

Baubewilligt!
Baubeginn Winter 2025



SINNvestment

**IMMOBILIENINVESTMENTS,
DIE SINN MACHEN.**

8020 Graz
GÖSTINGER STRASSE 36



ZUKUNFTSORIENTIERTE BAUWEISE

EXKLUSIVES WOHNPROJEKT IN GRAZ

TOP-ZUORDNUNG ODER IDEELE BETEILIGUNG NÄHE LKH GRAZ-WEST



IHR INVESTMENT AUF EINEN BLICK

- » **BAUHERRENMODELL MIT TOP-ZUORDNUNG** – Direkter Grundbucheintrag mit späterer Wohnungseigentumsbegründung
- » **INVESTITION IN IDEELLE ANTEILE** – Attraktive Steueroptimierung durch Beteiligung im Rahmen einer KG
- » **KRISENSICHERE SACHWERTANLAGE** – Investition in einen Wohnraum mit stabiler Nachfrage
- » **ERFAHRUNG & KOMPETENZ** – Entwickelt von einem erfahrenen Projektpartner

1. BAUHERRENMODELL MIT TOP-ZUORDNUNG

8 Wohnungen (2-4 Zimmer), 6 TG-Stellplätze, Kellerabteile, Fahrradabstellplätze

Investieren Sie in eine **hochwertige Wohnimmobilie in Graz** und sichern Sie sich von Anfang an eine **direkte Beteiligung** am Bauherrenmodell. Nach der Errichtungsphase erfolgt eine **parifizierte Top-Zuordnung**, sodass Sie langfristig über Ihr Eigentum verfügen.

Ihre Vorteile:

- » Direkter Grundbucheintrag mit Wohnungseigentumssicherung
- » Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
- » Langfristige Wertsteigerung und attraktive Mieterträge
- » Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch monatl. Mieterträge
- » ALL-INCLUSIVE - Nebenkosten im Konzept berücksichtigt

DAS INVESTMENT

Exemplarische Kosten - Nutzendarstellung **für Investoren** (Finanzierungsvariante in der Steuerprogression 50%) für Top 13 mit 42,4 m² Wohnfläche, 8,8 m² Balkon und einem Kellerabteil.
Die bewertete Gesamtfläche 46,8 m²

NETTOINVESTITIONSSUMME: € 260.099

Top 13 inkl. Kellerabteil

GESAMTERSPARNIS: € 101.374

durch das System Bauherrenmodell

EIGENKAPITALEINSATZ: € 78.030

im Errichtungszeitraum in 3 Tranchen á € 26.010

LEISTBARE ZUZAHLUNGEN: rund € 11.900 p.a.

vor Steuer

INDEXIERTES ZUSATZEINKOMMEN: € 8.040 p.a.

ab Entschuldung

GESAMTER DURCHSCHNITTL. AUFWAND: rund € 6.818 p.a.

nach Steuer



KRIENSTABILER SACHWERT



Symbolfoto



Symbolfoto



Symbolfoto

2. BAUHERRENMODELL MIT IDEELLEN ANTEILEN

Ideelle Anteile verteilt auf 8 Wohnungen (2-4 Zimmer), 5 TG-Stellplätze, Kellerabteile, Fahrradstellplätze. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Anteile beträgt € 2,8 Mio.

Alternativ haben Sie die Möglichkeit, ideelle Anteile am Bauherrenmodell zu erwerben. Damit profitieren Sie von **allen steuerlichen Vorteilen**, ohne eine direkte Wohnung zu erwerben. Dieses Modell ist besonders für Investoren geeignet, die eine **breite Risikostreuung** mit **geringem Eigenkapital** bevorzugen.

Ihre Vorteile:

- » Reduzierter Eigenkapitaleinsatz (ab € 11.137 á 3 Tranchen)
- » Optimale steuerliche Nutzung durch hohe Verlustzuweisungen
- » Sorgenfreier Einstieg in den steuer- und förderoptimierten Immobilienmarkt
- » Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch monatliche Mieterträge
- » ALL-INCLUSIVE - Nebenkosten im Konzept berücksichtigt

DAS INVESTMENT

NETTOINVESTITIONSSUMME: € 111.369

4 % ideelle Anteile

EIGENKAPITALEINSATZ: € 33.411

im Errichtungszeitraum in 3 Tranchen á € 11.137

INDEXIERTES ZUSATZEINKOMMEN: € 3.442 p.a.

ab Entschuldung

GESAMTERSPARNIS: € 42.709

durch das System Bauherrenmodell

LEISTBARE ZUZAHLUNGEN: rund € 4.853 p.a.

vor Steuer

GESAMTER DURCHSCHNITTL. AUFWAND: rund € 2.923 p.a.

nach Steuer

Die oben angeführten Zahlen bilden ein Musterbeispiel ab, wobei es Abweichungen im Zusammenhang mit den persönlichen Voraussetzungen geben kann. Die persönliche Berechnung des einzelnen Investors ist dann die Basis für das Investment. Der Eigenkapitaleinsatz erfolgt in den Jahren 2025 bis 2027. Die Entschuldung ist bei diesem Musterbeispiel im Jahr 2049 gegeben.

SINNVESTIEREN IN SACHWERTE – 6 FACTS

01. ERFAHRUNG & EXPERTISE

Mit jahrelanger Erfahrung in der Immobilienbranche sind wir Ihr verlässlicher Partner für nachhaltige und renditestarke Investments.

03. EXKL. ZUGANG ZU DEN BESTEN OBJEKTEN

Dank unserer exzellenten Marktkenntnis und starken Netzwerke sichern wir Ihnen Zugang zu exklusiven Altbauwohnungen in den begehrtesten Lagen.

05. KONTAKTIEREN SIE UNS

Jetzt mehr erfahren! Lassen Sie uns gemeinsam Ihre optimale Investmentstrategie entwickeln. Besuchen Sie unsere Webseite oder kontaktieren Sie unser Team direkt.

02. PERSÖNLICHER SERVICE

Wir begleiten Sie vom ersten Beratungsgespräch bis zur Umsetzung Ihrer Investition. Unser Team steht Ihnen jederzeit zur Verfügung, um alle Ihre Fragen zu klären.

04. NACHHALTIGE PARTNERSCHAFT

Unser Ziel ist es, eine langfristige und vertrauensvolle Beziehung zu unseren Investoren aufzubauen. Ihr Erfolg ist unser Ansporn.

06. SINNVESTMENT IMMOBILIEN GMBH

Ihr Partner für Altbauinvestments in Premiumlagen.

SINNVestment
Immobilien GmbH



MARIO DEUSCHL, MBA
Geschäftsführung



MAG. WOLFGANG STABAUER
Senior Partner



MAG. FLORIAN KULTERER
Geschäftsführung

Kontakt: Sinnvestment Immobilien GmbH

+43 316 39 53 93

info@sinnvestment.at

Die Sinnvestment Immobilien GmbH weist darauf hin, dass dieses Dokument keine geeignete Grundlage für eine abschließende Investitionsentscheidung darstellt. Die Sinnvestment Immobilien GmbH haftet nicht für etwaige fehlende oder unrichtige Informationen und Aussagen in diesem Dokument oder anderen mündlichen oder schriftlichen Äußerungen, soweit dies nicht auf grobem Verschulden beruht; bei grobem Verschulden gilt der Haftungsausschluss nur, soweit er gesetzlich zulässig ist. Etwaige Aussagen über zukünftige Entwicklungen sind nicht verbindlich und stellen lediglich eine Erwartung der Sinnvestment Immobilien GmbH dar. Eine Gewähr für den Eintritt dieser Erwartungen ist damit naturgemäß nicht verbunden. Das Dokument enthält auch keine Zusicherungen oder Garantien über das Bestehen oder Nichtbestehen der in ihm genannten Tatsachen, Rechte und Pflichten. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. Layout & Gestaltung: www.marken-architekten.com, Bildrechte: Visualisierungen und Fotos © Architekt DI Helmut Zieseritsch