



In Kooperation mit **Silver Living**

Special Advertising Section

## GRÖSSTES BAUHERRENMODELL MIT TOP-ZUORDNUNG IN GANZ ÖSTERREICH

# Eine Stadt inmitten der Stadt

**WOHNUNGEN** gelten als entweder hochwertig und teuer oder sanierungsbedürftig und günstig. **Silver Living** und Vertriebspartner **ÖKO-Wohnbau** beweisen das Gegenteil.



„Das Grazi“-Team: Jörg Jandl (Architekt), Karl Trummer (Managing Partner Silver Living), Wolfgang P. Stabauer (Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau), Walter J. W. Eichinger (Managing Partner Silver Living). Nähere Infos: [oeko-wohnau.at](http://oeko-wohnau.at), [silver-living.com](http://silver-living.com).

Und zwar beim Vorzeigeprojekt „Das Grazi“ im grünen Grazer Norden. Dort werden 159 Mietwohnungen errichtet, das prognostizierte Platzierungsvolumen beträgt rund 58 Mio. Euro. Der erwartete Nettohauptmietzins liegt bei 4,78 Euro inkl. 0,53 Euro Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag pro m<sup>2</sup>, also kaum mehr als ein Espresso.

### Österreichweit einzigartig

Derzeit ist „Das Grazi“ das größte Bauherrenmodell mit Top-Zuordnung in Österreich. Die nachhaltig sanierte Wohnanlage besteht aus drei verbundenen Gebäudeteilen mit bis zu vier Obergeschossen. Eine Tageslicht spendende Lichtkuppel als architektonisches Highlight durchflutet das begrünte Verbindungsdach.

„Für die Mieter sind die kurzen Wege in die Naherholungsgebiete Plabutsch und Thalersee sowie die perfekte Anbindung in die Innenstadt die Assets“, erläutern Walter J. W. Eichinger und Karl

### Was dieses Projekt noch alles kann

- Immobilienbesitz zum halben Preis durch Förder- und Steuerspareffekte
- Doppelter Inflationsschutz durch Sachwertanlage und Mietpreisindexierung
- Hoher Vermietungsgrad mit niedriger Miete
- Beste Infrastruktur, hohe Wohnqualität, moderne Bauweise
- Barzeichnervariante mit attraktivem Barzeichnerbonus
- Möglichkeit von nicht rückzahlbaren Förderbeiträgen
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft
- Beschleunigte Abschreibung der Immobilie (1/15 AfA)

Trummer, Managing Partner der Silver Living Gruppe. Die bisherige Bodenversiegelung der vormaligen Gewerbefläche wird durch extensive Dachbegrünung nachhaltig reduziert, Photovoltaikanlagen sollen die Mieter mit Strom versorgen. Die Wohnanlage verfügt auch über rund 2.850 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

### Konkurrenzlose Mieten

Wolfgang P. Stabauer, Generalvertrieb ÖKO-Wohnbau: „Generationenwohnen spricht alle Altersklassen an und erfreut sich bei Mietern wachsender Beliebtheit. Es zählt zu den rapid aufsteigenden Assetklassen im Investmentmarkt. Das Fördermodell der umfassenden Sanierung ermöglicht es darüber hinaus, konkurrenzlose Mieten anzubieten, die eine laufende Vermietung entscheidend begünstigen.“ Investoren kaufen einen ideellen Anteil eines Immobilienprojektes von „Das Grazi“ für die umfassende Sanierung und den Ausbau des Altbestandes. „Durch die Optimierung von Förderungen und durch steuerliche Effekte wird ein überdurchschnittlich hoher Ertrag erreicht“, erklärt Stabauer. Nach Ablauf der Förderung erhalten die Eigentümer stabile, indexierte Mieterträge und somit ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen.