



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup>

Jede Wohnung verfügt über großzügigen Balkon /  
Terrasse von 17 m<sup>2</sup> bis 103 m<sup>2</sup>

Jede Wohnung hat einen Tiefgaragenstellplatz,  
einige Wohnungen haben zwei

Jede Wohnung hat ein Kellerabteil

Ertragsbewerteter Gesamtnutzwert  
der Liegenschaft: 6.000 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 5.945 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>

Jede Wohnung verfügt über großzügigen Balkon /  
Terrasse von 15 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>

22 Tiefgaragenplätze und zusätzliche  
Besucherparkplätze

Jede Wohnung hat ein Kellerabteil

Ertragsbewertete Nutzfläche:  
3.950 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 4.114 m<sup>2</sup>

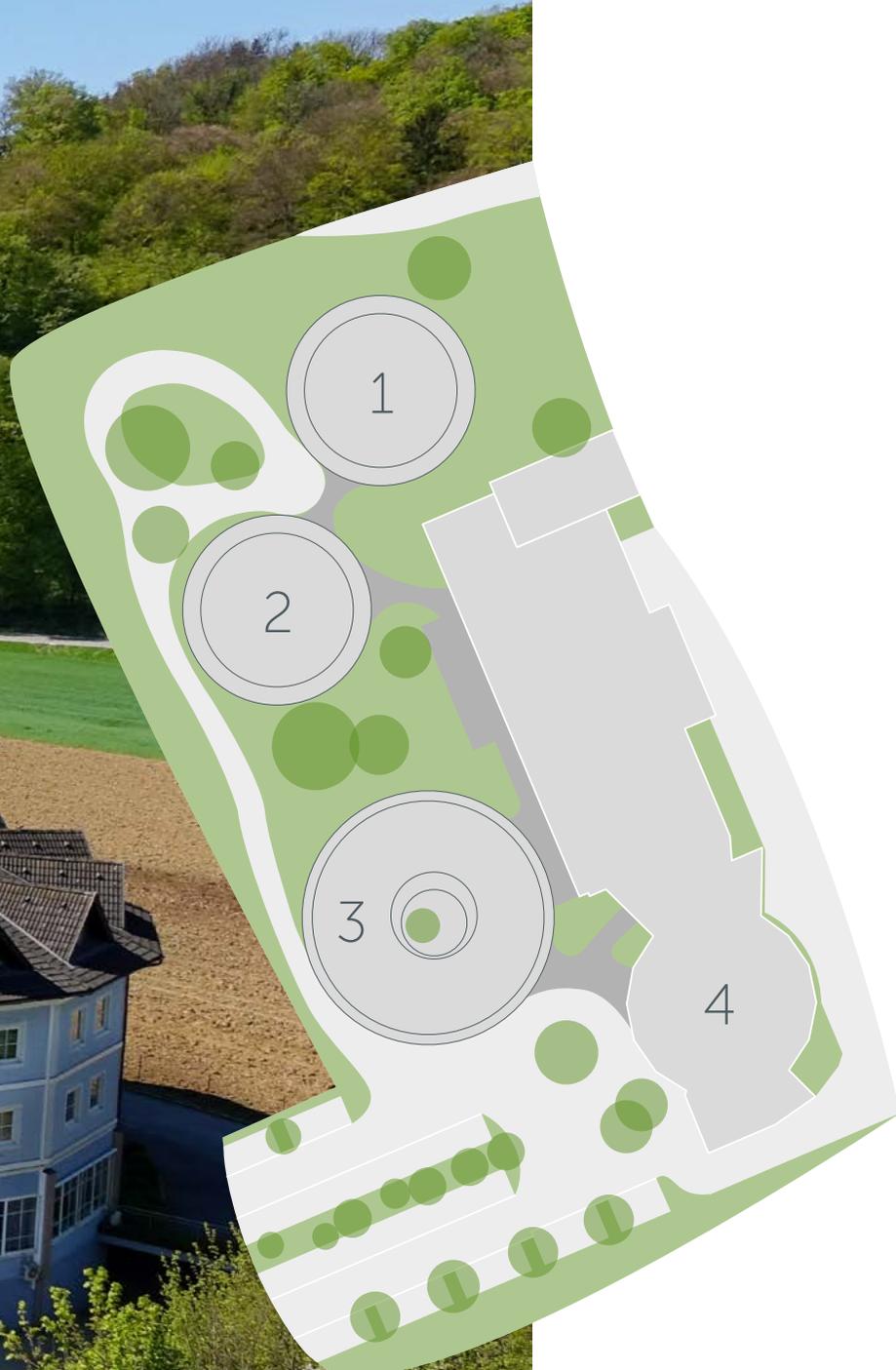
Investitionssumme: Euro 16.750.000

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

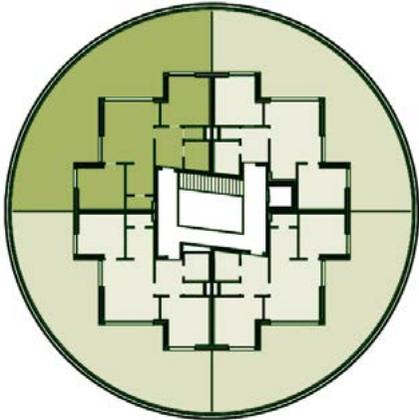
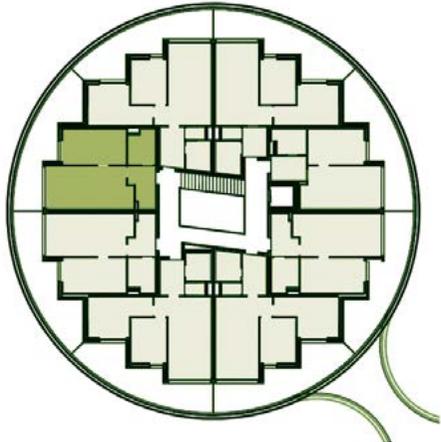
wird nach Baufertigstellung begründet



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 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup>

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

### GROSSZÜGIGER BALKON / TERRASSE

von 17 m<sup>2</sup> bis 103 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

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.



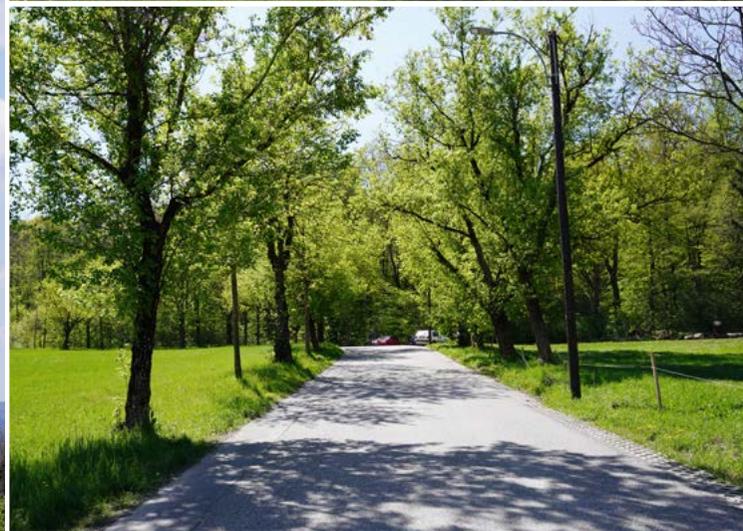
Schloss St. Martin



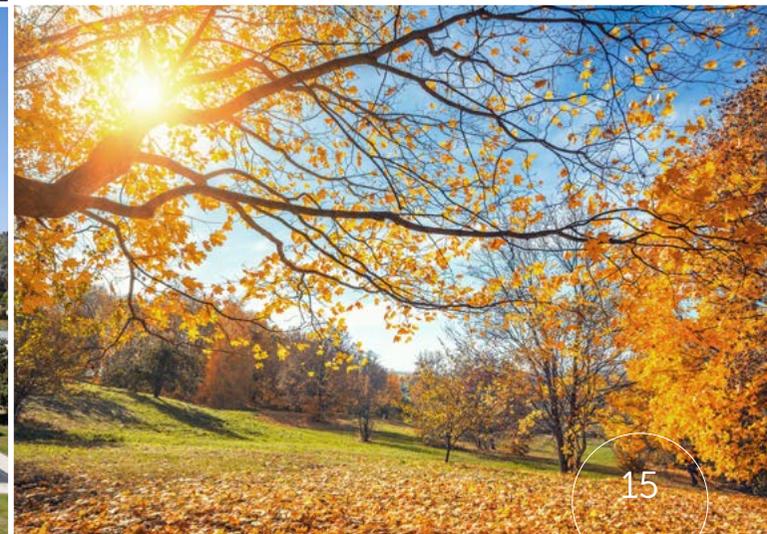
Schwarzlsee



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 Lärmbelästigung, 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

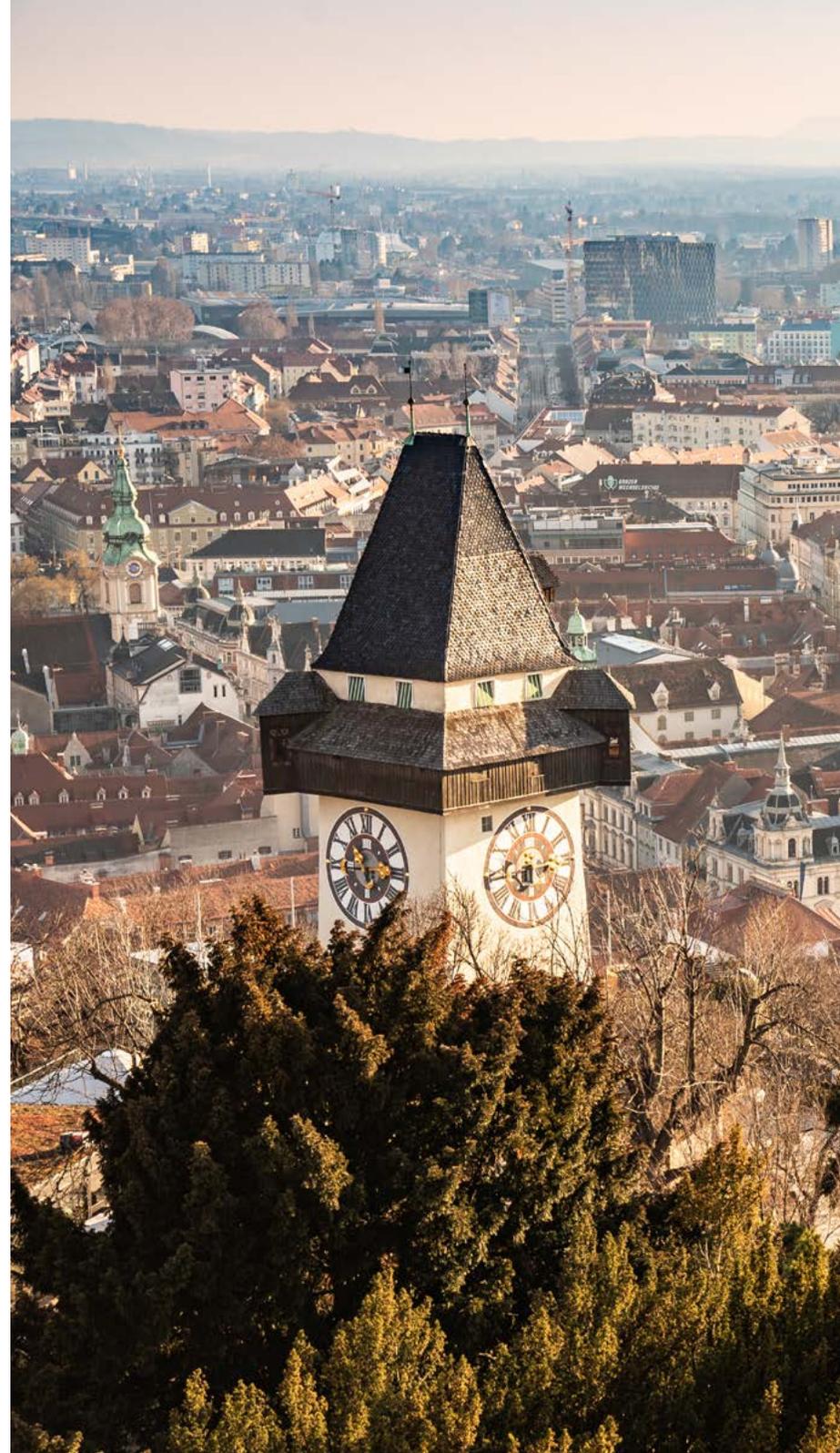
## WOHNIDYLLE STATT LAGERHALLEN

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

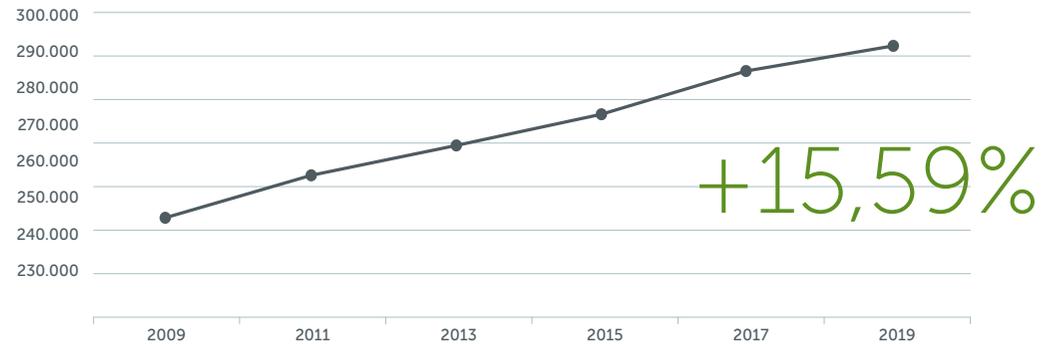
Graz – Lebensraum mit Potenzial. Die zweitgrößte Stadt Österreichs wächst kontinuierlich und hat damit eine hohe Nachfrage an leistbarem und hochwertigem Wohnraum. Und das wiederum bringt Anlegern Sicherheit bei Immobilieninvestments. Seit Jahrzehnten ist die ifa AG wichtige, gestaltende Kraft am heimischen 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.





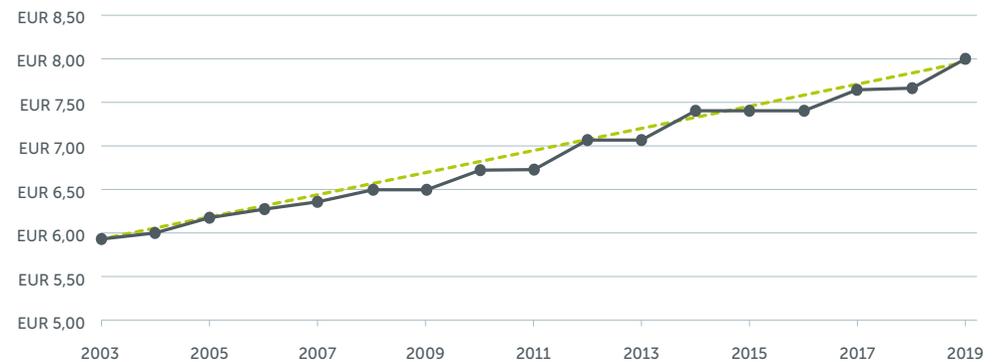
## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GRAZ



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 m<sup>2</sup>  
Investitionssumme: 15,7 Mio. Euro  
Fertigstellung: 2002

**ifa PRIME  
NEUTORGASSE**

Studentenwohnheim und gewerbliche Nutzung  
Nutzfläche: rd. 11.000 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>

Investitionssumme: 14,3 Mio. Euro

Fertigstellung: 2014



**ifa BAUHERRENMODELL  
SPORGASSE**

18 Wohnungen, 9 Geschäftslokale, 22 Stellplätze

Nutzfläche: rd. 2.100 m<sup>2</sup>

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

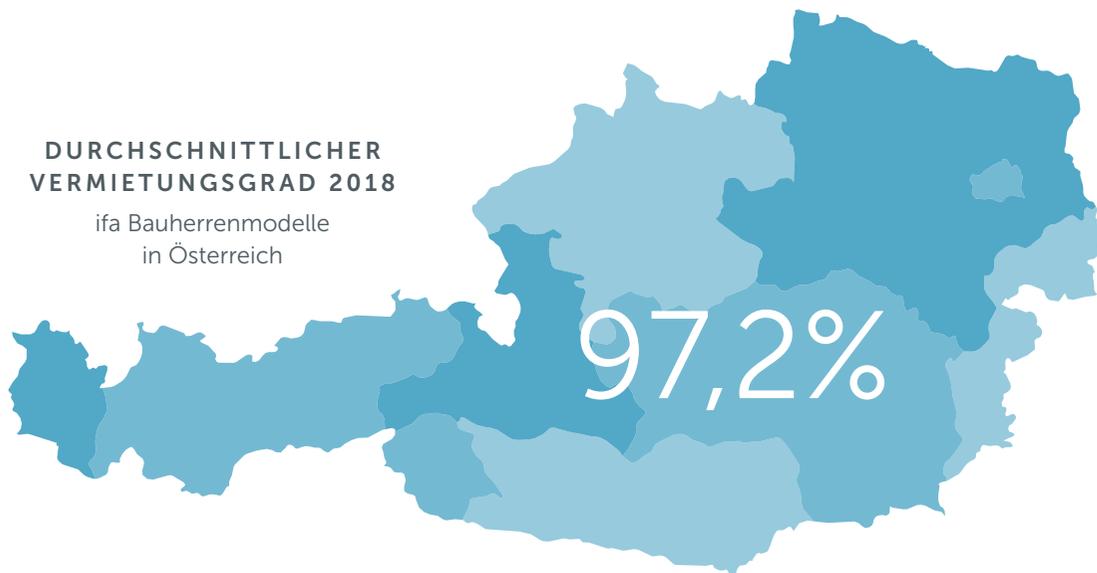
Eine Milliarde  
Euro  
Investitions-  
summe  
erreicht

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!

