



# Kopalgasse 11

## 1110 Wien

IFA Bauherrenmodell N°501 mit ideeller Beteiligung über eine KG und Steueroptimierung.

Bei der „Kopalgasse 11“ können Sie in ein Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG investieren. Sie profitieren von steuerlicher Optimierung und dem krisenresistenten Substanzwert einer Immobilie. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

- ✓ Planrendite 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 3,75 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 7 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Sommer 2026 | Fertigstellung Herbst 2027
- ✓ Die Förderungswürdigkeit des gesamten Projekts ist behördlich bestätigt.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## INVESTMENT

Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG, N°501.

## PROJEKT

Kopalgasse 11, 1110 Wien

7 Wohnungen im geförderten Wohnbau (55 - 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Gesamtprojekt: 41 Wohnungen (36 bis 87m<sup>2</sup> Wohnfläche). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Balkon, Terrasse und/oder Loggia. 7 PKWStellplätze in der Tiefgarage

## SICHERHEIT

Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlicher Firmenbucheintragung sowie Risikostreuung durch Mietpool (kein Einzelvermietungsrisiko).

## PLANRENDITE

rund 6,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

## GESAMTINVESTITION

3,75 Mio. Euro

## MINDESTINVESTMENT

129.413Euro (entspricht einer Beteiligung von 3,4%)

## EIGENKAPITAL

ab rd. 44.880 Euro

zahlbar über 3 Jahre (14.960 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung

## FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre

## BEWERTETE FLÄCHE

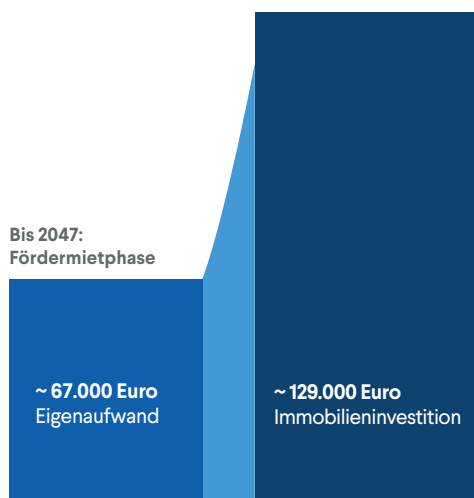
521 m<sup>2</sup>

## BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

geplant Sommer 2026 | geplant Herbst 2027

## EFFEKT BAUHERRENMODELL

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 14.960 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 67.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 129.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 6,2% p.a.\*.



## 6,2% Rendite\*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2048:

Voraussichtliche Mieteinnahmen  
pro Jahr nach Nebenkosten  
**4.160 Euro**

Rendite in % p.a. des Eigen-  
aufwandes von ~ **67.000 Euro**  
(vor persönlicher Steuer)  
**6,2% p.a.\***

\* Planwert

**Disclaimer:** Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.