

JOSEFIGASSE 61 | 8020 GRAZ

RAUM FÜR INVEST MENTS

BROSCHÜRE EINER ERTRAGSIMMOBILIE



JOSEFI 61



OPTIMALE BEDINGUNGEN FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENVERANLAGUNG

Wir leben in einer besonders herausfordernden Zeit. Gerade in turbulenten Zeiten haben sich im Veranlagungsbereich Wohnimmobilien zur langfristigen Vermietung immer wieder als Fels in der Brandung bewährt. Eine Immobilienveranlagung bleibt trotz der prekären wirtschaftlichen Situation sowohl für institutionelle als auch private Anleger eine attraktive und wertstabile Anlageform.

Die Bevölkerung hierzulande wächst kontinuierlich. Besonders rasant ist der Anstieg in den Ballungszentren. Schon jetzt lebt beinahe ein Viertel der österreichischen Bevölkerung innerhalb der Stadtgrenzen von Wien, Graz oder Linz. Tendenz steigend. Der anhaltende Bedarf nach Wohnraum liegt auf der Hand. Eine Herausforderung für Stadtentwickler und beste Voraussetzungen für künftige Immobilienbesitzer.



W. Schnopfhagen



F. Gangl



Das Projekt

JOSEFIGASSE 61, 8020 GRAZ

Die Josefigasse liegt im Bezirk Lend, welcher direkt an die Innenstadt grenzt. Flächenmäßig ist Lend der drittkleinste Stadtteil von Graz. Aufgrund seiner sehr zentralen Lage, der Nähe zur Innenstadt, der zahlreichen Lokale, einzigartigen Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Grünflächen, gilt Lend mittlerweile als der Szenebezirk von Graz.

Nach Abbruch des Altgebäudes in der Josefigasse 61 wird ein Neubau als wohnungsbezogenes Bauherrenmodell errichtet. Es entstehen 24 Wohnungen zwischen 31 m² und 70 m², die allesamt über Freiflächen verfügen und für eine nachhaltige Vermietung inklusive Küchen ausgestattet sind.



GRUNDDATEN

24 Neubauwohnungen	Rendite bis 5,5% p.a.
Wohnungsgrößen von 31 m ² bis 70 m ²	Förderung durch das Land Steiermark
Nutzbare Fläche* 1.329 m ²	Ab € 196.500 inkl. Kaufnebenkosten
Voraussichtlicher Baubeginn Q3/2024	Ab € 103.100 Eigenkapital (in 4 Tranchen)
Festpreis auf die Baukosten (Bauherrenrisiken ausgenommen)	Voraussichtliche Fertigstellung Q1/2026

*ertragsbewertete Nutzfläche

NATUR AM DACH





Symbolfoto

GRAZ – HAUPTSTADT MIT FLAIR



Als zweitgrößte Stadt Österreichs lässt sich Graz dennoch ganz gemütlich erleben, vieles ist bequem zu Fuß erreichbar. Kaum eine andere Stadt bietet so viel Abwechslung auf so engem Raum und das sonnige Flair des Südens als genussvolle Zugabe: futuristische Architektur gleich neben mittelalterlichen Häusern, Gässchen und Plätzen.



Die Lage

GRAZ – EINE LEBENSWERTE STADT

Graz ist eine wachsende Stadt. Die Landeshauptstadt der Steiermark ist die zweitgrößte Stadt Österreichs mit mehr als 294.000 Einwohnern (Stand 01.01.2021). Der Großraum Graz war in den letzten 10 Jahren der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs und diese Entwicklung scheint sich auch in den nächsten Jahren fortzusetzen.

Eine gute Nahversorgung, Bildungs-, Freizeit-, und Gesundheitsangebote sowie eine hohe Umweltqualität sind ausschlaggebend für die hohe Zufriedenheit der Grazer Bevölkerung.

Trotz ihrer Größe versprüht die Stadt Graz ein besonderes Flair. Graz ist an drei Seiten von Bergen umgeben und öffnet sich in Richtung Süden ins Grazer Feld. Durch die einzigartige, geschützte Lage der Stadt herrscht ein mildes Klima, das vor allem an sonnigen Tagen zum Schlendern durch die engen Gassen der Altstadt einlädt.

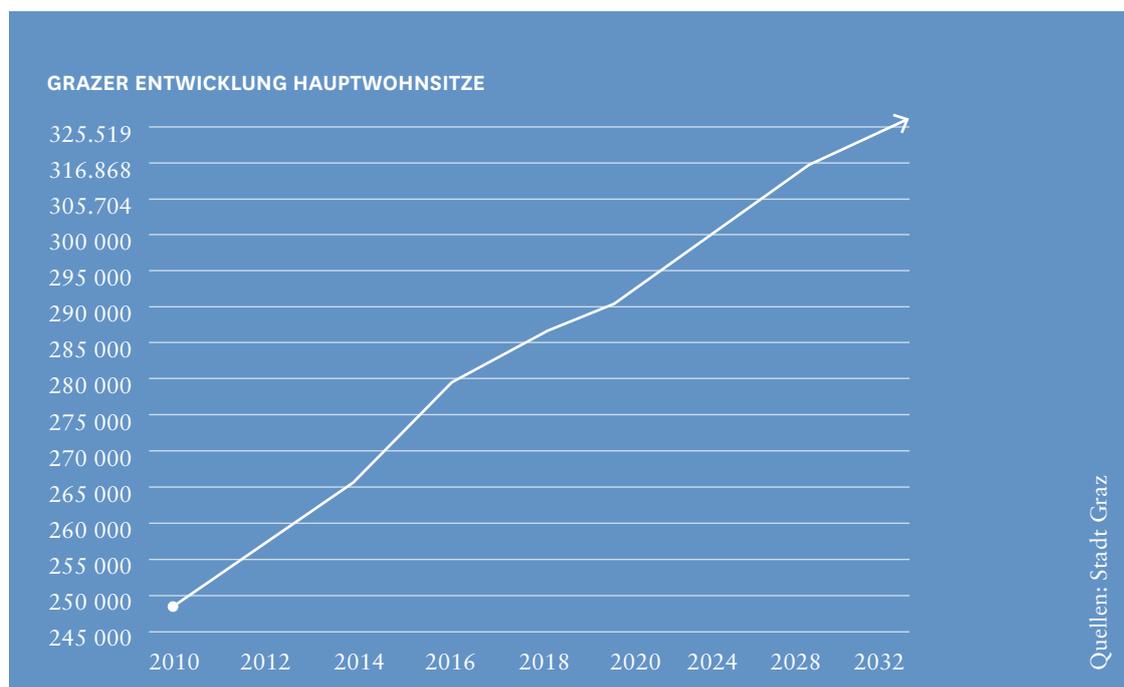
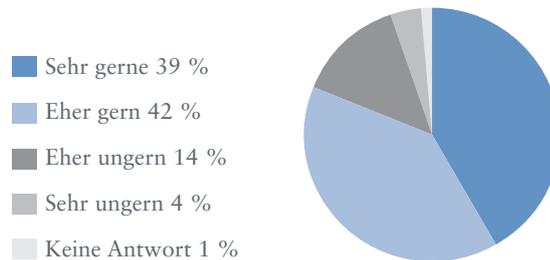
Die Kulturstadt Graz ist auch eine Bildungsstadt. So können Studierende auf den vier großen Universitäten und vier Fachhochschulen aus mehr als 330 Studienrichtungen wählen. Durch die Kombination von hervorragender Lebensqualität und beruflicher Entwicklungsmöglichkeit ist es nicht verwunderlich, dass zahlreiche Absolventen der höheren Schulen Graz zu ihrer Heimatstadt wählen. Graz verzeichnet prozentual den höchsten Akademiker-Anteil unter allen österreichischen Landeshauptstädten.

GRAZ – LEND

Der Stadtteil Lend in Graz ist ein multikulturelles und aufstrebendes Viertel, das westlich der Innenstadt liegt. Historisch gesehen war Lend ein Arbeiterviertel und Industriestandort, doch in den letzten Jahren hat sich der Stadtteil zu einem kreativen und urbanen Zentrum entwickelt.

In Lend finden sich zahlreiche alternative Wohnprojekte, Galerien, Kulturvereine und kleine Geschäfte. Der Bezirk ist bekannt für seine vielfältige Gastronomie und hippen Veranstaltungen, die nicht nur junge Menschen und Studenten gerne besuchen. Eines der Wahrzeichen des Bezirks ist der Lendplatz, der als Veranstaltungsort für Märkte, Konzerte und Festivals dient. Weitere Sehenswürdigkeiten in Lend sind das Kunsthaus Graz, der Volksgarten oder der Kalvarienberg.

„Wie gerne leben Sie in Lend?“





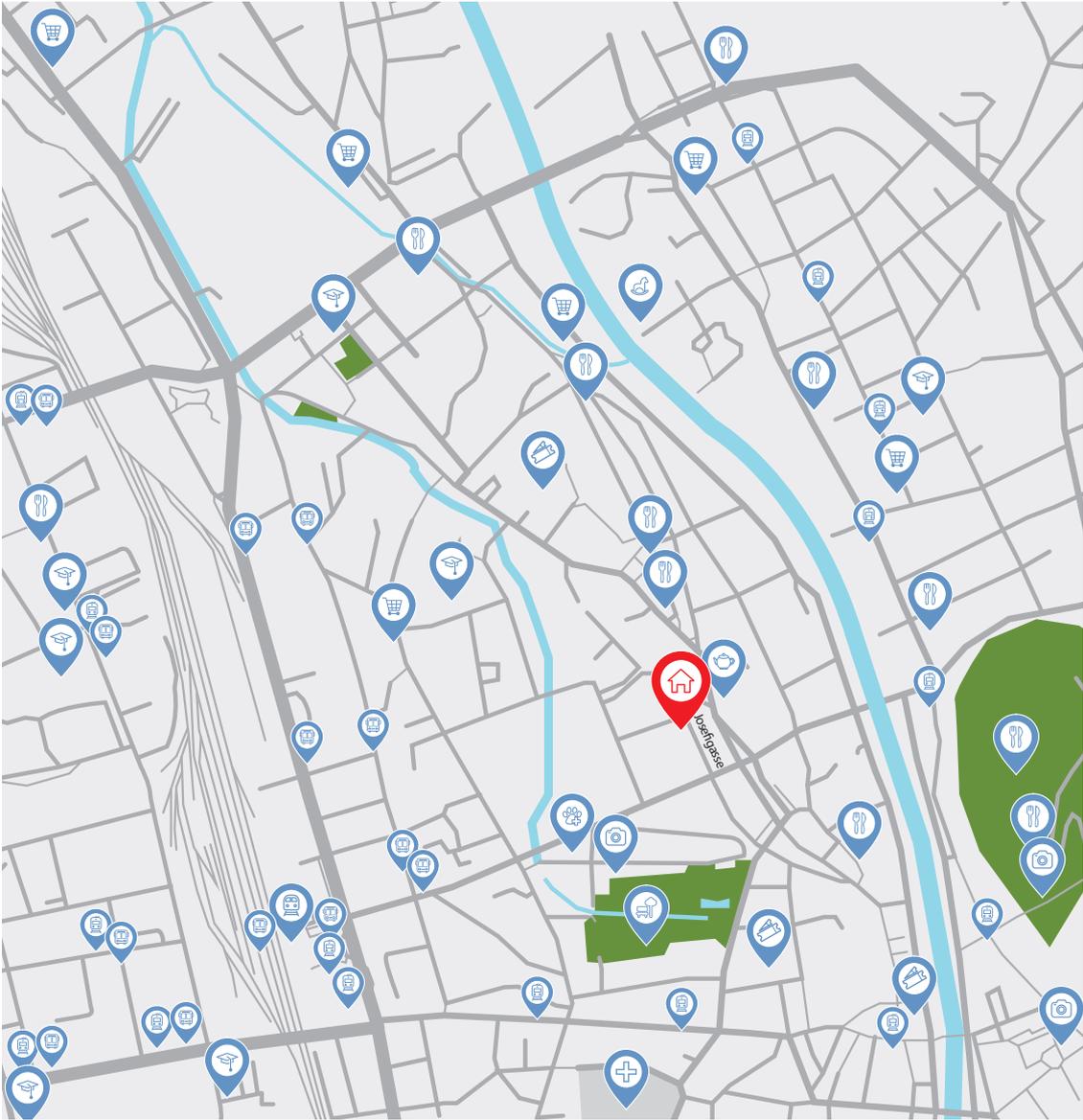
INNERE STADT UND LEND

Neben den alteingesessenen Unternehmen haben sich in den letzten Jahren zunehmend Kreative angesiedelt und einen ganzen Stadtteil mit innovativen Ideen und Produkten verändert.



LAGEPLAN MIT INFRASTRUKTUR

Die Josefigasse 61 liegt im Herzen von Lend in unmittelbarer Nähe zum Lendplatz. Die Grazer Innenstadt, ebenso wie der Grazer Hauptbahnhof sind fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie diverse Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sind in direkter Umgebung. Für Freizeitaktivitäten und zur Erholung bietet sich der Grazer Volksgarten an. Ein 4,6 Hektar großer öffentlicher Park, den man von der Josefigasse 61 in 5 Minuten zu Fuß erreicht. Lend ist in jeder Hinsicht wohnens- und lebenswert.



8020 GRAZ | LEND

Josefigasse 61	Arzt/Krankenhaus	Haltestellen
Theater/Galerie	Bahnhof	Schulen/Kindergärten
Park	Sehenswürdigkeit	Tierarzt
Nahversorgung	Kinderspielplatz	Restaurant
		Café

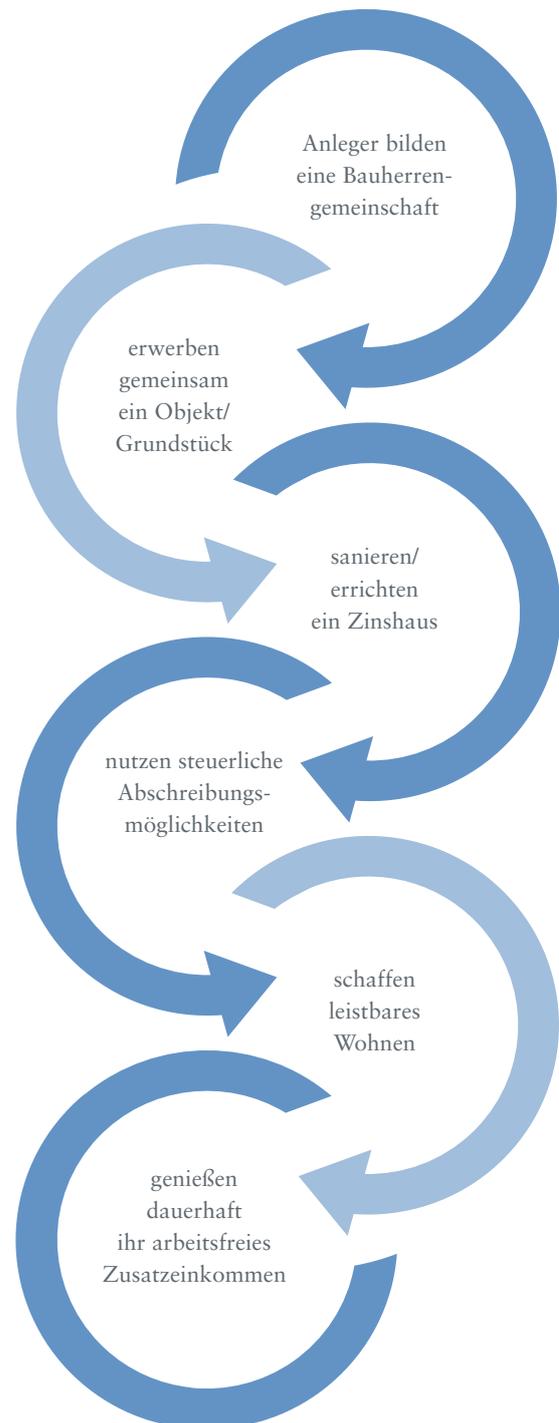
KRISENSICHER INVESTIEREN UND LEISTBARES WOHNEN SCHAFFEN

Symbolfoto



SO FUNKTIONIERT EIN BAUHERRENMODELL

Ein nachhaltiges Investment geht über die monetäre Rendite hinaus. Durch die Inanspruchnahme von Förderungen sind die Mieten einer Deckelung unterworfen. Leistbarer Wohnraum wird geschaffen. Somit ist das Bauherrenmodell nicht nur für Immobilienanleger von Vorteil, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand.



Das Bauherrenmodell ^{ZWEI}

Eine Immobilie gilt in erster Linie als eine krisenfeste Wertanlage, als ein „sicherer Hafen“ für eingesetztes Kapital, oder – mittels Fremdfinanzierung – als eine Möglichkeit zum langfristigen Vermögensaufbau. Zusätzlich partizipieren Eigentümer an regelmäßigen, inflationsgeschützten Mieterträgen und sichern sich und der nachfolgenden Generation ein bequemes Zusatzeinkommen.

ERTRAGSOPTIMIERTE IMMOBILIENVERANLAGUNG

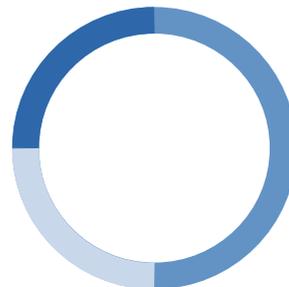
Ein Bauherrenmodell ist eine steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung. Die Bauherren können im Rahmen eines Projektes Förderungen in Anspruch nehmen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Etwa die beschleunigte Abschreibung von Bau- und Baunebenkosten über 15, anstatt der üblichen 67 Jahre (1/15-AfA). Auch diverse Werbungskosten sind für Bauherren sofort abzugsfähig.

Für den Vermögensaufbau bedeutet dies, dass der Eigenkapitaleinsatz um rund die Hälfte der Gesamtinvestitionssumme reduziert werden kann. Eine Ertragssteigerung ist die logische Folge. Für Baranleger bedeutet es aufgrund der verkürzten Gebäudeabschreibung steuerneutrale Mieteinnahmen für 15 Jahre.

BAUHERRENMODELL ^{ZWEI} - DAS BESTE AUS 2 WELTEN

Eine Sonderform des Bauherrenmodells stellt das Bauherrenmodell ^{ZWEI} dar. Bei dieser innovativen Veranlagungslösung werden die Vorzüge eines Bauherrenmodells mit jenen einer Vorsorgewohnung in Einklang gebracht. Nach Fertigstellung der Liegenschaft wird der Anleger mit seiner parifizierten Wohnung ins Grundbuch eingetragen. Eine Nutzung der steuerlichen Begünstigungen, der Förderungen und des Mietenpools bleibt jedoch erhalten.

Durch Förderungen/Steuroptimierung und Mieteinnahmen wird beim Bauherrenmodell der Eigenkapitaleinsatz auf rund 50% reduziert.



- Eigenkapital
- Mieten
- Förderungen/Steuern

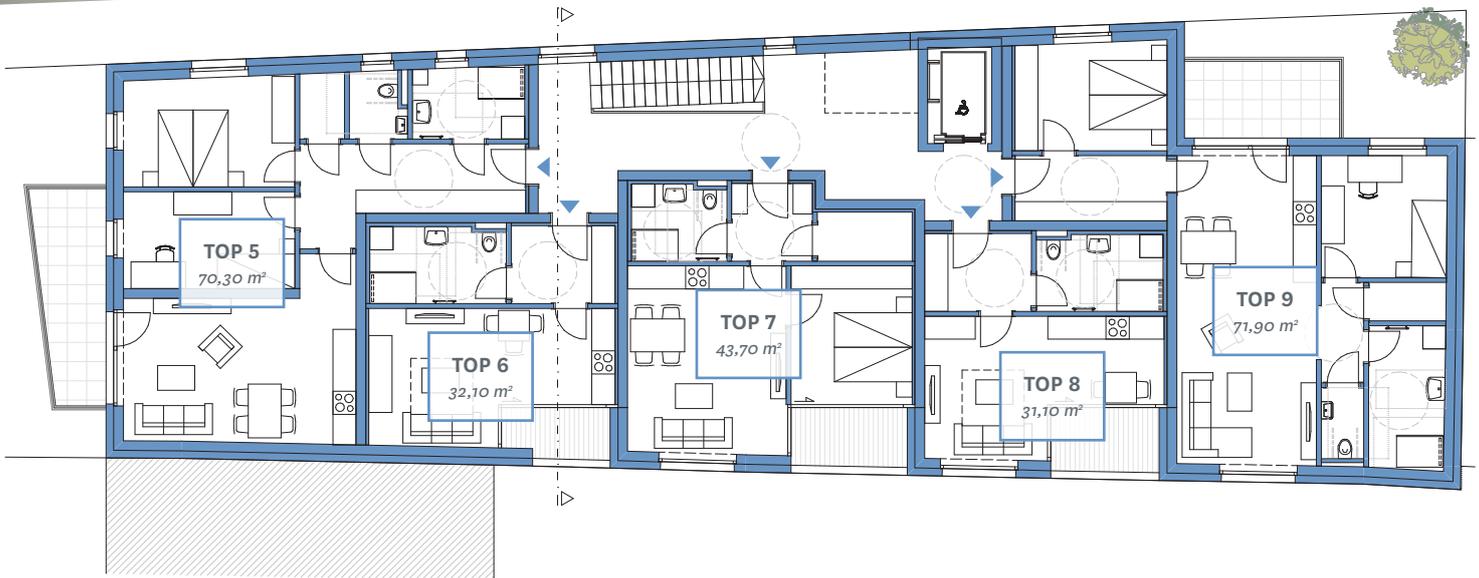
DIE VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS ^{ZWEI}

- Immobilie – krisensichere Wertanlage
- parifizierte Wohneinheit
- Sicherheit – persönliche Grundbucheintragung
- Inflationsschutz – durch Sachwert und indexierte Mieteinnahmen
- Reduzierung der Steuerlast – Sofortabschreibung und 1/15-AfA
- Förderungen – unabhängig vom persönlichen Einkommen
- Risikominimierung – Mietenpool
- Geringer Eigenkapitaleinsatz – bei Finanzierungsvariante
- steuerneutrale Mieteinnahmen – bei Barvariante

DIE RISIKEN DES BAUHERRENMODELLS ^{ZWEI} *

- Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Änderung der Marktlage
- Änderung der Projektkosten
- Leerstandsrisiko
- Änderung der Förder- bzw. Steuerrichtlinien
- Änderung der Bauzeit

*beachten Sie die Risikohinweise im Rahmen des Vertragswerks



REGELGESCHOSS



Alle Wohnungen im Haus besitzen Freiflächen in Form von Eigengärten, Terrassen, Loggien oder Balkonen. Die Wohnungen haben eine hochwertige Ausstattung und sind mit einer Küche inkl. diverser Elektrogeräte ausgestattet.

Es sind somit alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung geschaffen.

Maßgeschneiderte Investitionsvarianten

FINANZIERUNGSVARIANTE

Für alle, die mit geringem Eigenkapitaleinsatz nachhaltigen Immobilienbesitz und ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen aufbauen wollen. Durch die verkürzte steuerliche Abschreibung, der Mithilfe von Mieteinnahmen und Förderungen verringert sich der persönliche Eigenkapitaleinsatz erheblich.

BARVARIANTE

Für alle mit Barvermögen, die ein Mehr an Nettorendite haben wollen. Die ab Fertigstellung generierten Mieteinnahmen sind aufgrund der verkürzten Abschreibung (1/15-AfA) nicht nur steuerneutral, sondern es können die darüberhinausgehenden steuerlichen Abschreibungen mit den Einkünften gegengerechnet werden. Die Folge ist ein rd. 100 % höherer Nettoertrag im Vergleich zur Normalabschreibung (1/67-AfA) in den ersten 15 Jahren.

AUSWIRKUNG 1/15-AFA

4,5-fache AfA =
Doppelter Nettoertrag





Der Projektentwickler – IMMOVATE REALITA GMBH

WIR ÜBER UNS

WIR VERSTEHEN UND LEBEN IMMOBILIEN

Die Immobilie von Grund auf zu lesen und zu verstehen, ihr Potenzial zu erfassen und sie den Menschen als Lebens- und Arbeitsraum zu widmen ist Vision und Ziel der IMMOVATE.

Als erfolgreicher Standortentwickler konzentrieren wir uns auf stabile Immobilienmärkte im In- und Ausland und realisieren als strategischer Investor wie auch Entwickler seit 20 Jahren anspruchsvolle Immobilienprojekte. Zum Spektrum unserer Aktivitäten gehören neben der klassischen Neubauentwicklung sowohl die Stadt- und Baulandentwicklung als auch die Umnutzung und Revitalisierung von Objekten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf historischen Gebäuden in ausgezeichneter Zentrumslage. Nicht zuletzt verfügen wir mit der Valuita GmbH über eine im selben Unternehmensnetzwerk verknüpfte Vertriebsgesellschaft, die unsere Visionen direkt an den Kunden kommunizieren kann.

Wir stellen uns dem Wettbewerb. Bedingungslos und selbstbewusst. Unsere Arbeit basiert auf schnellen und präzisen Abläufen, kurzen Durchlaufzeiten sowie auf einer exakt funktionierenden Wertschöpfungskette.



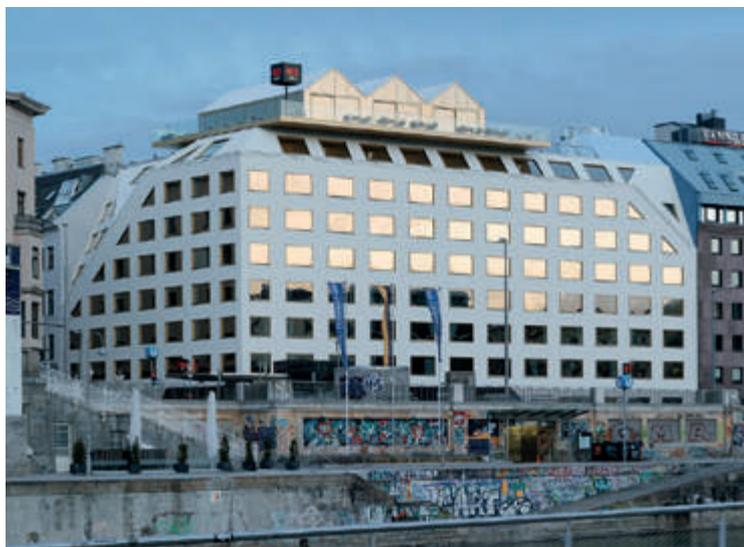
Symbolfoto

Wichtiger Hinweis:

Diese Broschüre ist eine Marketingmitteilung, und sie ist für Österreich bestimmt. Sie dient als zusätzliche Information für potenzielle Anleger und basiert jeweils auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Zeitpunkt der Verfassung der Informationen. Rechtsverbindlich und gültig sind ausschließlich die Zeichnungsunterlagen und Verträge im Rahmen des Abschlusses. Die Angaben in dieser Broschüre erfolgen ohne Gewähr, sämtliche Visualisierungen sind unverbindliche Beispielbilder bzw. Gestaltungsvorschläge für die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen, welche unmöbliert mit Bad und Küche errichtet werden. IMMOVATE Realita GmbH und Valuita GmbH sind verbundene Unternehmen. Weder die IMMOVATE Realita GmbH bzw. die Valuita GmbH noch die weiteren mit ihnen verbundenen Unternehmen sowie ihre Mitarbeiter, organschaftlichen und sonstigen Vertreter übernehmen eine Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts der in dieser Broschüre angeführten Informationen oder für die Erreichung von Referenzangaben. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden.

Fotos & Visualisierungen: IMMOVATE Realita GmbH, Valuita GmbH, Telegram71

Auszug unserer Referenzen



Fertiggestellt

Obere Donaustraße 61, 1020 Wien
Fläche ca. 6.800 m²

BESCHREIBUNG

Hotel im Trendbezirk Leopoldstadt
am Wiener Donaukanal

PROJEKTSTATUS

Fertiggestellt und
im Jänner 2022 eröffnet

Fertiggestellt

Herbersteinstraße 4, 8020 Graz
Fläche ca. 6.800 m²

BESCHREIBUNG

Umbau eines Bürogebäudes
in ein Studentenheim.

PROJEKTSTATUS

Fertiggestellt und
im Oktober 2020 eröffnet



Fertiggestellt

Rosenhügel Studios
Engelshofengasse 6, 1230 Wien
Fläche 17.000 m²

BESCHREIBUNG

Entwicklung und Bau von 204 privat
finanzierten Luxus-Eigentumswohnungen.

PROJEKTSTATUS

Fertiggestellt und
an Privatinvestoren verkauft





Börseplatz
Börseplatz 1, 1010 Wien



Fleischmarkt
Fleischmarkt 19, 1010 Wien



Joanneumring
Joanneumring 18, 8010 Graz



Austria Trend Alpine Resort
Lindau 18, 6391 Fieberbrunn



Motel One – Opera
Elisabethstraße 3-5, 1010 Wien



Hotel am Konzerthaus
Am Heumarkt 35-37, 1030 Wien



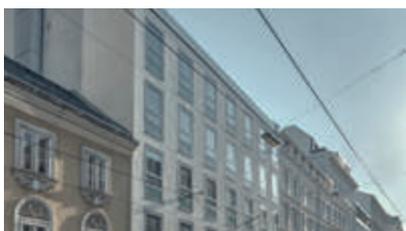
Neutorgasse
Neutorgasse 46, 8010 Graz



Palais Kees
Glacisstraße 39, 8010 Graz



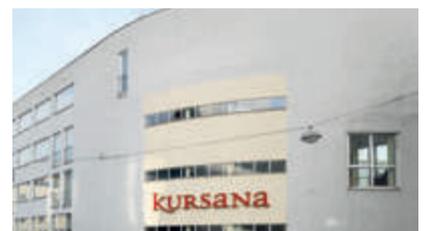
Grenadiergasse
Grenadiergasse 14, 8020 Graz



Siebensterngasse
Siebensterngasse 21, 1070 Wien



Kaufpark Vösendorf
Schönbrunner Allee 18, 2331 Vf



Friedrichstraße
Friedrichstraße 4, 4020 Linz



Quatier Grillweg
Kärntner Straße 216/228, Grillweg 13, 8053 Graz



Südstadtzentrum
Südstadtzentrum 1, 2344 Maria Enzersdorf



IMMOVATE

SINCE 2001

Immovate Realita GmbH
Wipplingerstraße 1 / 1.DG
1010 Wien, +43 1 5320872
office@immovate.com
www.immovate.com

Generalvertrieb
Valuita GmbH
Wipplingerstraße 1 / 1.DG
1010 Wien, +43 1 53 23 900
service@valuita.at
www.valuita.at