTZE

Komfort für Autofahrer in der Stadt

KELLERABTEIL / FAHRRADSTELLPLÄTZE

Platz und Stauraum für jeden Mieter

WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen
Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte
Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel,
Handtuchheizkörper, Verfließung bis Zargenoberkante

Investment in ein Bauherrenmodell Plus

- ✓ Sie wählen, in welche Wohnung Sie investieren
- ✓ Ihr Eigentum wird nach Baufertigstellung begründet
- ✓ Sie haben durch Mietenpool aller Wohnungen kein Einzelvermietungsrisiko
- ✓ Sie profitieren von gesicherten Einnahmen durch Mietenpool für vorerst 20 Jahre
- ✓ Eine spätere Eigenvermietung ist möglich





Nachgefragte Citylage

„Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, die Altstadt ist fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, der Hauptbahnhof nah. In der Nachbarschaft gibt es Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und vielseitige Infrastruktur ebenso wie umfassende Bildungs-, Sport- und Kulturangebote. Parks, Naherholungsgebiete und Ausflugsziele sind unkompliziert mit Fahrrad, Auto oder öffentlichem Verkehr zu erreichen.

„Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ ermöglicht in Grazer Stadtlage ein vielseitiges und stark nachgefragtes Wohnen im geförderten Wohnbau.

NAHVERSORGER

Bäckerei	130 m
Supermarkt	390 m
Einkaufszentrum Citypark	600 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Kindergarten	210 m
Bundesrealgymnasium	300 m
Volksschule	720 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	180 m
Apotheke	270 m
Elisabethinen Krankenhaus	580 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle St. Lukas	150 m
Bushaltestelle Lissagasse	190 m
Hauptbahnhof	720 m



Graz

STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

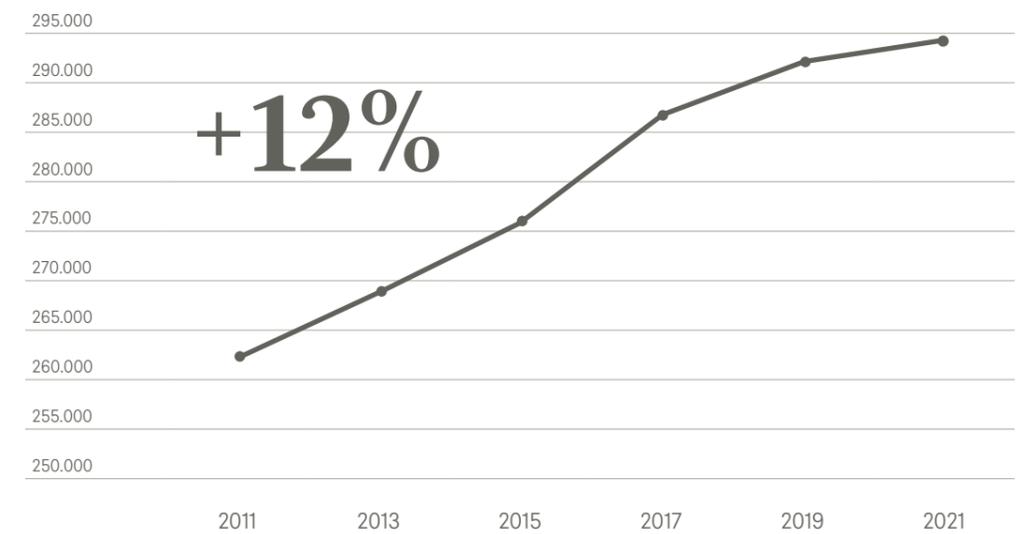
Plus 12 Prozent innerhalb von 10 Jahren: Graz ist neben Wien die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Prognostiziert ist, dass in zehn Jahren ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Graz und Wien wohnt. Die Nachfrage an hochwertigem, leistbarem Wohnraum ist somit jetzt und in Zukunft hoch.

Für Investoren sind Immobilien ein stabiler Anker im Portfolio, besonders krisenfest erweisen sich dabei Investments im geförderten Wohnbau und in gefragten Citylagen.

„Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City“ kombiniert beides.

Eigentümer profitieren von hoher Mieternachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Begünstigungen und Förderungen des Landes.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



Quelle: Stadt Graz

IFA: Stark in Graz

Das Potential der steirischen Landeshauptstadt hat IFA schon früh erkannt.

Für private Investoren hat IFA schon **mehr als 60 Immobilieninvestments** erfolgreich in Graz realisiert.

Neben zahlreichen Bauherrenmodellen auch denkmalgeschützte IFA Prime Investments.

GREEN PARADISE GRAZ

In herrlicher Lage am Rande des Naturschutzgebiets entsteht ein Ensemble mit einzigartiger Architektur.

Das Immobilieninvestment im geförderten Wohnbau wurde 2019 innerhalb weniger Monate platziert,

die Bauarbeiten starteten plangemäß im Frühjahr 2020.



♥ **114 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus**

Straßgangerstraße 380, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 10.000 m²

Nutzung 139 Wohnungen, 1 Büro, 120 Stellplätze

Investitionssumme rd. 41,2 Mio. Euro

Geplante Fertigstellung 2022

186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Auf einem großzügigen Areal, umgeben von Grünflächen, entsteht ein Gebäudeensemble aus acht Häusern

im geförderten Wohnbau. Im Herbst 2020 war das IFA Projekt zu 100% platziert, der Baustart erfolgte

Anfang 2021.



♥ **156 Investoren profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell & IFA Bauherrenmodell Plus**

Gradnerstraße 186, 8054 Graz

Nutzfläche rd. 8.000 m²

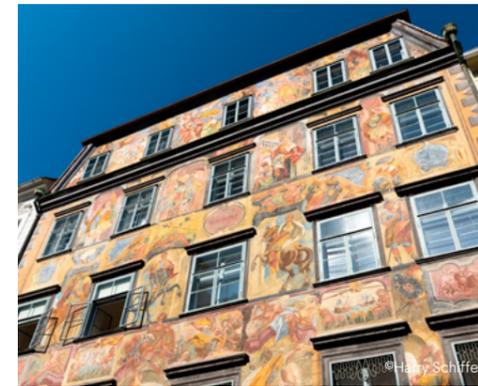
Investitionssumme rd. 43 Mio. Euro

Nutzung 160 Wohnungen, 173 Tiefgaragenplätze

Geplante Fertigstellung 2022

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 Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment**

Herrengasse 3, 8010 Graz

Nutzfläche rd. 4.000 m²

Nutzung 15 Wohnungen, 18 Geschäfts- und Büroeinheiten

Investitionssumme rd. 15,7 Mio. Euro

Fertigstellung 2002

NEUTORGASSE

Ein Gründerzeithaus aus dem 19. Jahrhundert in bester Grazer Stadtlage bietet Raum für ein Studentenwohn-

heim sowie relevante Infrastruktur wie Post und AMS. Die Sanierung des beeindruckenden Gebäudes

berücksichtigte zeitgemäßen Raumbedarf bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Bestands.



♥ **112 Investoren profitieren von diesem IFA Prime Investment**

Neutorgasse 46, 8010 Graz

Nutzfläche rd. 11.000 m²

Nutzung Studentenwohnheim, Gewerbe, Büros

Investitionssumme rd. 29 Mio. Euro

Fertigstellung 2012

Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad
sichert arbeitsfreies
Zusatzeskommen



97,1%

97,1 % betrug im Jahr
2020 der durchschnittliche
Vermietungsgrad aller IFA Immobilien-
investments in Bauherrenmodelle.
Das bringt IFA Investoren nachhaltige Erträge
und stabile Renditen über Jahrzehnte.

2,43 Mrd. Euro

haben Investoren uns bislang anvertraut.

7.500 Anleger

setzen bei Vermögensvorsorge auf uns.

478 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.



IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: office@ifa.at

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, 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: Februar 2021

