



GREEN
PARADISE
GRAZ

IHR
INVESTMENT







BESTE VORAUSSETZUNGEN FÜR IHR INVESTMENT

Graz ist einer der derzeit interessantesten Märkte für Immobilieninvestments in Österreich. Die zweitgrößte Stadt des Landes ist die am stärksten wachsende. Optimale Vermietbarkeit und stabile Renditen sind hier langfristig gegeben, vor allem in aufstrebenden Stadtrandgebieten mit hohem Grünanteil wie Straßgang.

Der drittgrößte Bezirk ist eine beliebte und begehrte Wohngegend. In bester Lage, am Rande des Naturschutzgebiets, entsteht hier auf rund 10.000 m² das Gebäudeensemble Green Paradise.

**Morgen ein perfekter Platz zum Wohnen.
Heute ein perfektes Immobilien-Investment.**



IFA BAUHERRENMODELL PLUS NR. 464 – Ihre Vorsorgewohnung

84 Neubauwohnungen,
Wohnungsgrößen von 43 m² bis 66 m²

Jede Wohnung verfügt über großzügigen Balkon /
Terrasse von 17 m² bis 103 m²

Jede Wohnung hat einen Tiefgaragenstellplatz,
einige Wohnungen haben zwei

Jede Wohnung hat ein Kellerabteil

Ertragsbewerteter Gesamtnutzwert
der Liegenschaft: 6.000 m²

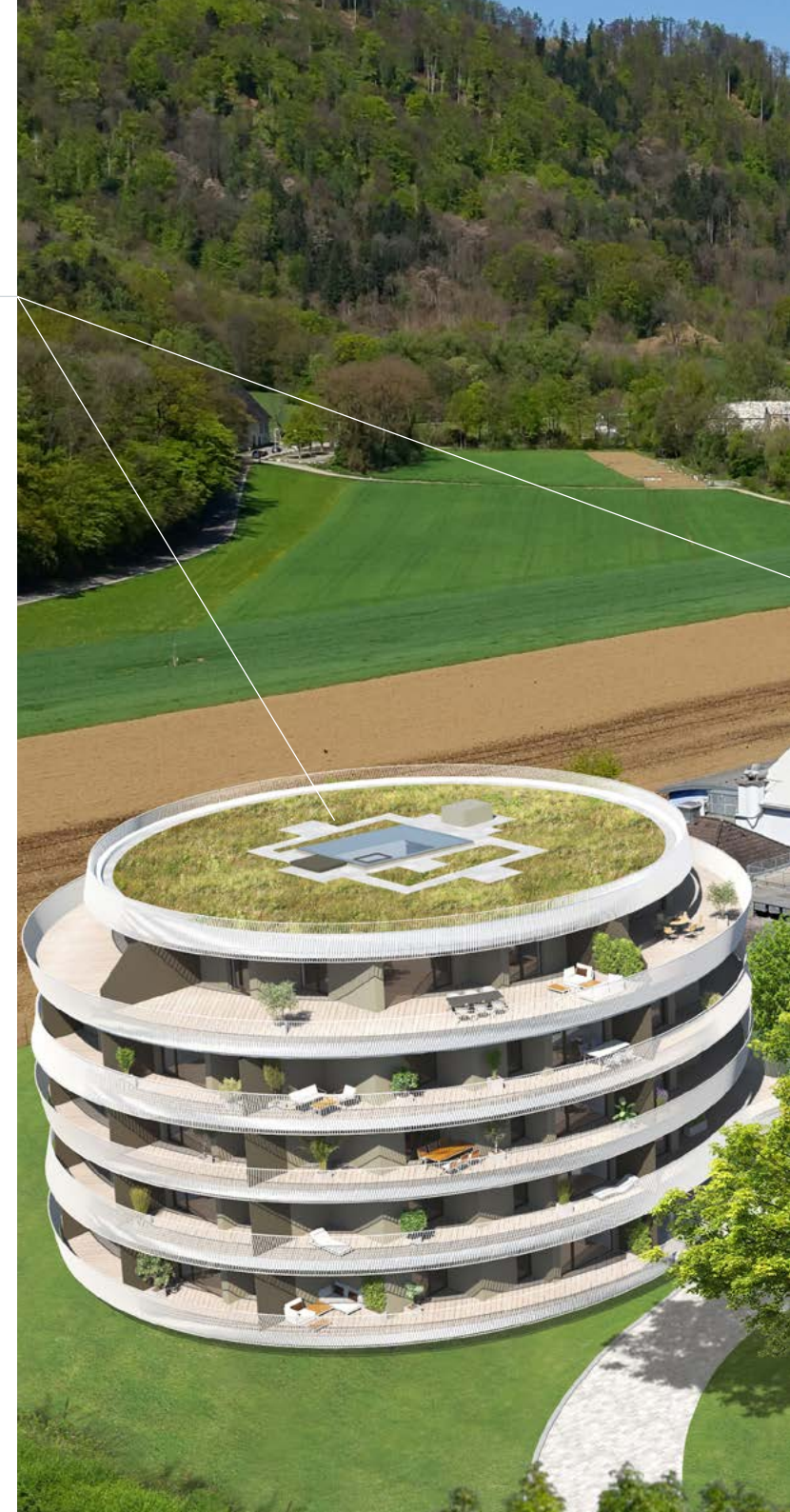
Grundstücksgröße: 5.945 m²

Investitionssumme: 26.600.000 Euro

Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2020

Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2022

Green Paradise
Straßganger Straße 380 c
Straßganger Straße 380 d
A-8054 Graz





IFA BAUHERRENMODELL NR. 463

55 Neubauwohnungen + 1 Büro,
Wohnungsgrößen von 46 m² bis 95 m²

Jede Wohnung verfügt über großzügigen Balkon /
Terrasse von 15 m² bis 50 m²

22 Tiefgaragenplätze und zusätzliche
Besucherparkplätze

Jede Wohnung hat ein Kellerabteil

Ertragsbewertete Nutzfläche:
3.950 m²

Grundstücksgröße: 4.114 m²

Investitionssumme: Euro 16.750.000

Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2020

Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2022

Green Paradise
GmbH & Co KG
Straßganger Straße 380 a
A-8054 Graz





GUT GELEGEN

1

**ifa Bauherrenmodell Plus
Ihre Vorsorgewohnung**
Straßganger Straße 380 d

2

**ifa Bauherrenmodell Plus
Ihre Vorsorgewohnung**
Straßganger Straße 380 c

3

ifa Bauherrenmodell Nr.463
Straßganger Straße 380 a

4

Hotel Paradies





IFA BAUHERRENMODELL NR. 463

Green Paradise Graz GmbH & Co KG

Ihr Investment / Ihre Vorteile

GEMEINSAM

Erwerb, Errichtung und Vermietung einer Immobilie mit gleichgesinnten Investoren

SOLIDE GELDANLAGE

Besitz von Kommanditanteilen an der Liegenschafts-KG

GRUNDBÜCHERLICHE SICHERHEIT

durch im Firmenbuch eingetragenen persönlichen Anteil an der Kommanditgesellschaft

IMMOBILIENBESITZ

als wertbeständige Kapitalanlage

MIETEINNAHMEN

Indexierte, wertgesicherte monatliche Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen

RISIKOMINIMIERUNG

durch gemeinsame Vermietung (Mietenpool)

FÖRDERUNGEN

15 % nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse über 10 Jahre durch das Land Steiermark (Assanierung)

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine kürzere Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten

WEITERE STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft

VIELE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement/Asset Management minimiert Ihren Zeitaufwand

TRANSPARENZ

Als Anleger werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert



IFA BAUHERRENMODELL PLUS NR. 464 – Ihre Vorsorgewohnung

Green Paradise

Ihr Investment / Ihre Vorteile

GEMEINSAM

Erwerb, Errichtung und Vermietung einer Immobilie mit gleichgesinnten Investoren

SOLIDE GELDANLAGE

durch die Vorteile einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft

SICHERHEIT

Persönliche Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch

IMMOBILIENBESITZ

als wertbeständige Kapitalanlage

MIETEINNAHMEN

Indexierte, wertgesicherte Mieterträge als arbeitsfreies Zusatzeinkommen

RISIKOMINIMIERUNG

durch gemeinsame Vermietung (Mietenpool) für vorerst 20 Jahre

FÖRDERUNGEN

Nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse in Höhe von 15 % über 10 Jahre durch das Land Steiermark (Assanierung)

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine kürzere Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

durch Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft

VIELE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement/Asset Management minimiert Ihren Zeitaufwand

TRANSPARENZ

Als Anleger werden Sie laufend über Kennzahlen Ihres Investments informiert



Alle Vorteile eines Bauherrenmodells & individuelle Wohnungs-Zuordnung

WAHL DER WOHNUNG

Sie wählen, in welche Wohnung Sie investieren

PARKPLATZ

Jede Wohnung verfügt über zumindest einen Tiefgaragenplatz

EIGENNUTZUNG / EINZELVERMIETUNG

Eine spätere Eigennutzung (nach 20 Jahren ab Vermietungsbeginn)
ist grundsätzlich möglich

WOHNUNGS-EIGENTUM

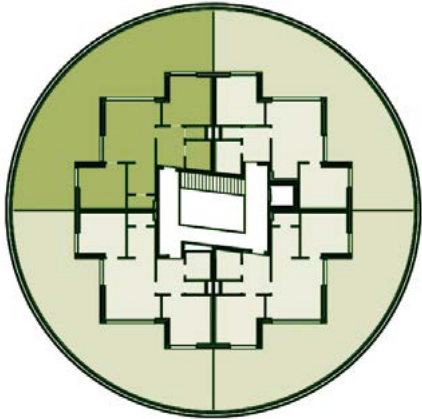
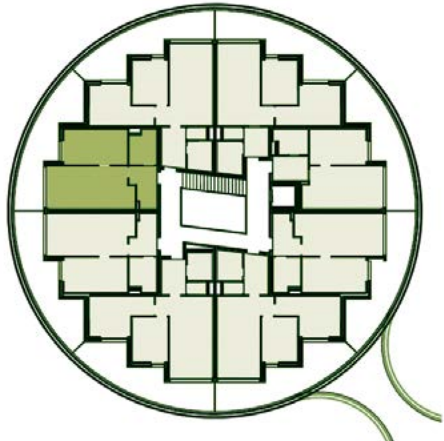
wird nach Baufertigstellung begründet



ifa Bauherrenmodell Plus – Ihre Vorsorgewohnung Green Paradise



Haus D, Obergeschoß 3





Haus D, Obergeschoß 4



PERFEKT FÜR INVESTOREN, IDEAL FÜR BEWOHNER

84 NEUBAUWOHNUNGEN

mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSE

von 43 m² bis 66 m²

Sie entscheiden, in welche Wohnung Sie investieren und wählen dabei nach Größe, Grundriss, Stockwerk und Ausrichtung

GROSSZÜGIGER BALKON / TERRASSE

von 17 m² bis 103 m²

Persönliche Freiflächen bei jeder Wohnung

TIEFGARAGENPLATZ FÜR JEDE WOHNUNG

Einige Wohnungen haben sogar zwei Tiefgaragenplätze

KELLERABTEIL FÜR JEDE WOHNUNG

Stauraum im Keller bringt mehr Platz in der Wohnung

HOCHWERTIGE KÜCHE EINGEBAUT

Komplette Küche mit Elektrogeräten

PARKETTBODEN VERLEGT

in allen Wohnräumen

BADEZIMMER VOLL AUSGESTATTET

Verfliesung bis Zargenoberkante, Sanitärgeräte, Handtuchheizkörper, Spiegel

WOHNUNGS-EIGENTUM

wird nach Baufertigstellung begründet

EIGENNUTZUNG / EINZELVERMIETUNG

Eine spätere Eigennutzung (nach 20 Jahren ab Vermietungsbeginn) ist grundsätzlich möglich

PURE IDYLLE VOR DER TÜR

Green Paradise befindet sich in ruhiger und bester Lage am Rande des 5.700 Hektar großen Naturschutzgebiets, was auch in Zukunft eine unverbaubare Aussicht ins Grüne verspricht. Gelegen am Fuße des Kehlbergs, umgeben von mehreren Hektar Weinanbaugebiet, mit direktem Blick auf das idyllische Schloss St. Martin.

Die drei Gebäude sind von einem zusammenhängenden Grünraum umgeben, Bauminseln spenden Schatten, Fuß- und Radwege sorgen für beste Verbindungen. Eine großzügige Freifläche bietet der nahe gelegene Quartierspark mit Kinderspielplatz, Aktiv- und Ruheazonen auf über 7.000 m².

Der Plabutsch mit Fürstenstand (754 m), Buchkogel (659 m) und Florianiberg (527 m) sind perfekte Naherholungsgebiete, in der Umgebung gibt es zahlreiche Sportanlagen, kilometerlange Strecken zum Laufen, Wandern und Radfahren sowie Ausflugsziele wie das Straßganger Bad oder den Schwarzlsee. Ergänzt von vielseitigem Bildungs- und Kulturangebot sowie Gastronomiebetrieben garantiert Straßgang ein vielseitiges und hochwertiges Wohnumfeld.



Schloss St. Martin



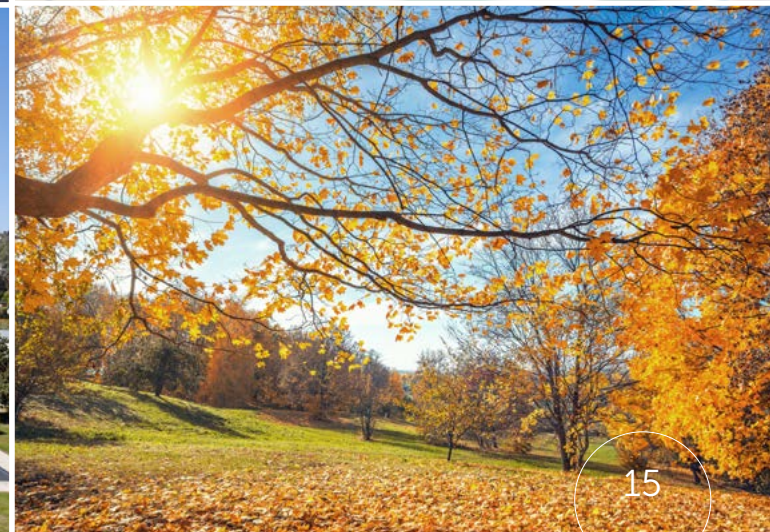
Schwarzlsee



Pfarrkirche zu Straßgang



Straßganger Bad



GUTE VERBINDUNG

Das Mobilitätskonzept von Green Paradise berücksichtigt ein effizientes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Erreichbarkeit mit dem eigenen Fahrzeug. Für die Mieter von Green Paradise gibt es eine Tiefgarage und Besucherparkplätze, das Areal zwischen den Gebäuden und auch die angrenzende Green City ist oberirdisch autofrei.

Die Lage von Green Paradise garantiert Ruhe trotz bester Anbindung. Der Plabutschunnel auf der A9 bewahrt das gesamte Areal vor Lärmbelastung, zudem befinden sich die drei Gebäude direkt neben dem Naturschutzgebiet.





MIT DEN „ÖFFIS“ RASCH ANS ZIEL

Bushaltestelle „Zweierbosniakengasse“ (Linie 31, 62, N02) – 130 m

Bushaltestelle „Glesingerstraße“ (Linie 65) – 590 m

Grazer Hauptbahnhof – 20 Minuten mit Bus und S-Bahn

Grazer Stadtzentrum/Jakominiplatz – 25 Minuten mit der Buslinie 31



MIT DEM AUTO RASCH ANS ZIEL

Autobahnanschluss Graz-Webling (A2 in Richtung Wien oder Klagenfurt,
A9 Richtung Deutschland oder Slowenien) – 7 Minuten

Grazer Hauptbahnhof – 11 Minuten

Flughafen Graz – 13 Minuten

Grazer Stadtzentrum – 15 Minuten

Park & Ride Webling (Kärntner Straße 234) – 7 Minuten

Park & Ride GKB-Center (Köflacher Gasse 3) – 12 Minuten

Park & Ride Triesterstraße 164 (Nähe Zentralfriedhof) – 9 Minuten

Park & Ride Puntigam (Schwarzer Weg 144, Endstation Linie 5) – 9 Minuten

ALLES IN DER NÄHE

Fußläufig und gut erreichbar zu Green Paradise gibt es umfassende Infrastruktur, neben Nahversorgern und Dienstleistern erhält man im Schloss St. Martin Bioprodukte aus dem schlosseigenen Garten oder am Straßganger Bauernmarkt regionale Produkte von Bauern der Umgebung.





NAHVERSORGER

Supermarkt (Spar) – 240 m

Bäckerei (Auer) – 250 m

Supermarkt (Penny) – 710 m

Supermarkt (Lidl) – 1.200 m

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Kindergarten Straßgang – 1.950 m

Volksschule Graz-Jägergrund – 750 m

Volksschule Peter Rosegger – 1.700 m

NMS Graz Webling – 720 m

Bundesgymnasium Klusemann – 1.400 m

Hort – 610 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG / APOTHEKE

Allgemeinmediziner – 1.300 m

LKH Graz Süd – 1.900 m

Apotheke – 1.950 m



©ÖNB/Wien, ALB Vues 09188



Gewerbegebiet



Abbruch Gewerbegebiet



Abbruch Tennishallen



Hotel Paradies mit Tennishallen



GREEN PARADISE

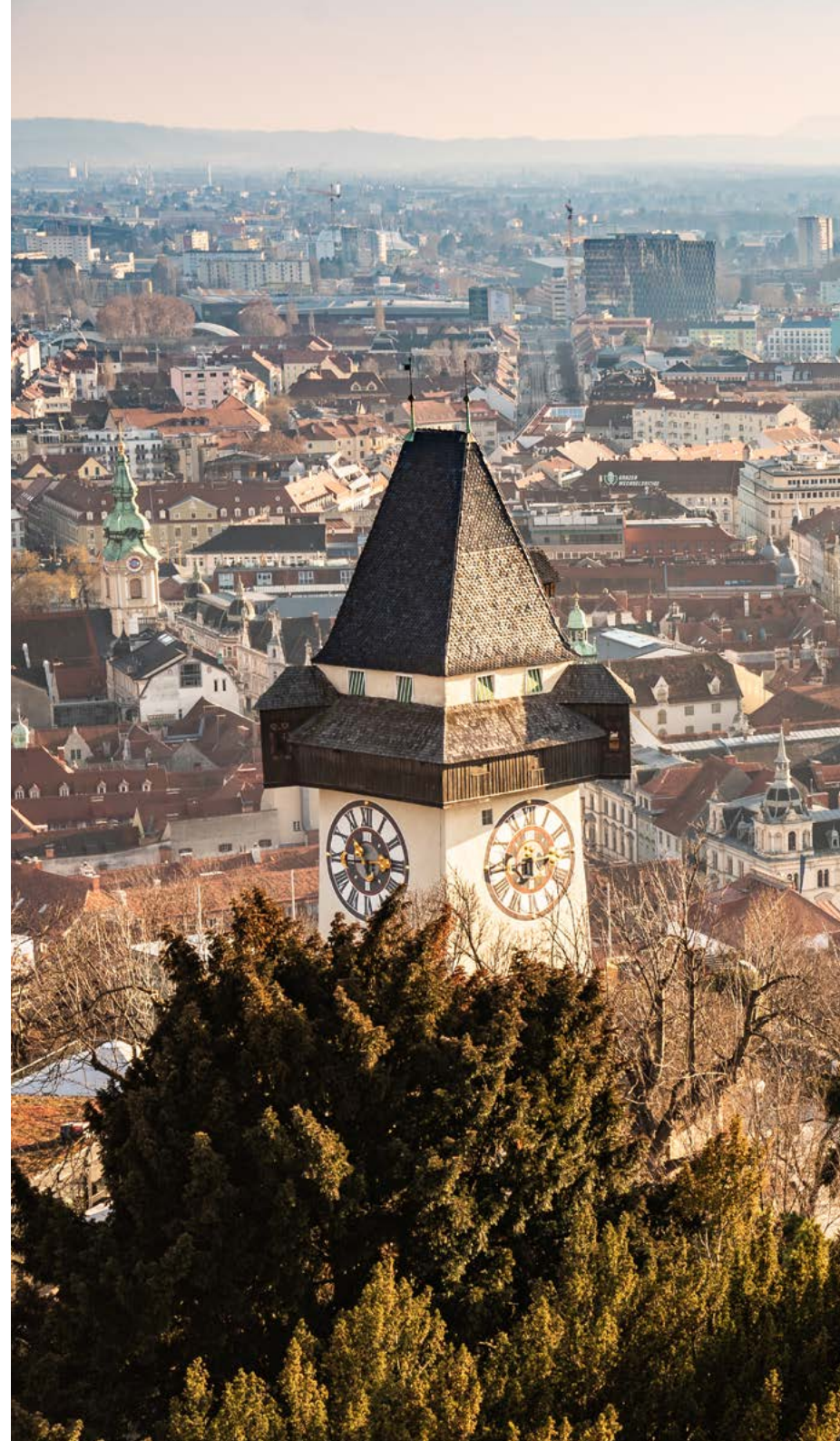
WOHNIDYLLE STATT LAGERHALLEN

Green Paradise ermöglicht urbanes Wohnen inmitten eines großzügigen Grünraums. Noch vor wenigen Jahren gab es in der Nachbarschaft Tennishallen, Industrie- und Lagerhallen. In den 1970er Jahren siedelten sich die Anker Datentechnik und das Leykam Verlagshaus hier an, auch die Leder&Schuh AG hatte hier Produktions-, Lager- und Auslieferungshallen. Nach Absiedelung der Gewerbebetriebe wurde von der Stadt Graz entschieden, dieses hochwertige Grundstück als Wohngebiet zu nutzen.

GRAZ – EINE ERFOLGSGESCHICHTE DER ifa AG

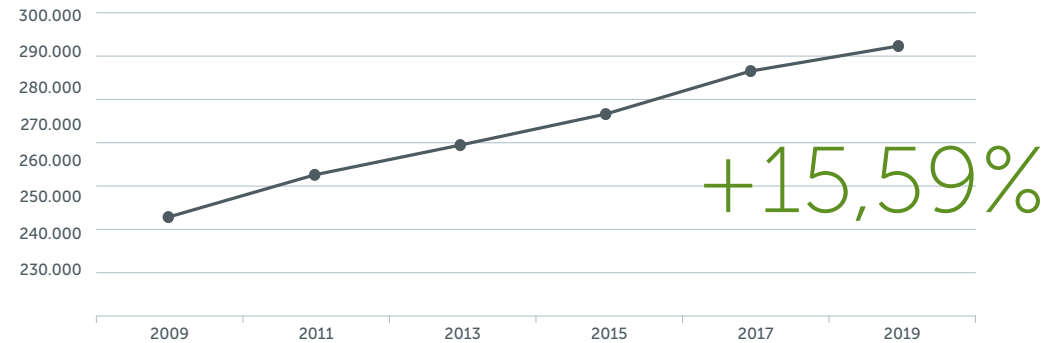
Graz – Lebensraum mit Potenzial. Die zweitgrößte Stadt Österreichs wächst kontinuierlich und hat damit eine hohe Nachfrage an leistbarem und hochwertigem Wohnraum. Und das wiederum bringt Anlegern Sicherheit bei Immobilieninvestments. Seit Jahrzehnten ist die ifa AG wichtige, gestaltende Kraft am heimischen Immobilienmarkt. Mit unseren Projekten schaffen wir beständige Werte und leistbaren Wohnraum, ermöglichen Stadtentwicklung und bieten durchdachte Investments für unsere Klienten.

In der Steiermark hat die ifa AG bereits 58 Immobilieninvestments erfolgreich realisiert, davon 54 in Graz. Neben zahlreichen Bauherrenmodellen zählen auch denkmalgeschützte ifa Prime Investments zur ifa Erfolgsgeschichte in der steirischen Bundeshauptstadt.





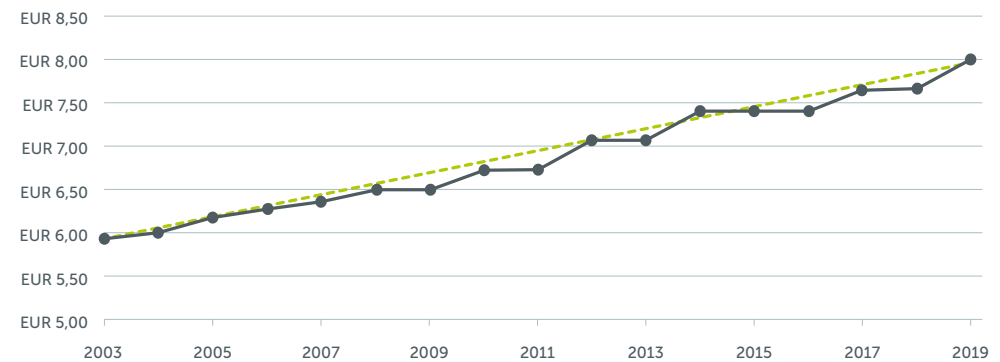
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



Quelle: Stadt Graz

MIETPREISENTWICKLUNG

Der durchschnittliche Mietpreis für Neubauwohnungen liegt im Bezirk Straßgang bei EUR 9,29. Der Mietpreis bei Green Paradise ist mit EUR 8,50 kalkuliert.



Entwicklung Richtwertmietzins in der Steiermark

**ifa PRIME „GEMALTES HAUS“
HERRENGASSE**

15 Wohnungen, 18 Geschäftslokale, 1 Lager
Nutzfläche: rd. 4.000 m²
Investitionssumme: 15,7 Mio. Euro
Fertigstellung: 2002

**ifa PRIME
NEUTORGASSE**

Studentenwohnheim und gewerbliche Nutzung
Nutzfläche: rd. 11.000 m²
Investitionssumme: 29,1 Mio. Euro
Fertigstellung: 2012



REALISIERTE IFA IMMOBILIENINVESTMENTS IN GRAZ

Burggasse/Opernring - Dornschneidergasse/Herrgottwiesgasse, Eckertstraße - Entenplatz - Eckertstraße/Gaswerkstraße - Färbergasse - Feuerbachgasse - Fischergasse - Franziskanergasse - Gradnerstraße - Grazbachgasse - Grazer Straße - Griesplatz - Heinrichstraße - Heinrichstraße/Rosenberggürtel - Herrengasse - Hüttenbrennergasse - Idlhofgasse /Ungergasse - Kaiser-Franz-Josef-Kai - Kalvarienbergstraße - Kärntner Straße/Schmölzerweg - Keesgasse/Radetzkystraße - Keplerstraße - Klosterwiesgasse - Köstenbaumgasse - Laimburggasse, Lazarettgürtel - Mandellstraße - Mariahilfer Straße - Mariatroster Straße - Marktgasse - Muchargasse - Münzgrabenstraße - Neubaugasse - Neutorgasse - Obere Bahnstraße - Oberer Plattenweg - Olga-Rudel-Zeynek-Gasse - Petersgasse - Radetzkystraße/Schönaugasse - Richard-Wagner-Gasse - Ruckerlberggasse - Sackstraße - Schießstattgasse - Schörgelgasse - Schützenhofgasse - Schwimmschulkai - Sporgasse - Stempfergasse - Prokopigasse - Stigergasse - Waltendorfer Gürtel - Waltendorfer Hauptstraße - Wetzelsdorfer Straße | (Stand Mai 2019)

**ifa BAUHERRENMODELL
GREEN CITY, OLGA-RUDEL-ZEYNEK-GASSE**

60 Wohnungen, 60 Tiefgaragenplätze

Nutzfläche: rd. 4.200 m²

Investitionssumme: 14,3 Mio. Euro

Fertigstellung: 2014



**ifa BAUHERRENMODELL
SPORGASSE**

18 Wohnungen, 9 Geschäftslokale, 22 Stellplätze

Nutzfläche: rd. 2.100 m²

Investitionssumme: 4,6 Mio. Euro

Fertigstellung: 1999

ifa AG IN GRAZ

Langjährige Erfahrung – 1987 wurde erstes ifa Projekt in Graz realisiert

Hohe Expertise - 54 erfolgreich realisierte Immobilien-Investments in Graz

93.200 Quadratmeter vermietbare Wohn- und Geschäftsfläche in Graz geschaffen

41
Jahre

lang am Markt

669.450

Quadratmeter

vermietbare Wohn-
und Geschäftsfläche
geschaffen

460

Projekte

erfolgreich realisiert

ifa AG - UNSERE ZAHLEN SPRECHEN FÜR UNS

Werte schaffen und Werte steigern: Darin sind wir seit 41 Jahren nachweislich erfolgreich. Wir ermöglichen beste Immobilieninvestments für unsere Klienten, wir sind beständig, verlässlich und kontinuierlich erfolgreich.

2,24

Milliarden Euro

wurden uns seit
Firmengründung von
unseren Investoren
anvertraut

**Was wir versprechen, das halten wir auch.
Was wir konzipieren, realisieren wir auch.
Seit Generationen. Für Generationen.**

1978

Gründung
der ifa AG

1988

ifa Prime
Schloss
Lichtenegg,
Wels fertig-
gestellt

1993

100.
Bauherren-
modell
realisiert

1995

ifa Prime
Palais
Mannstorff,
Linz fertig-
gestellt

1997

2.500
Wohnungen
fertig-
gestellt

1999

ifa Prime
Annagasse,
Wien fertig-
gestellt

2002

ifa Prime
„Gemaltes Haus“,
Graz fertig-
gestellt

2003

200.
Bauherren-
modell
realisiert

2006

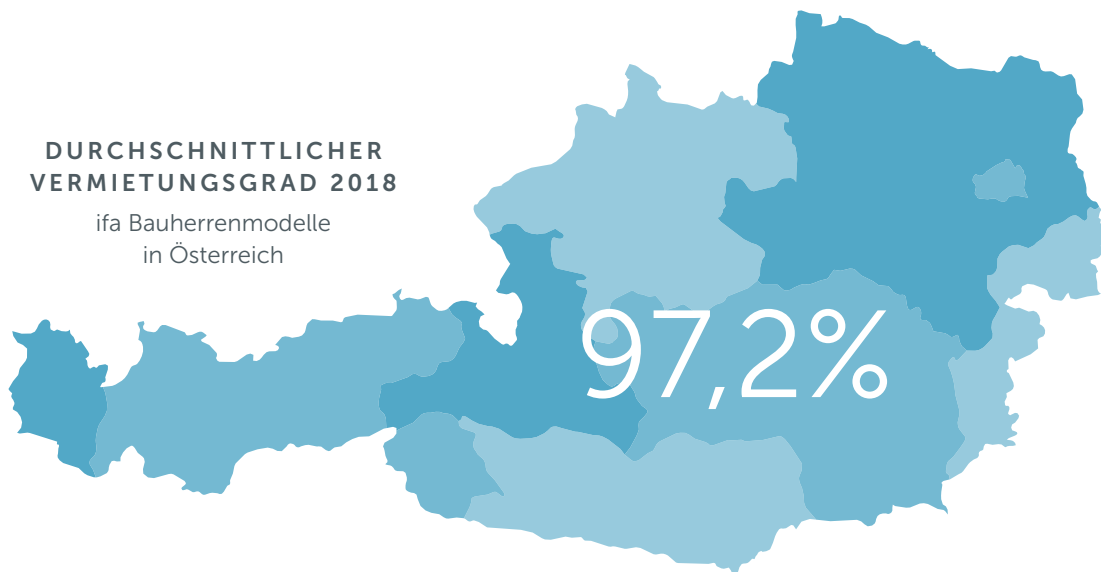
Eine Milliarde
Euro
Investitions-
summe
erreicht

2007

300.
Bauherren-
modell
realisiert

DURCHSCHNITTLICHER VERMIETUNGSGRAD 2018

ifa Bauherrenmodelle
in Österreich



Immobilieninvestments der ifa AG ermöglichen leistbaren Wohnraum in lebenswerten Wohnungen. Das führt zu großer Nachfrage und einer hohen Vermietungsrate. Für unsere Klienten bringt das nachhaltige Erträge und beste Renditen über Jahrzehnte.

2008

5.000
Wohnungen
fertig-
gestellt

2012

400.
Bauherren-
modell
realisiert

2013

ifa Prime
Sofiensäule,
Wien fertig-
gestellt

2014

ifa Prime
Motel One
Wien-Staatsoper
fertig-
gestellt

2015

ifa Prime
Palais Zollamt,
Linz fertig-
gestellt

2016

Zwei Milliarden
Euro
Investitions-
summe erreicht

2017

ifa Prime
Hotel Ruby
Lissi, Wien
fertig-
gestellt

2018

Start der
Online-
Plattform
ifainvest.at

2019

ifa Prime
Schloss
Neusiedl
fertig-
gestellt

2020

Geplante
Fertigstellung
ifa Prime
Palais Faber,
Salzburg

WERDEN SIE TEIL
UNSERER ERFOLGSGESCHICHTE!

JETZT INVESTIEREN
UND PROFITIEREN!

