

Silver Living

So lässt sich's leben.

PROJEKT

NR. 60

WOHNEN AM PULS

8010 GRAZ/GEIDORF, STEGGASSE

MODERNES WOHNEN

in Form einer
steuer- und
förderoptimierten
Immobilien-
veranlagung

**NEU:
MIT TOP-ZUORDNUNG**





BAUHERRENMODELL MIT INDIVIDUELLER TOP-ZUORDNUNG

Im zentralen Grazer Bezirk Geidorf entsteht dieses **Neubauprojekt mit 40 Wohneinheiten**. Die Liegenschaft in der Steggasse besteht aus mehreren Grundstücken mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 2.120 m². Hier entsteht eine moderne Wohnanlage, die sich mit ihren Wohnungsschnitten vor allem an die stark wachsenden Marktsegmente der Jungfamilien und Einpersonenhaushalte richtet.

Das unmittelbare Wohnumfeld bietet den Bewohnern eine optimale Infrastruktur: In wenigen Minuten sind Ärzte, Banken, Kindergärten, Schulen sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs erreichbar.

Der öffentliche Verkehr ist in dieser Umgebung sehr gut ausgebaut, fußläufig befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen, von denen aus man in Kürze die Innenstadt erreicht. Kurz gesagt – eine perfekte Lage für Wohnen am Puls von *Silver Living*.

Die Besonderheit an diesem Modell: Als Anleger werden Sie letztendlich Eigentümer einer konkreten Wohnung (inkl. PKW-Stellplatz), können aber Ihr Investment als kleiner Bauherr tätigen. Im Gegensatz zu einer klassischen Vorsorgewohnung profitieren Sie bei dieser Variante von **attraktiven Landesförderungen** (Assanierung) und den Effekten einer **beschleunigten Abschreibung** (1/15).



IHR INVESTMENT

- **NEUBAU IN MASSIVBAUWEISE**
Energiebewusst errichtet und hochwertig ausgestattet

- **40 WOHNUNGEN ZUR AUSWAHL**
Ein- bis Vierzimmerwohnungen in den Größen 31 – 98 m²

- **INKL. TIEFGARAGENPLATZ**
Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet

- **7,70 € NETTOMIETZINS PRO M²**
Richtwertmietzins des Landes Steiermark für geförderte Flächen

- **ZZGL. 50 € AUSSTATTUNGSMIETE**
pro Wohnung für Zusatzausstattung (Küche)

- **GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN CA.**
9.863.000 € (netto)



ZUSATZEINKOMMEN
ab Entschuldung p.a. rd. 8.489 €*

24%

EIGENKAPITAL*
in den Jahren 2018 – 2020

39%

EIGENKAPITALERSPARNIS*
im Errichtungszeitraum

3,2%

RENDITE*
auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase



GERINGE ZUZAHLUNG
in den Folgejahren

9,1%

RENDITE
auf effektiven Kapitaleinsatz nach Entschuldung

*) Berechnung für eine Wohnung mit einer geförderten Fläche von 45,24m²
(entspricht einem Miteigentumsanteil von 2,2%)

DIE WOHNUNGEN



BEISPIEL

TOP 38, 4.OG | 60,54 m²

☉ Wohnküche	30,70 m ²
☉ Zimmer	15,47 m ²
☉ Vorzimmer	3,22 m ²
☉ Abstellraum	1,85 m ²
☉ Badezimmer	5,97 m ²
☉ WC	3,33 m ²
☉ Wohnnutzfläche	60,54 m ²

☉ Balkon	27,38 m ²
☉ Kellerabteil	5,23 m ²
☉ Stellplatz (Tiefgarage)	Nr. 38

☉ entspricht einer bewerteten Nutzfläche von 84,92 m²

BEISPIEL

TOP 14, 1.OG | 45,24 m²

☉ Wohnküche	18,37 m ²
☉ Zimmer	11,10 m ²
☉ Vorzimmer	6,31 m ²
☉ Abstellraum	2,10 m ²
☉ Badezimmer	5,66 m ²
☉ WC	1,70 m ²
☉ Wohnnutzfläche	45,24 m ²

☉ Balkon	3,08 m ²
☉ Kellerabteil	3,05 m ²
☉ Stellplatz (Tiefgarage)	Nr. 14

☉ entspricht einer bewerteten Nutzfläche von 60,03 m²





MUSTERBERECHNUNG

Kosten-Nutzen-Rechnung¹: Beispiel Top 14/1. OG

Betrachtete Wohnung	
Wohnfläche (gefördert)	45,24 m ²
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	223.000,- €
Eigenkapital bei Anschaffung ca. 24 %	54.000,- €
Darlehenshöhe Förderung	50.000,- €
Sonstige Bankdarlehen	119.000,- €
Wertentwicklung ²	
Indexierung ab 2020	1,90 %
Rendite auf den Netto-Kapitaleinsatz inkl. Darlehen	3,2 %
Finanzübersicht	
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	93.000,- €
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	129.000,- €
Rendite auf effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	9,1 %

¹ Ihre persönliche Berechnung kann geringfügige Abweichungen hervorrufen

² Wertsteigerung der Immobilie wurde nicht berücksichtigt

Bei dieser Investition erwerben Sie eine parifizierte Wohnung in Graz/Geidorf, ein für eine Immobilieninvestition bestens geeigneter Standort. Darüber hinaus ermöglicht Ihnen diese Form der Kapitalanlage von Anfang an Einkünfte aus indextierten Mieterträgen zu erwirtschaften und steuerliche Vorteile zu erzielen. Eine attraktive Rendite und eine Vorsorge für Ihre Pension rundet diese ertragreiche Veranlagungsform ab.

Das Raumprogramm sieht vor allem Single- und Paarwohnungen sowie kompakte Familienwohnungen vor, da diese immer mehr nachgefragt werden und sich gut vermieten lassen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse, ein Kellerabteil sowie einen zugeordneten PKW-Stellplatz.

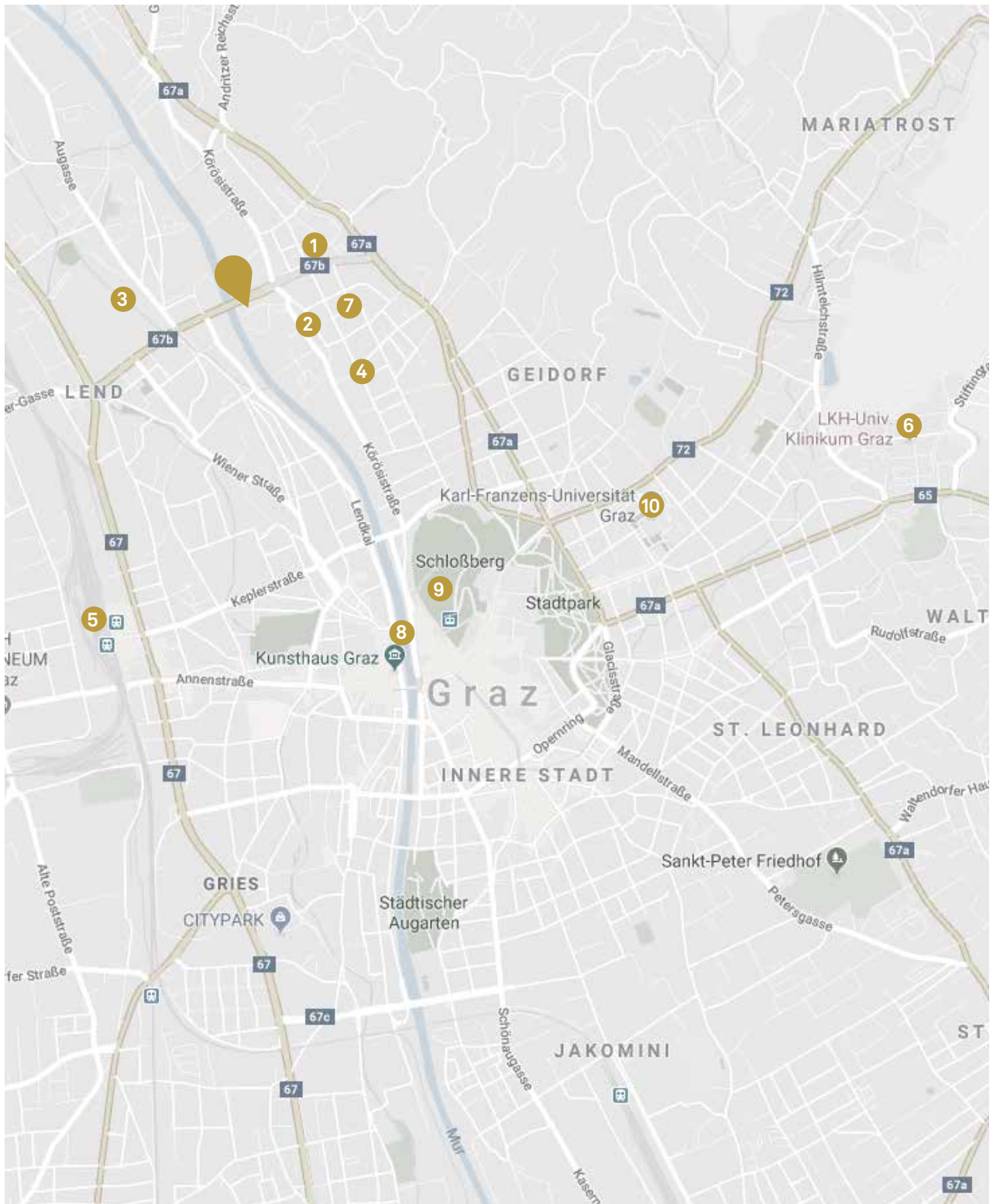
OBJEKT UND LAGE



Symbolbilder



-
- Steggasse, 8010 Graz / Geidorf
 - Gesamtgrundstücksfläche ca. 2.120 m²
 - Neubau in Massivbauweise
 - 40 moderne Wohneinheiten
 - Ein- bis Vierzimmerwohnungen
 - Wohnungsgrößen von 31 bis 98 m²
 - Ertragsbewertete Nutzfläche max. 2.544 m²
 - Freiflächen (Balkone oder Terrassen) in allen Wohneinheiten vorhanden
 - Teilweise Eigengärten im Erdgeschoß
 - Allgemeingrünflächen mit Gemeinschaftsbereich und Kinderspielplatz
 - Tiefgarage mit 39 Stellplätzen, 1 Freistellplatz mit Carport sowie zusätzliche Besucherparkplätze vorhanden
-



NAHVERSORGUNG


- ① Billa
- ② Spar
- ③ Hofer
- ④ Raiffeisen Landesbank Steiermark

INFRASTRUKTUR

- ⑤ Hauptbahnhof
- ⑥ LKH Klinikum Graz
- 🏠 Bushaltestelle Linie Nr. 41, 53 & 62 und Straßenbahnhaltestelle Linie Nr. 4 & 5 in unmittelbarer Nähe

FREIZEIT/KULTUR/BILDUNG

- ⑦ Stadtbibliothek Graz Nord
- ⑧ Murinsel
- ⑨ Schlossberg/Innenstadt
- ⑩ Karl-Franzens-Universität



„Mit der individuellen TOP-Zuordnung bekomme ich jetzt ein parifiziertes Wohnungseigentum und profitiere von den Steuerbegünstigungen eines Bauherrenmodells.“

DAS BAUHERRENMODELL

EIN BAUHERRENMODELL ist eine Immobilieninvestition unter Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen. Dabei schließen sich mehrere Investoren mit denselben Zielen zusammen und genießen folgende Vorteile:

PROGNOSE

Beliebter Standort Graz sichert die Nachfrage nach Wohnen am Puls

FINANZIERUNG

nach Fertigstellung der Immobilie individuelle Finanzierungsgestaltung möglich

ARBEITSFREIES ZUSATZEINKOMMEN

durch professionelles Immobilienmanagement und umfangreiche Dienstleistungspakete ist kein persönliches Engagement durch Investoren notwendig

WEITERVERKAUF

der Wohnung zum Marktpreis zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund TOP-Zuordnung möglich

SICHERHEIT

durch persönliche Grundbucheintragung, TOP-Zuordnung (parifiziertes Wohnungseigentum) und indexierte Mieteinnahmen

FÖRDERUNGEN

durch das Land Steiermark in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen über 10 Jahre

STEUERVORTEIL

Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für Bau- und Nebenkosten) und Berechtigung zum Vorsteuerabzug auf Grund Unternehmereigenschaft

GERINGER KAPITALEINSATZ

bei Finanzierung - Eigenkapitalzahlungen erfolgen in mehreren Tranchen



WOHNEN AM PULS

Durch das dynamische Wachstum der Stadt Graz in den letzten Jahren ist ein erheblicher Bedarf an Wohnfläche zu verzeichnen.



INVESTITION MIT MEHRWERT

Die gegenwärtige, gut durchdachte und voranschreitende Städtebaupolitik der Stadt Graz führt zu einer enormen Nachfrage an Wohnraum und bietet Anlegern im Gegenzug dazu eine sichere Investition in Immobilien, die Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit garantieren.

Die Investition in Wohnen am Puls von *Silver Living* bietet Ihrem Kapital nicht nur Schutz vor Inflation, sondern bringt neben Steuervorteilen auch beachtliche Mieterträge. Zudem wird Ihnen umfassendes Immobilienmanagement und persönliche Betreuung, d.h. Koordination sämtlicher Anforderungen aus einer Hand, geboten.

BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG IN GRAZ

286.292

EINWOHNER

leben mit 01. 01. 2018 in Graz



WACHSENDE REGION

Der Großraum Graz ist die schnellst wachsende Metropolregion Österreichs

600.000

MENSCHEN

leben im Großraum Graz

21.311

PERSONEN

zogen im Zeitraum von 2016 bis 2017 nach Graz

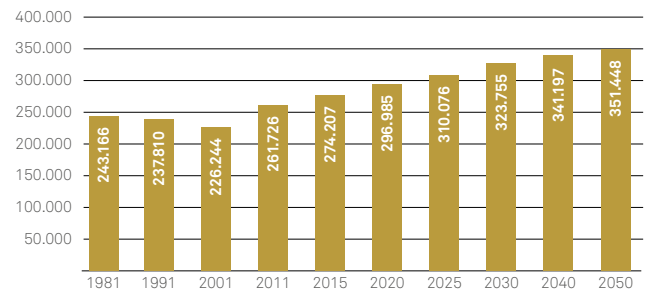
PROGNOSEN DER LANDESSTATISTIK STEIERMARK

zeigen, dass der Landeshauptstadt Graz sowie dem urbanen Umland ein starkes Bevölkerungswachstum bevorsteht. Bis 2030 werden in Graz um fast 50.000, bis 2050 sogar um bis zu 77.000 mehr Menschen leben als heute. Die Grazer Bevölkerung wird somit aus heutiger Sicht um mehr als ein Viertel anwachsen und die Stadt im Jahr 2050 mehr als 350.000 Einwohner zählen. Diese Zuwächse bringen großes Entwicklungspotenzial für den Immobilienmarkt mit sich, d. h. es wird sehr viel mehr Wohnraum benötigt als bis jetzt vorgesehen ist. Der anhaltende Trend des Zuzugs in die Stadt bringt für Graz auch Herausforderungen mit sich, vor Allem was den Wohnungsmarkt betrifft.

DIE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN,

die nicht genügend Kapital für den Erwerb einer Eigentumswohnung haben, nehmen zu, wodurch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen eher stagniert und die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin steigt. Aufgrund der gegebenen Nachfrage nach Mietwohnungen erlebt der Wohnbau in Graz seit einigen Jahren einen Aufschwung, der aller Voraussicht nach die nächsten Jahre anhalten wird.

EINWOHNER



Quelle: Statistik Austria (Stand 2015)



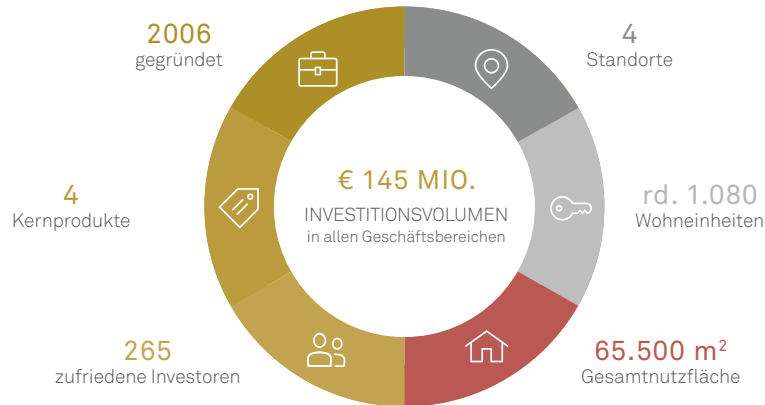
SILVER LIVING AUF EINEN BLICK



Weitere Referenzen finden Sie auf www.silver-living.com

DIE SILVER LIVING GRUPPE STEHT MIT IHRER JAHRELANGEN ERFAHRUNG

an der Spitze einer Entwicklung hin zu modernen Wohnräumen:
Nutzeradäquate Ausführung, Energieeffizienz, geeignete Standorte sowie
kommunikations- und sicherheitstechnische Architektur sind zukünftige
Anforderungen, die bereits heute im Bereich Serviceimmobilien erfolgreich
umgesetzt werden.



Diese Kurzinformation dient zu reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Kurzinformation und insbesondere die enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Die Einrichtung der dargestellten Wohnungen ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Als Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen gelten die Teilnahmeerklärung, der Kaufvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente der Silver Living GmbH. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- und Verkauf. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die in diesem Informationsblatt beschriebenen Anlageobjekte und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Die Information stellt weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf oder Verkauf dar. Die hier dargestellten Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert. Die Silver Living GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten. Stand: Oktober 2018.

Silver Living

So lässt sich's leben.

PROJEKTENTWICKLER

Silver Living GmbH
Neusiedler Straße 13/2, 2340 Mödling
Leechgasse 30, 8010 Graz
T +43 (0) 50 323
office@silver-living.at
www.silver-living.com

ÖKOWOHNBAU | Immobilien
Investment

GENERALVERTRIEB
BAUHERRENMODELLE

ÖKO Wohnbau SAW GmbH
Kornstraße 15, 4060 Leonding
T +43 732 944 999
service@oeko-wohnbau.at
www.oeko-wohnbau.at