Silver Living

So lässt sich's leben.

PROJEKT

NR.60

MODERNES WOHNEN
in Form einer steueroptimierten Immobilien-veranlagung

WOHNEN AM PULS

8010 GRAZ/GEIDORF, STEGGASSE 4

VORSORGEN UND IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN

Im zentralen Grazer Bezirk Geidorf entsteht dieses **Neubauprojekt mit insgesamt 40 Wohneinheiten, von denen 8 als Vorsorgewohnungen konzipiert sind**. Die Liegenschaft in der Steggasse besteht aus mehreren Grundstücken mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 2.120 m². Hier wird eine moderne Wohnanlage realisiert, 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 investieren Sie in eine Vorsorgewohnung (inkl. PKW-Stellplatz) und erhalten grundbücherlich besichertes Eigentum. Außerdem profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen, wie z.B. Vorsteuerabzug und Absetzbarkeit von Zinsen sowie Beratungskosten.

IHR INVESTMENT

- **NEUBAU IN MASSIVBAUWEISE**
  Energiebewusst errichtet und hochwertig ausgestattet
- **8 WOHNUNGEN ZUR AUSWAHL**
  Zweizimmerwohnungen mit ca. 45 m²
- **INKL. TIEFGARAGENPLATZ**
  Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet
- **RD. 8,00 € MIETERTRAG PRO M²**
  Marktmiete von 8,96 € abzgl. 10% Nebenkosten
- **ZZGL. 50 € AUSSTATTUNGSMIETE**
  pro Wohnung für Zusatzausstattung
- **KAUFPREIS OHNE NEBENKOSTEN**
  RD. 200.000 € (netto)

ZUSATZEINKOMMEN
ab Entschuldung p.a. rd. 8.133 €*

30% **EIGENKAPITAL***
im Jahr 2019

11% **EIGENKAPITALERSPARNIS***
im Errichtungszeitraum

3,1% **RENDITE***
auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase

GERINGE ZUZAHLUNG
in den Folgejahren

5,3% **RENDITE**
auf effektiven Kapitaleinsatz nach Entschuldung

*) Berechnung für eine Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 45,24m² und einer Finanzierungsvariante mit 30% Eigenkapitalanteil.

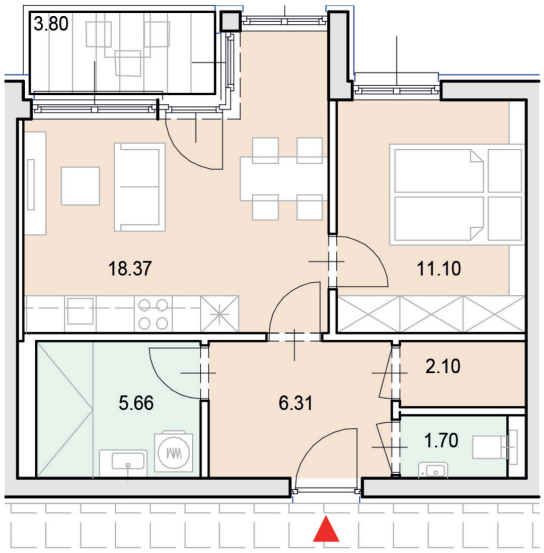
8 VORSORGEWOHNUNGEN VERFÜGBAR

BEISPIEL

TOP 14, 1.OG | 45,24 m²

Wohnküche	18,37 m²
Zimmer	11,10 m²
Vorzimmer	6,31 m²
Abstellraum	2,10 m²
Badezimmer	5,66 m²
WC	1,70 m²
Wohnnutzfläche	**45,24 m²**
Balkon	3,80 m²
Kellerabteil	3,05 m²
Stellplatz (Tiefgarage)	Nr. 14

entspricht einer bewerteten Nutzfläche von 60,03 m²



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

Das Raumprogramm sieht vor allem Single- und Paarwohnungen 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.

MUSTERBERECHNUNGEN

Kosten-Nutzen-Rechnung[1]: Beispiel Top 14/1. OG

Finanzierungsvariante mit 70% Fremdkapital

Betrachtete Wohnung	
Wohnfläche	45,24 m²
Eigenkapital bei Anschaffung ca. 30%	66.000,- €
Bankdarlehen	156.000,- €
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	222.000,- €

Wertentwicklung[2]	
Indexierung ab 2020	1,90 %

Rendite auf den Netto-Kapitaleinsatz inkl. Darlehen	**3,1 %**

Finanzübersicht	
Nettokapitaleinsatz nach Steuer (2021)	214.506,- €
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2022 p.a. *dient zur Rückführung des Darlehens*	5.931,- €
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer (2039)	154.903,- €
Erwirtschafteter Ertrag	66.902,- €
Zusatzeinkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand ab 2039)	8.133,- €

Kosten-Nutzen-Rechnung[1]: Beispiel Top 14/1. OG

Finanzierungsvariante mit 100% Eigenkapital

Betrachtete Wohnung	
Wohnfläche	45,24 m²
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	222.000,- €
BAR-Zeichnerbonus	- 6.000,- €
Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten nach Bonus	216.000,- €

Wertentwicklung[2]	
Indexierung ab 2020	1,90 %

Rendite auf den Netto-Kapitaleinsatz	**2,9 %**

Finanzübersicht	
Nettokapitaleinsatz nach Steuer (2021)	213.420,- €
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2022 p.a. *= Zusatzeinkommen*	5.931,- €
Zusatzeinkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand ab 2039)	8.133,- €

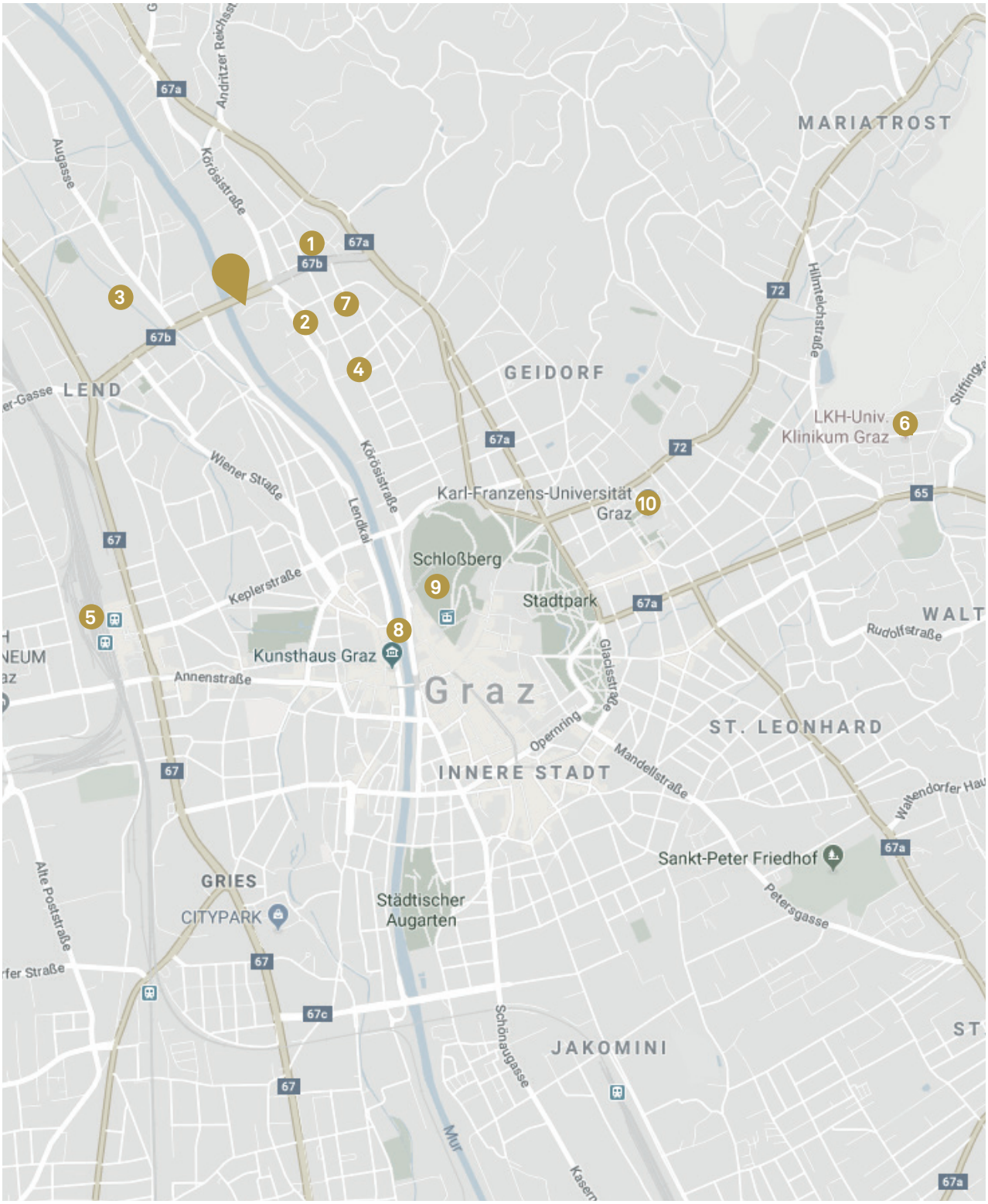
[1] Ihre persönliche Berechnung kann geringfügige Abweichungen hervorrufen

[2] Wertsteigerung der Immobilie wurde nicht berücksichtigt

OBJEKT UND LAGE

Symbolbilder

- Steggasse, 8010 Graz / Geidorf
- Gesamtgrundstücksfläche ca. 2.120 m²
- Neubau in Massivbauweise
- Insgesamt 40 moderne Wohneinheiten, wovon 8 Vorsorgewohnungen als Zweizimmer-apartments zur Verfügung stehen
- Wohnungsgrößen ca. 45 m²
- Ertragsbewertete Gesamtnutzfläche ca. 2.086 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

„Steuerliche Vorteile, die grundbücherliche Sicherheit und die regelmäßigen Mieteingänge ermöglichen mir ein sorgenfreies Leben.“

DIE VORSORGEWOHNUNG

MIT DER INVESTITION in eine Vorsorgewohnung erwerben Sie grundbücherlich besichertes Eigentum. Der Sinn der Vorsorgewohnung liegt darin, durch indexierte Mieteinnahmen und langfristige Steigerung des Wohnungswertes das eingesetzte Kapital zu vermehren - vom Geldwert zum Sachwert. Sie erwerben Wohnungseigentum mit der Absicht die Immobilie weiter zu vermieten. Die Investition bietet Ihrem Kapital nicht nur Schutz vor Inflation sondern bringt neben Steuervorteilen auch beachtliche Mieterträge.

PROGNOSE

Beliebter Standort Graz sichert die Nachfrage nach Wohnen am Puls

FINANZIERUNG

Die zur Verfügung stehenden Wohnungen sind entweder als Barzeichner oder in der Finanzierungsvariante verfügbar

ARBEITSFREIES ZUSATZEINKOMMEN

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

WEITERVERKAUF

der Wohnung zum Marktpreis zu einem späteren Zeitpunkt möglich

SICHERHEIT

durch persönliche Grundbucheintragung und indexierte Mieteinnahmen

WERTSTEIGERUNG

Ihre Vorsorgewohnung unterliegt einer steten Wertsteigerung

STEUERVORTEIL

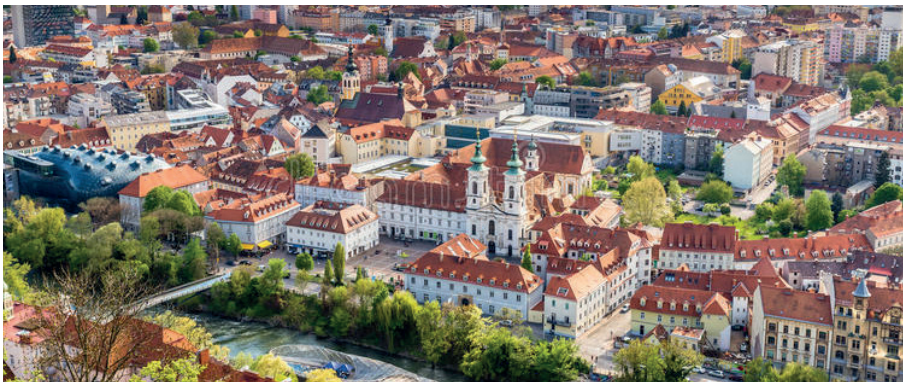
Vorsteuerabzug, Absetzbarkeit von Zinsen und Beratungskosten

GERINGER KAPITALEINSATZ

bei der Finanzierungsvariante - Eigenkapitalzahlungen können in mehreren Tranchen erfolgen

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 gewährleistet.

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

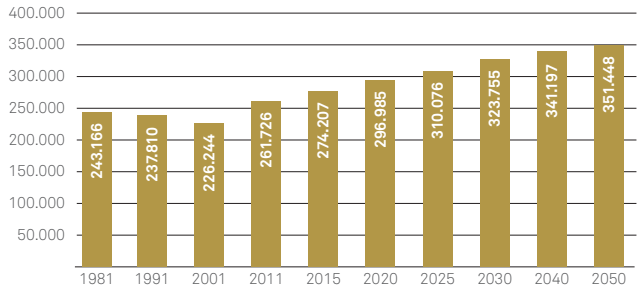
PROGNOSEN DER LANDESSTATISTIK STEIERMARK

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



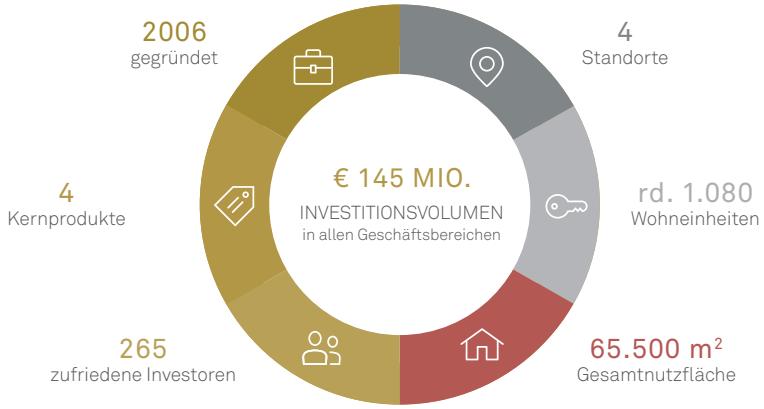
Quelle: Statistik Austria (Stand 2015)

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 einer Vorsorgewohnung 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: Februar 2019.

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

VERTRIEB

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