

**+ HOLZFÖRDERUNG
CALL 2025**

PREMIUM ASSANIERUNG

Andritzer Reichstraße 12, Graz

- **BAUBESCHIED, Q1 2025**
- **FÖRDERBEWILLIGT**
- **HOLZFÖRDERUNG MÖGLICH**

Mag. Wolfgang Stabauer
Sinnvestment GmbH

Mag. Florian Kulterer
Sinnvestment GmbH



Im Rahmen einer Assanierung bietet dieses Projekt in Holzbauweise, mit PV-Anlage und Tiefenbohrung ein nachhaltiges Investment mit ideellen Anteilen.

LAGE

Andritz ist ein beliebter Wohnbezirk mit Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Nahversorger 200m
- Schule 650m
- Apotheke 850m
- Sport & Freizeit 750m
- Restaurants 200m
- öffentliche Verkehrsmittel 600m



11 Innovative Wohnungen (40 m² bis 86 m²)

- 2 1-Zimmer-Wohnungen
- 4 2-Zimmer-Wohnungen
- 3 3-Zimmer-Wohnungen
- 1 4-Zimmer-Wohnung
- 1 5-Zimmer-Wohnung



Tiefgarage mit 12 Stellplätzen



€ 4.950.000 Mio. Gesamtinvestitionssumme



Grundfläche 1.044 m²



BGF 837,50 m²



geplanter Q1 2026



geplante Q1 2028



perfekte Infrastruktur für den Alltag



Emittent:

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert

VERKAUF NACH IDEELLEN ANTEILEN - KONTAKT MIT EXKLUSIVER STEUERBERATUNGSKANZLEI - INFOS FOLGEN

Das Investment hat eine Gesamtinvestitionssumme von 4.950.000 € und das Mindestinvestment beträgt 3 % in der Finanzierungsvariante und 5% als Barzeichner.

- ✓ Die erste Tranche geht vom 01.03. - 30.06.2025.
- ✓ Die zweite Tranche geht von 01.07. bis zum kompletten schließen des Volumens (max. 10.12.2025).



Bis 30.06.2025

Auszahlung bis spätestens
15.07.2025



Bis 10.12.2025

Auszahlung bis spätestens
15.01.2026

Abstimmung Stadt Graz

bab@stadt.graz.at
stadtplanungsamt@stadt.graz.at
abteilung14@stmk.gv.at

GZ: A10/5 – 029789/2005-0194

Betreff: Bauvorhaben Andritzer Reichsstraße 12
GST NR. .1012, 562/7 KG 63108 Andritz
Im Überflutungsbereich des Stufenbaches

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 9.5.2023 bzw. 7.8.2023 erlaubt sich die A10/5 – Grünraum und Gewässer auf Grundlage des Sachprogrammes Grazer Bäche, dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, der Abflussuntersuchung „ABU IV Stufenbach (2012)“ sowie des Hochwasserschutzprojektes Stufenbach für die Liegenschaft Andritzer Reichsstraße 12 die folgende

PLANUNGS-AUSKUNFT

zu erteilen:



Förderansuchen

GZ.: A 14-061911/2017/0328

Sanierungsobjekt:
Straße: Andritzer Reichsstraße 12
KG: 63108 Andritz
Gst. Nr.: 562/7; .1012 lt. Antrag
Gesamtfläche: 1.044 m² lt. Antrag

GRUNDSTÜCKSBEURTEILUNG

gemäß den §§ 2,3 und § 23 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993
in der jeweils geltenden Fassung. (Grundstücksdaten und Punkt A sind Angaben des Antragstellers.)

A) ANGESTREBTE FÖRDERUNGSFORM, VORGESEHENE BEBAUUNG SOWIE VORHANDENE BEWILLIGUNGEN:

„ASSANIERUNG“

Förderung gemäß dem IV. Hauptstück
des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993

Vorgesehene Bebauung lt. Antrag:

Assanierung mit 11 Wohneinheiten

Hinweis:

Zum gegenständlichen Standort wurden seitens der Stadtplanung Vorauskünfte erteilt.

Stadt Graz | Stadtplanungsamt

Europaplatz 20, 8011 Graz | Tel.: +43 316 872-4701 | stadtplanungsamt@stadt.graz.at | graz.at/stadtplanungsamt
Parteienverkehr Di. und Fr. 8 bis 12 Uhr | UID: ATU36998709 | Alle Informationen zur DSGVO finden Sie unter graz.at/datenschutz

Gutachten Förderung

Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

An die
Abteilung 15
Fachabteilung Energie und Wohnbau
Referat Wohnhaussanierung und Ökoförderung
Landhausgasse 7
8010 Graz
(im Haus)

GZ: ABT15EW-70-132-9

Bezug: -

Graz, am 6.5.2024

Ggst.: 8045 Graz, Andritzer Reichsstraße 12
KG 63108 Andritz, Gst.-Nr. 562/7, .1012
Assanierung Befund und Gutachten

Befund und Gutachten zur Frage der Wohnumfeldverbesserung im Rahmen der Assanierungsförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Auftrag zur Erstellung von Befund und Gutachten, zur Frage ob mit dem geplanten Assanierungsprojekt auf dem oben genannten Grundstück eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt werden kann, wurde hieramts die Aktenmappe ABT15EW-70-132-9 übergeben, welche die Grundlage zur Erstellung von Befund und Gutachten bildet.

Rechtliche Grundlage zur Erstellung von Befund und Gutachten bildet der § 15c „Durchführung von Assanierungen im Rahmen der Förderung anderer als umfassender Sanierungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. mit folgendem Wortlaut:



Das Land
Steiermark

→ FA Energie und Wohnbau

Bautechnik und Gestaltung

Bearbeiter: DI Christian Haas

Landhausgasse 7, 8010 Graz
Tel.: 0316/877-3736
Fax: 0316/877-4689
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

- ✓ Steuerliche Betreuung: Mag. Hans Riegler (RKP)
- ✓ Steuerliches Gutachten: Mag. Hans Riegler (RKP)
- ✓ Vertragserrichtung: Mag. Dagmar Gruber
- ✓ Projektinitiator: RealKomm GmbH
- ✓ Projektplaner: aquadrad Projektentwicklungs GmbH
- ✓ Projektbetreuung: WertSecure GmbH
- ✓ Vermietung: IMMOXX. GmbH

DAS VERMIETUNGSPOTENTIAL – IM ZUSAMMENHANG MIT DER LAGE

Veränderung Mietpreise Graz Q1 2024

Stadt	Preis/qm in € Q1 2022	Preis/qm in € Q1 2023	Preis/qm in € Q1 2024	Veränderung 2024 zu 2023	Steigerung Nachfrage 2024 zu 2023
Graz	12,3	13	13,2	2%	21%

Quelle: ImmoScout24 Datenanalyse, Quartalsvergleich 1. Quartal 2024 zu 2023, Berechnungsmethode Median

WARUM ES FUNKTIONIERT:

- ✓ ⅔ Richtwert. Aktuell 6,14 je m2 Mietzins
- ✓ Hervorragende Mikrolage neben LKH
- ✓ Günstige Betriebskosten (Pelletsheizung)

KAUM NEUBAU ALTERNATIVEN
FREI FINANZIERT > € 16 NETTO

WENIGER NEUBAUTÄTIGKEIT BEDEUTET HÖHERE MIETEN

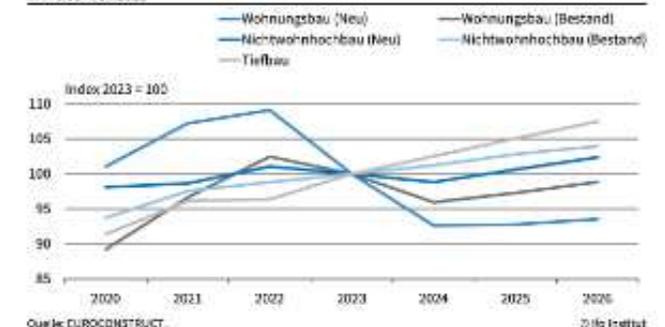
FAKTEN DIE FÜR DAS INVESTMENT SPRECHEN:

- ✓ Rückgang der Neubautätigkeit auch 2024, 2025 deutlich spürbar.
- ✓ Die Grazer Wohnungspreise im Neubau liegen zwischen € 6.500 und € 8.500 pro m². Je nach Lage.
- ✓ 2024 gab es einen deutlichen Umsatzeinbruch an Wohnungsverkäufen, die zuletzt immerhin rund 80% der verkauften Objekte in Graz ausgemacht haben.
- ✓ Baugenehmigte Projekte mit Fertigstellung in den Jahren 2025 und 2026, haben einen Marktvorteil aufgrund des enormen Wachstums der Stadt Graz.

**DEUTLICH SCHWÄCHERER MARKT STÄRKT
BESTEHENDE INVESTMENTS**



Bautätigkeit nach Hauptsegmenten im EUROCONSTRUCT-Gebiet
in Preisen von 2022



VERTRIEBSUNTERSTÜTZUNG

- ✓ Verkaufsprospekt von Sinnvestment – 4-Seiter folgt (Personalisierung ist möglich)
- ✓ Pressetexte, Fonds Professionell, Soziale Medien,...
- ✓ Exklusives Beratungstool (eigener Zugang) über die Homepage mit allen relevanten Unterlagen die im Beratungsgespräch erforderlich sind
- ✓ Verkauf nur mit aufrechter Sinnvestment Kooperationsvereinbarung möglich
- ✓ Werbung auf eigener Website – gerne nach Freigabe durch Sinnvestment (info@sinnvestment.at)
- ✓ Bewerbung auf Internetplattformen ist aufgrund der Vorgaben des Projektentwicklers nicht möglich



Alle Unterlagen stehen Ihnen unter www.sinnvestment.at online zur Verfügung