

Grazerfeldstraße 7

8053 Graz

58 Wohneinheiten in
Graz-Wetzelsdorf

Ein Bauherrenmodell der

 WEGRAZ





Das „Kleine Bauherrenmodell“

Beim sogenannten „Kleinen Bauherrenmodell“ erwerben die Investoren, die sich zu einer Eigentümergemeinschaft zusammenschließen, nicht nur Wohnungseigentum an einer Immobilie, sondern können auch erhebliche Steuervorteile lukrieren. Nach dem Erwerb der ideellen Miteigentumsanteile an der Bestandsliegenschaft beauftragen die Investoren gemeinsam die Gebäudeerrichtung und werden nach Baufertigstellung als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen. Zu den positiven Aspekten dieses Modells zählen neben den steuerlichen Begünstigungen somit auch die grundbücherliche Sicherheit und eine Einnahmequelle durch marktübliche Mietpreise. Die Möglichkeit der Mitgestaltung noch in der Planungsphase erlaubt die Realisierung individueller Wohnraum-Vorstellungen.

Ihre Vorteile:

- ✓ Vorsteuerabzug und Absetzung von Werbungskosten
- ✓ Beschleunigte Abschreibung der Baukosten
- ✓ Sichere Vermietbarkeit durch marktübliche Mietpreise
- ✓ Inflationsschutz durch indexierte Mietpreise
- ✓ Grundbücherliche Sicherheit
- ✓ Ansparen eines Reparatur- und Erhaltungsfonds
- ✓ Sicherung der anteiligen Fremdfinanzierung



Das Modell

Ihre Wohnung spart für Sie



Rechenbeispiel

Beim Kauf einer Immobilie erhöht der gezielte Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite aufgrund steuerlicher Optimierungsmaßnahmen. So haben Sie die Sicherheit, mit Ihrer Immobilie von Beginn an Einkünfte zu erwirtschaften. Ein vererbbares und übertragbares Vermögen, das der Absicherung der Familie dient und eine ideale Vorsorge für die Pension darstellt.

Kosten-Nutzen-Rechnung: Beispiel Top 2

Betrachtete Wohnung	
Wohnfläche (gefördert)	50,80 m ²
Kosten (inklusive aller Nebenkosten und Tiefgarage)	189.600,- €
Eigenkapital bei Anschaffung 30 %	56.300,- €
Darlehenshöhe Förderung	50.000,- €
Sonstige Bankdarlehen	83.300,- €
Wertentwicklung	
Wertsteigerung der Immobilie (nur Grundanteil) p.a.	1,50 %
Indexierung (Einnahmen & Ausgaben) p.a.	1,50 %
Finanzübersicht	
	138.100,- €
Erforderliche Zuzahlungen bis Ausfinanzierung (inkl. Eigenkapital bei Anschaffung)	138.100,- €
Steuerersparnis bis Ausfinanzierung bei 50 % Progression	52.300,- €
Gesamte Zuzahlungen nach Einkommensteuer	85.800,- €
Davon Zahlungen für den Erwerb der Tiefgarage	10.300,- €
Nettokosten der Wohnung (für den Investor) ¹	
	75.500,- €
Ohne Tiefgarage erforderliche Nettouzahlung des Investors je m ² Wohnnutzfläche	1.486,- €
Mietrendite ²	
	9,28 %

¹ Ohne Tiefgarage | ² Mieterlöse pro Nettokapitaleinsatz



Urbane Lebensqualität mit Blick ins Grüne

Durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume, der moderne Ausstattungsstandard und großzügige Freiflächen versprechen den Bewohnern der Grazerfeldstraße 7 besondere Wohn- und Lebensqualität – in Zentrumsnähe und doch im Grünen.

Das Konzept der aus vier Baukörpern bestehenden Anlage wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbes als Siegerprojekt ermittelt. Die nach Westen hin ausgerichtete Anordnung der Gebäude lässt mit ihren vorgesetzten Laubengängen geschützte, sonnige Wohnbereiche entstehen. Alle 58 barrierefreien Wohnungen mit Grundrissen zwischen 36 und 80 m² verfügen entweder über Balkon, Terrasse oder Privatgarten. Aufzüge führen bequem direkt in die Tiefgarage und den Keller. Der weitläufige Grünraum inmitten der Anlage steht zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Eigene Kinderbereiche eröffnen großzügigen „Spielraum“ gleich vor der Haustüre. Parkplätze in der Tiefgarage und im Freien halten die Siedlung weitgehend autofrei.

Grazerfeldstraße 7

Gesamtfläche: Rund 2.700 m²
Bauweise: Massiv in Mantelbeton
Architekt: Nussmüller Architekten ZT GmbH
Geplanter Baubeginn: Voraussichtlich Frühjahr 2017
Geplanter Fertigstellungstermin:
Voraussichtlich Sommer 2018
Projektentwicklung: WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.
Projektverwaltung: SERIA Immobilien und Treuhand GmbH, ein Unternehmen der WEGRAZ Gruppe

WEGRAZ

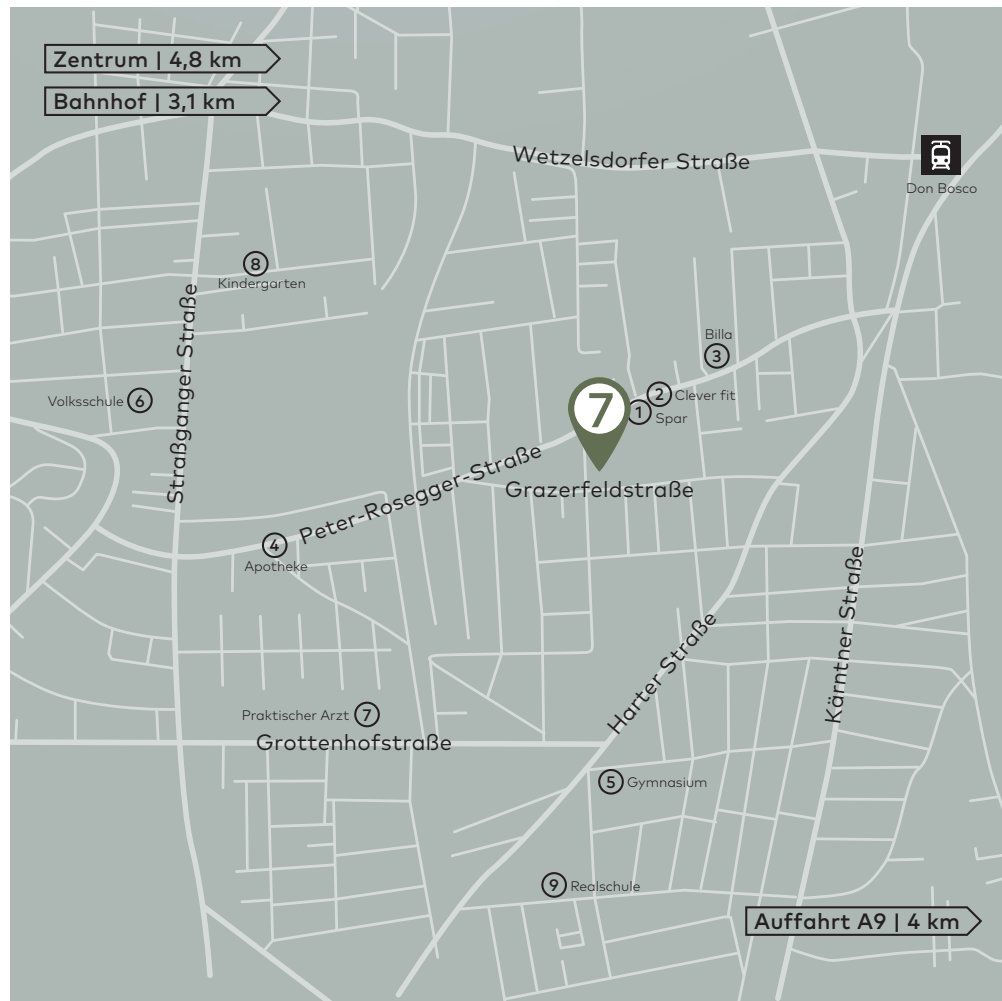
We realize Visions

Die WEGRAZ zählt zu einem der erfolgreichsten steirischen Projektentwickler für Revitalisierungsprojekte und Neubauten in den Bereichen Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie.

Durchdachte Architektur, modernste Technik und höchste Qualität der verwendeten Materialien entsprechen den individuellen Bedürfnissen von Investoren, Käufern und Nutzern nach langlebigen Immobilienprojekten. Erfahrung und Engagement bestimmen die Projektrealisierung – von der Entwicklung und Planung bis zur Errichtung, Verwertung und Verwaltung. Die Einbindung der Investoren in jeden Projektschritt garantiert absolute Transparenz und Sicherheit.

Die Lage

Zwischen Plabutsch im Westen und Schlossberg im Zentrum



Lage & Infrastruktur

Am Fuße des Plabutsch mit seinen Wanderwegen und Aussichtspunkten gelegen erweist sich Wetzelsdorf im Südwesten der Stadt als 15. Grazer Wohnbezirk mit viel Grün, guter Luft und angenehmer Zentrumsnähe als besonders lebenswert. Zwischen den angrenzenden Bezirken Eggenberg und Straßgang behauptet sich Wetzelsdorf mit seinen kleinen Einfamilienhäusern und idyllischen Gärten einerseits, zahlreichen Einkaufs- wie Freizeitmöglichkeiten, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen andererseits als facettenreicher, moderner Stadtbezirk.

In nur wenigen Gehminuten sind alle wichtigen öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar; der 4 km entfernte Autobahnzubringer Graz-West gewährleistet die Anbindung an den überregionalen Verkehr.

Einkauf

- ① Spar -> 190 m
- ✓ Trafik -> 190 m
- ✓ BKS Bank -> 190 m
- ③ Billa -> 550 m
- ✓ Shopping Center West -> 4,2 km
- ✓ IKEA -> 4,8 km
- ✓ Shopping City Seiersberg -> 6,8 km

Bildung

- ⑤ BG Klusemann -> 1,0 km
- ⑥ Peter-Rosegger-Volksschule -> 1,4 km
- ⑧ Kindergarten -> 1,8 km
- ⑨ Realschule Webling -> 2,5 km
- ✓ Uni Graz -> 5,3 km

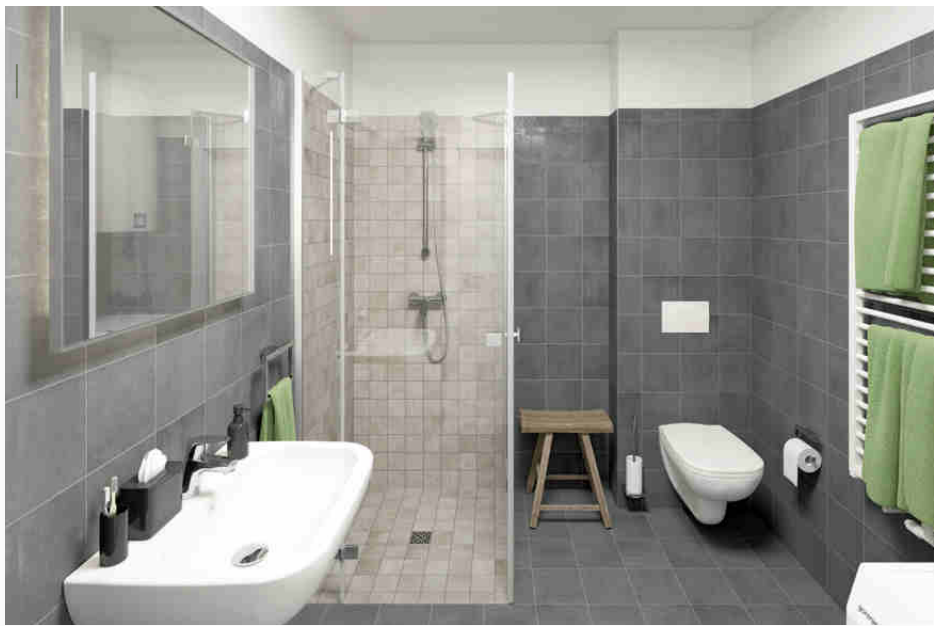
Gesundheit

- ④ Apotheke -> 750 m
- ⑦ Praktischer Arzt -> 1,2 km
- ✓ LKH Graz Süd-West -> 2,6 km
- ✓ Kinderarzt -> 4,2 km

Freizeit

- ② Clever Fit Graz -> 190 m
- ✓ Friseur -> 190 m
- ✓ Pizzeria -> 190 m
- ✓ Straßganger Bad -> 4,3 km
- ✓ Cineplex Graz -> 4,3 km

Wohnraum zum
Investieren und Wohlfühlen

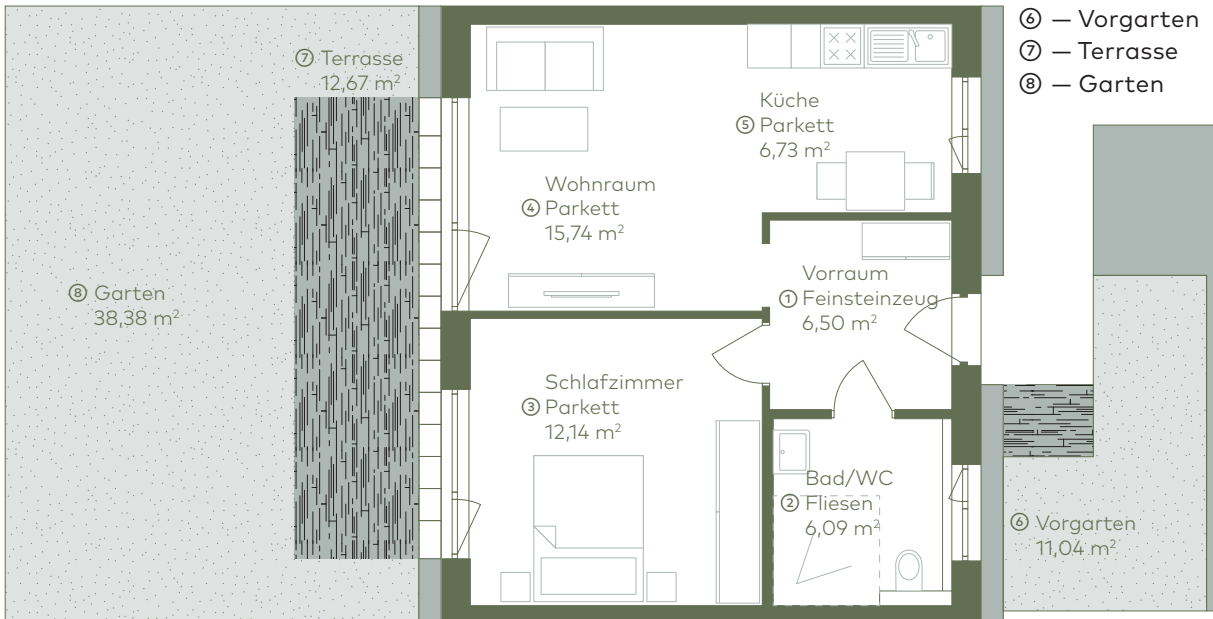


Auf einen Blick

- ✓ Wohneinheiten: 58, davon 24 Maisonette-Wohnungen
- ✓ Wohnungs-Nutzflächen: Zwischen ca. 36 und 80 m²
- ✓ Balkone: Zwischen ca. 4 und 10 m²
- ✓ Terrassen: Zwischen ca. 8 und 28 m²
- ✓ Eigengärten: Zwischen ca. 40 und 140 m²
- ✓ Parkplätze: 30 in der Tiefgarage, 10 im Freien an der Nordseite der Anlage

Haus A, Top 2, ~ 50,80 m²

- ① – Vorraum
- ② – Bad/WC
- ③ – Schlafzimmer
- ④ – Wohnraum
- ⑤ – Küche
- ⑥ – Vorgarten
- ⑦ – Terrasse
- ⑧ – Garten



Die Wohnungen

Ein besonderes Lebensgefühl



Disclaimer:

Die Daten der vorliegenden Prognoserechnungen basieren auf den zur Zeit gegebenen Marktverhältnissen und den gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der zugrunde gelegten Daten (Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten, usw.) können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird unsererseits keinerlei Haftung übernommen. Wenn Sie eine Investitionsentscheidung treffen, sind für Sie als Anleger die eigenen Einschätzungen des Angebotes einschließlich der Vorteile und Risiken, die damit verbunden sind, vorrangig. Angaben in diesem Prospekt dienen ausschließlich zu Ihrer Information, ersetzen jedoch keine Rechts- oder Steuerberatung. Käufern einer Immobilie wird empfohlen, in Bezug auf die steuerlichen Auswirkungen jedenfalls ihren persönlichen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

Dieses Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Durch den Eintritt bekannter oder unbekannter Risiken, Ungewissheiten bzw. anderer Ereignisse ist es möglich, dass die tatsächlichen zukünftigen Ereignisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung und die Ergebnisse einer Immobilie von jenen Aussagen abweichen, die in diesem Prospekt enthalten sind. Vor dem Hintergrund dieser und anderer allgemeiner Unwägbarkeiten sollten sich Investoren nicht auf derartige zukunftsgerichtete Aussagen verlassen. Eine Vermietung und die Höhe der Mieten kann für die Zukunft nicht garantiert werden. Im Falle eines Leerstandes der Wohnung bzw. bei Nichteinbringlichkeit von Miet- und Betriebskostenzahlungen des Mieters sind die Betriebskosten vom Wohnungseigentümer zu bezahlen.

Pläne und Visualisierungen in diesem Prospekt dienen zur Orientierung und sind auf dem aktuellen Stand der Planung. Alle m²-Angaben sind Zirka-Angaben und können sich während der Bauphase geringfügig verändern. Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Ein Projekt der WEGRAZ

Projektgesellschaft: Grazerfeldstraße 7
Leechgasse 29, 80110 Graz, Tel. +43 316 384909
www.wegraz.at, office@wegraz.at