



Wohnpark Liesing I | 1230 Wien

Ihr Investment.

Ihr IFA Bauherrenmodell.



Wohnpark Liesing I

IHR INVESTMENT IN WIEN

Einfach, smart und sicher in Immobilien investieren. Das ermöglicht IFA Institut für Anlageberatung seit mehr als vier Jahrzehnten. Wir sind auf stabile Sachwerte spezialisiert und langjähriger Marktführer bei Immobilieninvestments für Privatanleger.

Wir kennen den Markt und erkennen Trends, wir haben Zugang zu den besten Projekten und garantieren erstklassige Investments, die langfristig für Stabilität und Sicherheit stehen.

Mit einer Beteiligung am 486. IFA Bauherrenmodell werden Sie anteiliger Eigentümer der Immobilie "Wohnpark Liesing I". Welche Vorteile das für Sie persönlich bringt - etwa bei Vermögensschutz, Pensionsvorsorge oder als Generationenabsicherung - zeigen wir Ihnen in dieser Broschüre.

Wir freuen uns, wenn auch Sie auf Immobilieninvestments der IFA AG setzen.

Erwin Soravia

CEO

Michael Baert

CTO

Michael Meidlinger

CFO





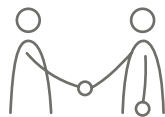
Einfach.

- ✓ Sie erhalten unkomplizierten Zugang zu Immobilieninvestments
 - ✓ Sie investieren in eine geprüfte Immobilie
- ✓ IFA übernimmt alle komplizierten und zeitaufwendigen Aufgaben für Sie



Smart.

- ✓ Sie profitieren von steuerlichen Optimierungen und Förderungen
- ✓ Sie investieren in eine Immobilie in Wien, einer der lebenswertesten Städte der Welt
- ✓ Sie setzen auf geförderten Wohnbau mit langfristig stabilen Mieteinnahmen



Sicher.

- ✓ Sie besitzen einen wertbeständigen Sachwert mit persönlich im Grundbuch eingetragendem Wohnungseigentum
- ✓ Sie profitieren von der Kompetenz des österreichischen Marktführers IFA
 - ✓ Sie sind Teil einer starken Bauherren-Community

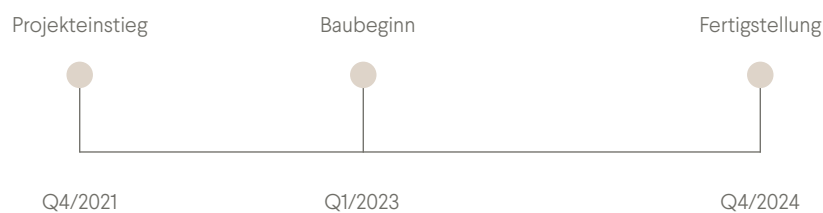


Ihr Investment

DATEN & FAKTEN

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°486
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	23,75 Mio. Euro
PROJEKT	Wohnpark Liesing I, Dirmhirngasse 78/Wagenmanngasse, 1230 Wien 61 Neubauwohnungen, 15 Tiefgaragenplätze
ERTRAGSBEWERTETE NUTZFLÄCHE	4.278 m ²
GEPLANTER BAUBEGINN	Frühjahr 2023
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Herbst 2024

TIMING



Ihre Vorteile im Überblick

IFA BAUHERRENMODELL

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°486 werden Sie zum Miteigentümer des Projekts "Wohnpark Liesing I", einem Neubau im geförderten Wohnbau. Ihr persönlicher Anteil an dieser Wiener Immobilie wird im Firmenbuch eingetragen, die Kommanditgesellschaft ist im Grundbuch eingetragen. Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit des gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, Förderung und begünstigter Abschreibung.

IMMOBILIENBESITZ

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

GEMEINSAM STARK

Sie profitieren von den Vorteilen einer Community gleichgesinnter Investoren.

SICHERHEIT

Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch,
die KG selbst im Grundbuch eingetragen.

STABILE MIETEINNAHMEN

Geförderter Wohnbau ermöglicht inflationsgesicherte, indexierte Mieterträge
als arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das
Leerstandsrisiko für den einzelnen Investor.

FÖRDERUNGEN

Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

BEGÜNSTIGTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte
Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum
Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

UMFASSENDE SERVICELEISTUNGEN

Professionelles Immobilienmanagement minimiert Ihren Zeitaufwand.

TRANSPARENZ

Als Eigentümer werden Sie laufend über Kennzahlen
Ihres Investments informiert.

Genau richtig für Mieter

Das Projekt "Wohnpark Liesing I" ermöglicht leistbaren, geförderten Wohnbau in nachgefragter Stadtrandlage im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia, Balkon. Der Größenmix der Wohnungen ist gut durchdacht, die einzelnen Wohnungs-Grundrisse sind perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren und Familien.

61 NEUBAUWOHNUNGEN

Mit durchdachten Grundrissen in bester Ausführung

WOHNUNGSGRÖSSEN VON 31 BIS 108 m²

Passend für Singles, Paare und Familien

FREIFLÄCHE

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia, Balkon

MOBILITÄT

15 PKW-Tiefgaragenplätze
Zahlreiche Fahrradabstellplätze

KELLERABTEIL

Platz und Stauraum für jeden Mieter

WOHNUNGEN BEZUGSFERTIG

Parkettboden verlegt in allen Wohnräumen
Hochwertige Küche inklusive Elektrogeräte
Badezimmer mit kompletter Sanitäreinrichtung wie Spiegel,
Handtuchheizkörper, Verfliesung bis Zargenoberkante

Genau richtig für Sie

IFA INVESTMENTS SIND MASSGESCHNEIDERT

Das Projekt "Wohnpark Liesing I" ermöglicht Ihnen ein Investment, das auf Ihren persönlichen Bedarf, Ihre Veranlagungserwartung und Ihre Lebensplanung abgestimmt ist.

Welche Beteiligung für Sie am besten geeignet ist, darüber informieren Sie unsere IFA Partner gerne in einem Gespräch – persönlich oder per Online-Meeting.

BAUHERRENMODELL MIT TEILFINANZIERUNG

Rund 31% Ihres Investments erfolgen durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist, Rund 69% Ihres Investments können fremdfinanziert werden. Dies ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung von Inflation und absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital. Ideal, wenn Sie aufgrund Ihres Einkommens von steuerlicher Optimierung profitieren.

BAUHERRENMODELL FÜR BARZEICHNER

Barzeichnung Ihres Investments

- ✓ Ermöglicht steueroptimierte Soforterrträge und Nutzung eines geförderten Landesdarlehens mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

Langfristig nachhaltig

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anlegerinnen und Anlegern, gegenüber Mieterinnen und Mietern, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt "Wohnpark Liesing I" durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. Ein Auszug:

- Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung
- Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
- Bodengebundene Fassadenbegrünung (20% der Fassadenfläche)
- Extensive Dachbegrünung, die mit Photovoltaik-Anlage kombiniert werden kann
- Eigengärten, Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftsterrasse / Dachgarten
 - Kinder- / Jugendspielplatz
 - Hocheffizientes Wärmesystem (Wärmepumpe)
 - Temperierung über Fußbodenheizung
 - Fan Coils in Dachgeschosswohnungen vorbereitet
 - E-Mobilität für PKW vorbereitet
- Zahlreiche Fahrradabstellplätze im Innenhof, im Keller und für Besucher

WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen.

Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen.

Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO₂ in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei all unseren Projekten verwenden wir ökologisch verträgliche, zertifizierte Baustoffe. Wärmespeicher reduzieren den Gesamtenergiebedarf, Wärmepumpen werden für Heizung und Kühlung genutzt, Photovoltaik-Anlagen versorgen Gebäude mit eigenem Strom.

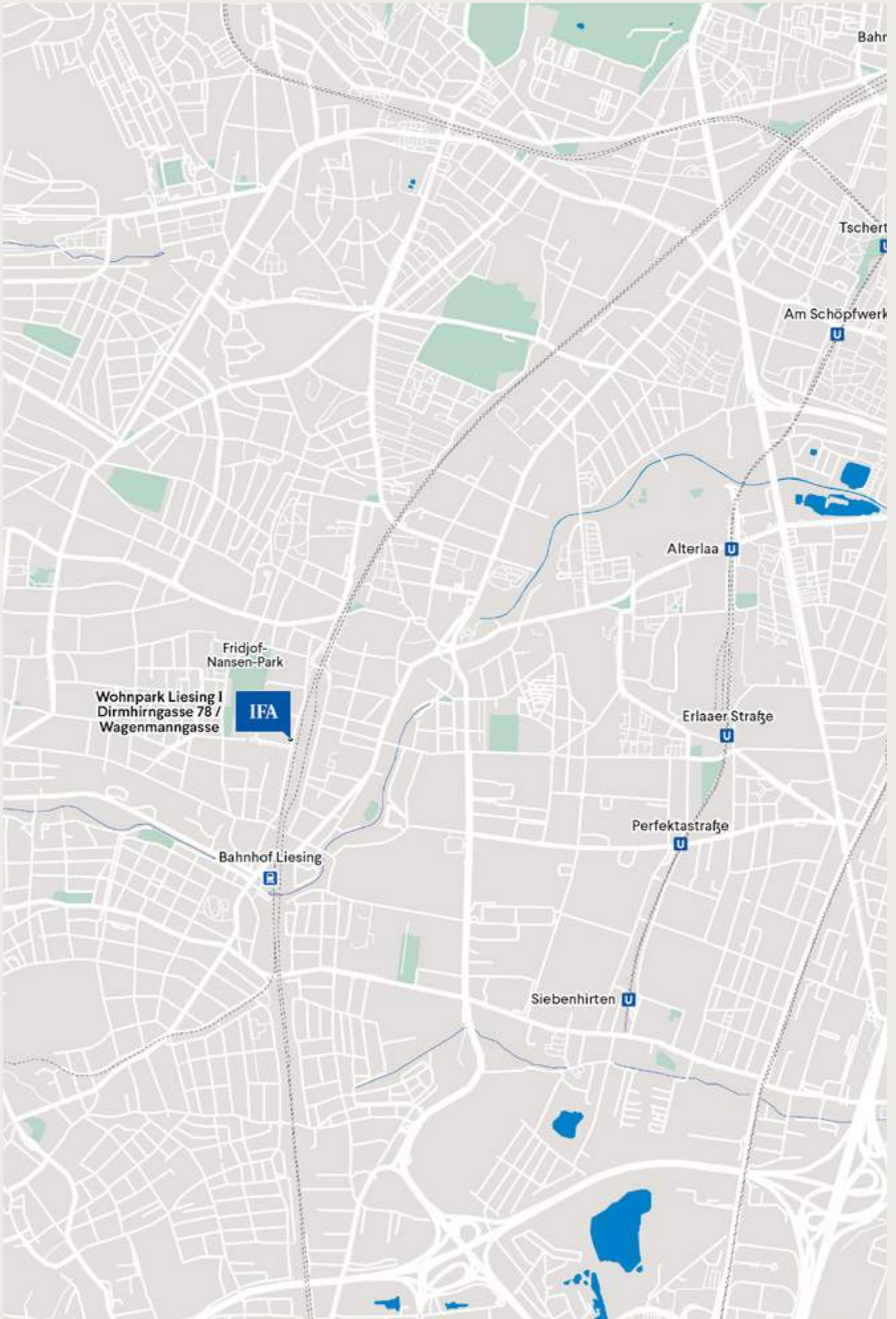
Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung zur Minimierung der Energiekosten und optimieren den Wasserbedarf durch wassersparende Installationen und Regenwasser-Management.

Wohnpark Liesing II ◀



► Wohnpark Liesing I





Bahr

Tschert

Am Schöpfwerk

Alterlaa

Erlaaer Straße

Perfektastraße

Siebenhirten

Fridjof-Nansen-Park

Wohnpark Liesing I
Dirnhirngasse 78 /
Wagenmanngasse

IFA

Bahnhof Liesing

Nachgefragte Stadtrandlage

Der "Wohnpark Liesing I" liegt in beliebter Stadtrandlage im Süden Wiens. Man wohnt mitten im Grünen mit hoher Lebensqualität, hat alles in der Nähe und ist schnell in der City. In der Nachbarschaft gibt es Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und vielseitige Infrastruktur ebenso wie umfassende Bildungs-, Sport- und Kulturangebote. Parks, Naherholungsgebiete und Ausflugsziele sind unkompliziert mit Fahrrad, Auto oder öffentlichem Verkehr zu erreichen.

Das Projekt "Wohnpark Liesing I" ermöglicht in Wiener Stadtrandlager ein vielseitiges und stark nachgefragtes Wohnen im geförderten Wohnbau.

NAHVERSORGER

Supermarkt	400 m
Bauernmarkt	450 m
Shopping Center Riverside	710 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Kindergarten	180 m
Volksschule	330 m
Schulzentrum Liesing	490 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Allgemeinmediziner	450 m
Apotheke	450 m
Diagnosezentrum Liesing	1.000 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle "Steinergasse"	270 m
Bushaltestelle "Schulzentrum Liesing"	380 m
Bahnhof Atzgersdorf	610 m



Shopping Center Riverside



Bergkirche Rodaun



Fridtjof-Nansen-Park



Privatschule Sta. Christiana



Perchtoldsdorfer Heide

Liesing

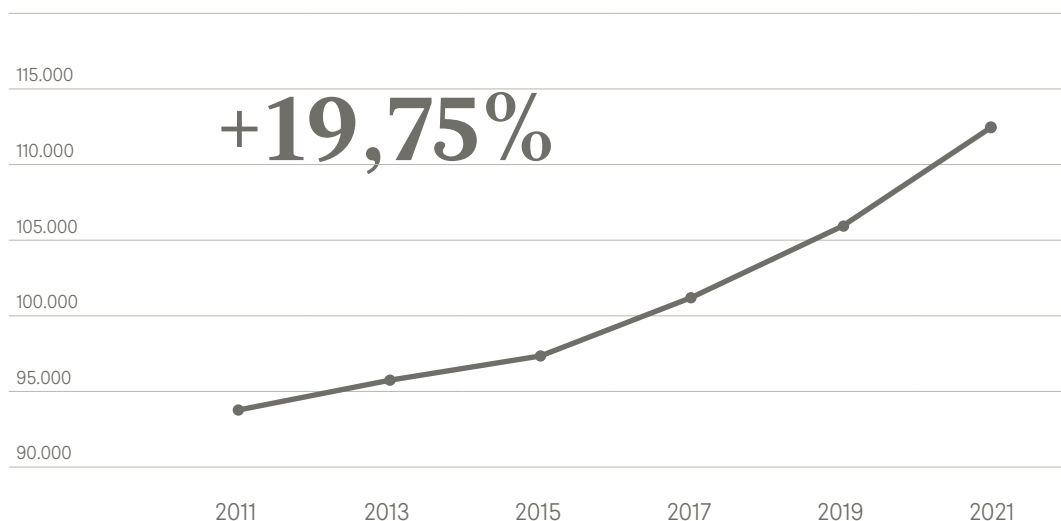
STARKES WACHSTUM. STARKE NACHFRAGE.

Der "Wohnpark Liesing I" liegt im gleichnamigen 23. Bezirk Wiens. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl in Liesing um fast 20% gewachsen, der Bezirk gehört damit zu den am schnellsten wachsenden Bezirken der Bundeshauptstadt.

Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist ungebrochen und wird weiter steigen. Denn die Lebensqualität ist hoch: Liesing liegt in beliebter Stadtrandlage, über ein Drittel der Fläche sind Grünland und Gewässer, Niederösterreich und hochattraktive Erholungsgebiete liegen nah. Die Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung ist ausgezeichnet, es gibt beste Anbindung an öffentlichen Verkehr und für Individualverkehr.

Anlegerinnen und Anleger dieses IFA Bauherrenmodells profitieren von hoher Mieternachfrage, ausgezeichneter Vermietbarkeit und damit regelmäßigen Mieteinnahmen mit langfristig stabiler Rendite. Weitere Benefits sind steuerliche Optimierungen und Förderungen des Landes.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG LIESING



Quelle: Statistik Austria



Wien

IN LEBENSQUALITÄT DIE NR. 1

Seit Jahren liegt Wien ganz vorne: Laut Mercer und Economist Intelligence bietet die Donaumetropole weltweit die höchste Lebensqualität, zudem wurde die Donaumetropole von der UNO als "Most Prosperous City" ausgezeichnet. Diese Lebensqualität, das gute wirtschaftliche Klima und die perfekte Lage machen Wien zur am schnellsten wachsenden Stadt Österreichs.

Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist hoch und wird in Zukunft weiter steigen.

Der Trend geht dabei eindeutig zu Neubau-Wohnungen mit persönlicher Freifläche und in kurzer Entfernung zu Naherholungsgebieten.



1220 Wien



1100 Wien



1100 Wien



1140 Wien



Motestube, 1010 Wien



1210 Wien



1210 Wien



1220 Wien



1100 Wien



Sofiensale, 1030 Wien



1100 Wien



1100 Wien



1010 Wien



1150 Wien



1180 Wien

IFA Investments in Wien

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierend schöne und vielseitige Stadt mit hoher Lebensqualität. Eine Lebensqualität, die sich auch in den Gebäuden der Stadt zeigt. Bei sorgsam revitalisierten historischen Häusern oder attraktiven Neubauten mit hochwertigem, leistbarem Wohnraum.

Viele Gebäude in der Donaumetropole sind IFA Investments. Realisiert für und mit privaten Investoren. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderte Wohnbauten, IFA Prime Investments eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten **hat IFA alleine in Wien schon mehr als 330 Immobilieninvestments realisiert.**

Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Hoher Vermietungsgrad
sichert arbeitsfreies
Zusatzeinkommen



97,1%

97,1 % betrug im Jahr
2020 der durchschnittliche
Vermietungsgrad aller IFA Immobilien-
investments in Bauherrenmodelle.
Das bringt IFA Investoren nachhaltige Erträge
und stabile Renditen über Jahrzehnte.

2,43 Mrd. Euro

haben Investoren uns bislang anvertraut.

7.500 Anleger

setzen bei Vermögensvorsorge auf uns.

478 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.



DISCLAIMER & IMPRESSUM

Diese Information stellt eine Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG dar. Die darin enthaltene Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Fotos & Visualisierungen: Adobe Stock, IFA AG, iStock. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Gebäudes und die finale Ausstattung der Einheiten.

Stand: Oktober 2021

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

Telefon: +43 732 660 847

E-Mail: office@ifa.at

www.ifa.at

