

## DAS GRAZL - Attraktiv - Ertragreich - Steueroptimiert



**Objektnummer: 70558**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plabutscherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	29,37 m <sup>2</sup>
Keller:	1,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	257.998,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

1040 Wie

T +43151

H +43664

Gerne ste

Verfügn



„DAS GRAZL“ - PLABUTSCHERSTRASSE 63-67  
TOP H67-W02-ERDGESCHOSS

Silver Living

So lässt sich's leben.

WOHNNUTZFLÄCHE  
45,78m<sup>2</sup>



Lageplan / Grundriss Erdgeschoß



☑ Kochen/Essen/Wohnen	20,99m <sup>2</sup>
☑ Schlafen	11,34m <sup>2</sup>
☑ VR	3,20m <sup>2</sup>
☑ Bad/WC	5,14m <sup>2</sup>
☑ Gang/AN	5,11m <sup>2</sup>
☑ Wohnnutzfläche	45,78m <sup>2</sup>
☑ Terrasse	15,27m <sup>2</sup>
☑ Garten	26,77m <sup>2</sup>
☑ Kellerabteil 67-2	2,37m <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)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m



Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.