



Förderungs-
würdigkeit
bestätigt

BAUMSTADT⁴

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 4/4A/4B, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°506

Baumstadt⁴ Das fünfte und sechste Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁴** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 14,65 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 37 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2026 | Fertigstellung Herbst 2028
- ✓ Die Förderungswürdigkeit wurde 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 / Ihre persönliche Beraterin.

Seit bald 50 Jahren ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Mehr als 500 Projekte wurden von IFA realisiert, für rund 8.100 Investor:innen verwaltet IFA 4,3 Milliarden Euro Assets under Management.

INVESTMENT

Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°506 mit ideeller Beteiligung über eine KG

PROJEKT

Baumstadt⁴ Werndl gasse 4/4A/4B, 1210 Wien
37 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 - 80 m²) sowie eine Gewerbeeinheit (63 m²). Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Balkon, Loggia oder Terrasse

SICHERHEIT

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

PLANRENDITE

Rund 5,6% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

GESAMTINVESTITION

14,65 Mio. Euro

MINDESTINVESTMENT

133.828 Euro (entspricht einer Beteiligung von 0,9%)

EIGENKAPITAL

Ab 46.440 Euro
Zahlbar über 3 Jahre (15.480 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung

FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre

BEWERTETE FLÄCHE

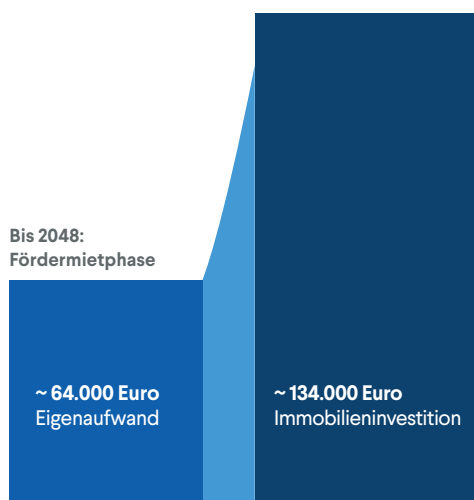
2.074 m²

BAUBEGINN | FERTIGSTELLUNG

geplant Winter 2026 | geplant Herbst 2028

EFFEKT BAUHERRENMODELL

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 15.480 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 64.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 134.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,6% p.a.*.



5,6% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2049:
Voraussichtliche Mieteinnahmen
pro Jahr nach Nebenkosten
3.545 Euro

Rendite in % p.a. des Eigenaufwandes von ~ **64.000 Euro**
(vor persönlicher Steuer)
5,6% 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 / Ihre persönliche Beraterin.