# Die Zukunft gehört denen, die heute investieren: DAS GRAZL macht es möglich

**Objektnummer: 70541**

**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:** | 69,58 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,55 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Kaufpreis:** | 411.097,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +43151
H +43664

Gerne ste
Verfügun

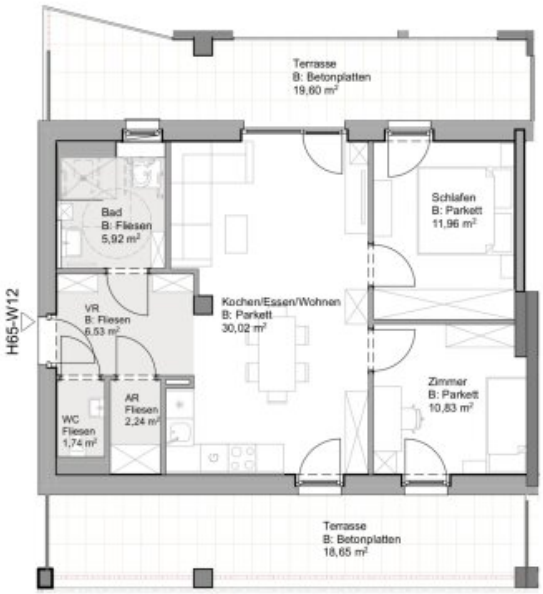
# „DAS GRAZL“ - PLABUTSCHERSTRASSE 63–67

## TOP H65-W12-1.OBERGESCHOSS

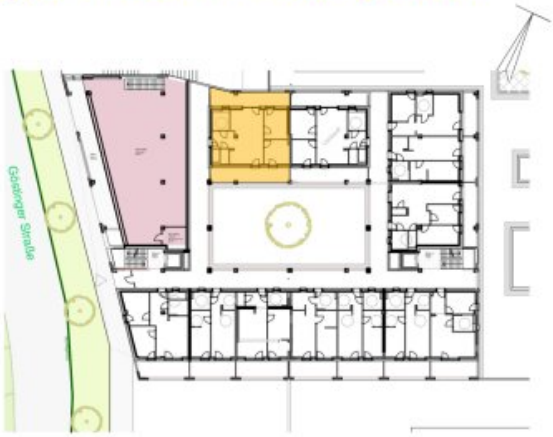
Silver Living

So lässt sich's leben.

**WOHNNUTZFLÄCHE**
**69,24m²**




## Lageplan / Grundriss 1. Obergeschoß




| | |
|---|---|
| Kochen/Essen/Wohnen | 30,02m² |
| Schlafen | 11,96m² |
| VR | 6,53m² |
| Bad | 5,92m² |
| WC | 1,74m² |
| AR | 2,24m² |
| Zimmer | 10,83m² |
| Wohnnutzfläche | 69,24m² |
| Terrasse | 19,60m² |
| Terrasse | 18,65m² |
| Kellerabteil 65-12 | 2,66m² |
| Z.B. TG 10 | 13,16m² |

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**

EHL

# 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 Grazl**

- **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 m²
- Hochwertige Küchenausstattung
- rd. 2.850 m² 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 Auftraggeber 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