

# Ertragreich investieren: Das GRAZL Bauherrenmodell im Überblick



**Objektnummer: 70512**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Adresse                       | Plabutscherstraße - Bauherrenmodell |
| Art:                          | Wohnung                             |
| Land:                         | Österreich                          |
| PLZ/Ort:                      | 8051 Graz                           |
| Baujahr:                      | 2022                                |
| Zustand:                      | Erstbezug                           |
| Alter:                        | Neubau                              |
| Wohnfläche:                   | 55,62 m <sup>2</sup>                |
| Zimmer:                       | 2                                   |
| Bäder:                        | 1                                   |
| WC:                           | 1                                   |
| Balkone:                      | 1                                   |
| Keller:                       | 1,96 m <sup>2</sup>                 |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                              |
| Kaufpreis:                    | 335.909,00 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                     |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

„DAS GRAZL“ - PLABUTSCHERSTRASSE 63-67  
TOP H63-W14-1.OBERGESCHOSS

Silver Living

So lässt sich's leben.

WOHNNUTZFLÄCHE  
55,49m<sup>2</sup>



Lageplan / Grundriss 1. Obergeschoß



|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ☉ Kochen/Essen/Wohnen | 23,19m <sup>2</sup> |
| ☉ Schlafen            | 10,21m <sup>2</sup> |
| ☉ SKR                 | 7,28m <sup>2</sup>  |
| ☉ VR                  | 6,08m <sup>2</sup>  |
| ☉ AR                  | 2,40m <sup>2</sup>  |
| ☉ Bad/WC              | 6,33m <sup>2</sup>  |
| ☉ Wohnnutzfläche      | 55,49m <sup>2</sup> |
| ☉ Balkon              | 14,84m <sup>2</sup> |
| ☉ Kellerabteil 63-14  | 2,27m <sup>2</sup>  |
| ☉ Z.B. TG 61          | 13,96m <sup>2</sup> |

Einrichtung ist beispielhaft - Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich sind in jedem Fall die Angaben im Kaufvertrag.  
Stand: April 2023

[www.silver-living.com](http://www.silver-living.com)



# Objektbeschreibung

## **DAS BAUHERRENMODELL**

Das Bauherrenmodell ist ein Investitionsmodell unter Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen. Dabei schließen sich mehrere Investoren zusammen, um gemeinsam ein Objekt zu erwerben, zu sanieren und anschließend zu vermieten.

## **Schlau investieren**

### **DAS BAUHERRENMODELL MIT TOP-ZUORDNUNG**

Grundsätzlich gelten beim Bauherrenmodell mit TOP-Zuordnung weitgehend dieselben Rahmenbedingungen und Begünstigungen wie beim herkömmlichen Bauherrenmodell (BHM).

Der Hauptunterschied besteht darin, dass mit einer TOP-Zuordnung nicht wie beim klassischen Bauherrenmodell ein ideeller Anteil der Gesamtimmobilie, sondern eine konkrete Wohnung erworben wird.

Nach Projektfertigstellung, Übergabe an die Investoren und Abrechnung der Förderung veranlasst der Treuhänder die TOP-Zuordnung im Grundbuch. Die Besonderheit an diesem Modell: Als Anleger werden Sie letztendlich Eigentümer einer konkreten Wohnung (ggf. inkl. PKW-Stellplatz), können aber Ihr Investment als Bauherr tätigen.

## **Das Grazi**

- **Maximale Absicherung durch persönliche Grundbucheintragung**
- **Wohnungseigentum nach Fertigstellung und Förderungsabrechnung**
- Barzeichnervariante mit attraktivem Barzeichnerbonus
- rd. 41 % Eigenmitteleinsatz bei Finanzierung
- Möglichkeit von Landesförderungen mit Annuitätenzuschüssen sowie nicht rückzahlbaren Einmal-Barzuschüssen
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft
- Veranlagung in Märkte mit ständig steigendem Bedarf
- Beschleunigte Abschreibung der Immobilie (1/15 AfA)
- **Möglichkeit eines „Mietenpool“**

## **Das Projekt**

- 159 Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen ca. 36 - 90 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Küchenausstattung
- rd. 2.850 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für 5–6 gewerblich nutzbare Flächen
- PKW-Stellplätze (Tiefgarage und Freistellplätze)
- Fahrradabstellplätze
- Kinderwagenräume

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 231.326,- bis EUR 445.340,- netto zzgl. 20% USt.

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: Q2 2025**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap