



CLEVERES WohnINVEST

KLEINES BAUHERRENMODELL & LEISTBARE WOHNUNGEN



WOHNEN IM ZENTRUM VON LIEBOCH!

Lieboch – ein Ort südwestlich von Graz, der nicht nur viele Arbeitsplätze, eine perfekten Anschluss an die Autobahn, S-Bahn, eine ausgezeichnete Infrastruktur an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen, die rasche Anbindung an Graz und auch an Deutschlandsberg, und vieles mehr bietet, sondern auch ein hohe Wohn- und Lebensqualität für seine Bewohner garantiert.



Die Wohnanlage befindet sich in der Packer Straße, unweit vom Liebocher Zentrum entfernt, eingebettet in einer ruhigen Wohngegend. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Gasthäuser sind in ein paar Minuten fußläufig erreichbar. Somit lassen sich alle Wege des Alltags unkompliziert erreichen.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur der Marktgemeinde kann sich auch das Sportangebot sehen lassen. Zahlreiche Vereine, Sport- und Spielmöglichkeiten befinden sich nur unweit von der Wohnanlage entfernt und garantieren hohen Spaßfaktor für Jung und Alt. Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten, denn unzählige Spazier- und Wanderwege bieten Erholung und Naturerlebnis pur!



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN
600 Meter



NAHERHOLUNGS
GEBIETE
RADWEGE

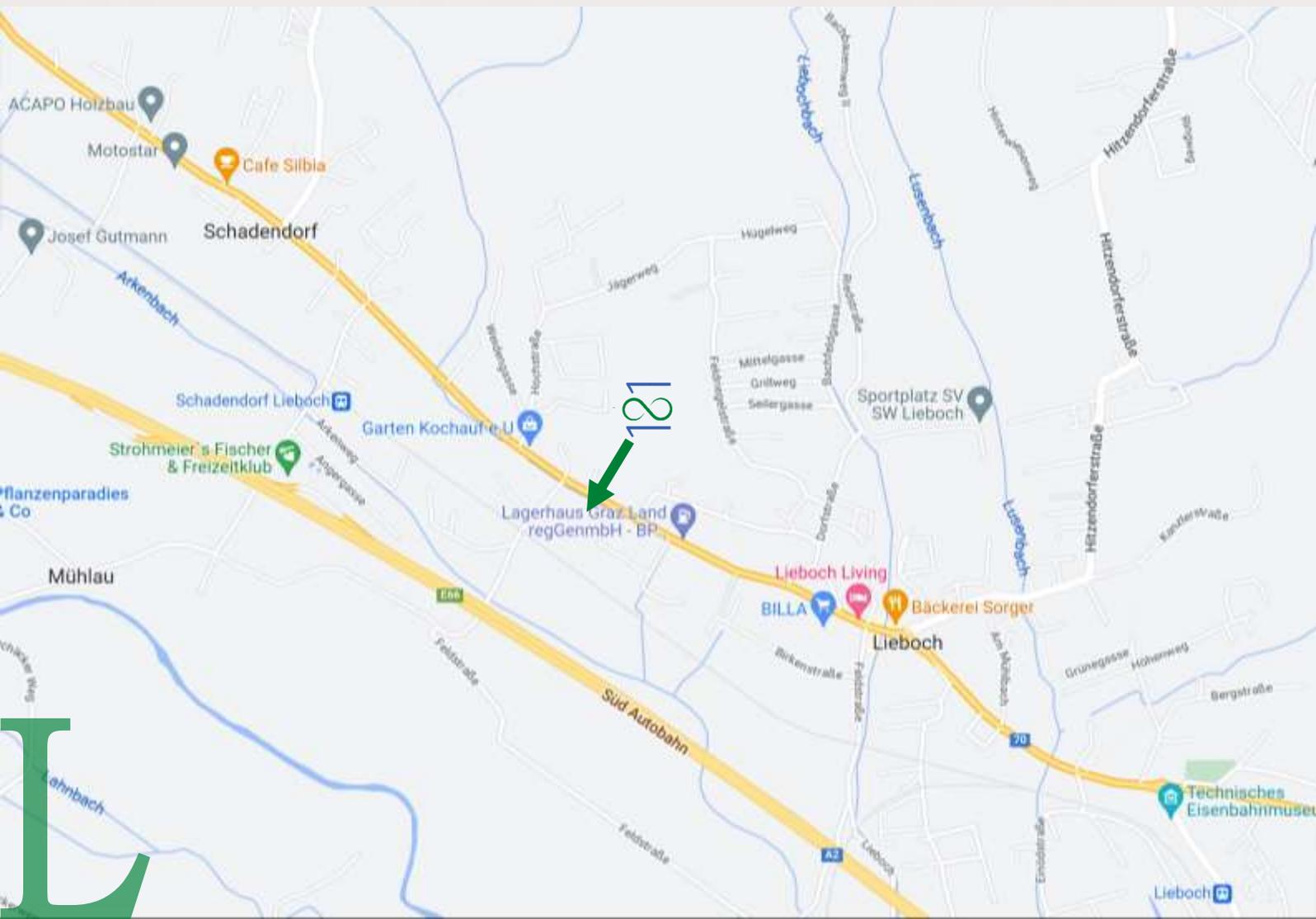


SCHULE
KINDERGARTEN
VOLKSSCHULE



BAHNHOF
1, 8 KILOMETER
SÜDAUTOBAHN

LEBENDIGES WOHNEN IM GRÜNEN



EIN PROJEKT FÜR IHRE ZUKUNFT



IMMOBILIENVERANLAGUNG MIT MEHRWERT

LEBENSWERTES GRÜN

Im Grünen, eingebettet **zwischen Einfamilienhäusern** und doch mit bester Infrastruktur wird ein **kleines, feines Wohnprojekt** entstehen.

Ein **Wohnungsmix von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen** mit großzügigen Freiflächen wie schönen **Eigengärten**, wirklich nutzbaren **Balkonen** und wunderbaren **Dachterrassen** wird verwirklicht und das neue Zuhause von jungen Pärchen, Familien, Singles oder auch Menschen, die in Zukunft barrierefrei wohnen möchten, werden.

Die durchdachten Grundrisse, die massive Bauweise, die zeitlosen und nachhaltigen Oberflächen, sowie die ansprechende und geradlinige Architektur sprechen für das neue Wohndomizil.

Der **Liftkomfort**, die **überdachten Autoabstellplätze** und auch die ebenerdigen **Kellerersatzflächen** runden das Gesamtkonzept ab und garantieren den nachhaltigen Wohnkomfort, den **die Zukunft hängt davon ab, worauf wir heute achten und was wir heute tun!**

Gerne können die zukünftigen Wohnungseigentümer Ihr Zuhause auch im Rahmen der bautechnischen und rechtlichen Möglichkeiten mitgestalten, Oberflächen definieren und Ihre Wohnwünsche einbringen.

LEISTBARES WOHNEN

Ganz nach dem Motto „leistbares Wohnen“ sind die Wohnung **vom Land Steiermark gefördert** und erleichtern somit sowohl dem **Eigennutzer**, als auch dem **Investor**, die Finanzierung. Diese Förderung ist eine Objektförderung und kann von jedem in Anspruch genommen werden.





HWB: 49 kWh/a

INVESTIEREN DER NEUEN GENERATION – IMMOBILIEN

INVESTIEREN MIT STEUERVORTEILEN

Der Investor hat auch steuerliche Vorteile, da die Anschaffungskosten verkürzt auf 15 Jahre abgeschrieben werden und er somit in den Genuss von weiteren finanziellen Vorteilen kommt. Nicht zu vergessen, dass die **Landesförderung - Assanierung** einen 15 %igen Annuitätenzuschuss für jeden Wohnungskäufer mit sich bringt.

Für den Investor gibt es ein **Rund-um-Service mit Vermietungskonzept**.

Investieren – Wohnungseigentum – Steuern sparen

Auch die zukünftigen Mieter profitieren von sehr vielen Vorteilen, wie unbefristeter Mietvertrag und eine gedeckelte Miethöhe.

All diese Vorteile, Vorteile, Vorteile..... und die wunderbare Lage in Lieboch sind die Basis für dieses leistbare, nachhaltige und wunderbare Erstbezugsprojekt!

LIEBOCH – CLEVER INVEST IN REAL ESTATE

- > Ca. 42m² - 85 m² Wohnfläche
- > Provisionsfrei für den Käufer!
- > Großzügige Freiflächen
- > Qualitätsvolle Ausstattung
- > Toplage inmitten von Lieboch
- > Vermietungsservice für den Investor
- > Lift & Tiefgaragenkomfort
- > Nachhaltige Architektur
- > Kleines Bauherrenmodell mit Assanierung
- > Sehr hohe Einkommenssteuervorteile



KLEINES BAUHERRENMODELL ALS NACHHALTIGE WERTANLAGE

KLEINES BAUHERRENMODELL

Beim kleinen Bauherrenmodell mit Assanierung erwerben mehrere Investoren eine sanierungsbedürftige Liegenschaft zur Errichtung von **Erstbezugswohnungen** unter Inanspruchnahme einer **Landesförderung (15 %iger nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss)** in Höhe von **EUR 50.000,- pro Wohnung**. Für den Bauherren sind die Herstellungs- und Sanierungskosten des Projektes vorsteuerabzugsberechtigt und die Baukosten können verkürzt auf **15 Jahre** abgeschrieben werden. Dies führt zu **erheblichen Steuervorteilen** für den Investor. Außerdem hat der Bauherr komplette **Rechtssicherheit**, da von Beginn an **Wohnungseigentum** gewährleistet wird.

INVESTITIONSPLOUSPUNKT ASSANIERUNG

Ein Garant für optimale Vermietbarkeit, maximale Sicherheit und lukrative Rendite.

HONORARFREI FÜR DEN
KÄUFER & ATTRAKTIVE
RENDITEN

VORTEILE ALS INVESTOR

- › Lage, Lage, Lage
- › **geringes Eigenkapital** erforderlich
- › **Landesförderung** (Annuitätenzuschuss)
- › optimale Grundrisse für die nachhaltige
- › **Vermietbarkeit**
- › sehr hohe Einkommenssteuervorteile
- › **attraktive Mieterträge**
- › **hohe Renditen**
- › All-inklusive-Paket mit Vermietungsservice



KAUFEN UND INVESTIEREN IN IMMOBILIEN
SIND VERTRAUENSACHE – VERTRAUEN SIE
AUF UNSERE JAHRELANGE ERFAHRUNG AM
GRAZER IMMOBILIENMARKT

R

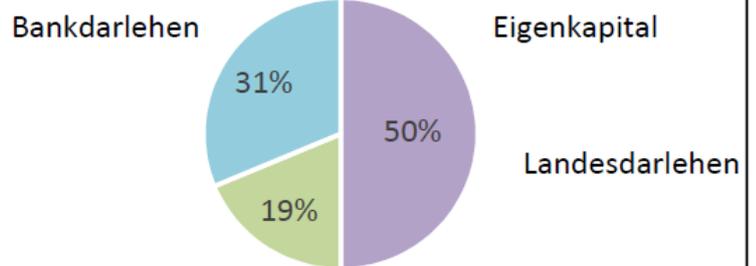
GROSSNUTZENDARSTELLUNG

ALLES AUF EINEN BLICK

Finanzierungssituation Netto

Finanzierungsbedarf	267.608
Eigenkapital	133.804
Landesdarlehen	50.000
Bankdarlehen	83.804

*inkl. aller Kaufnebenkosten



Tatsächlicher Investitionsaufwand

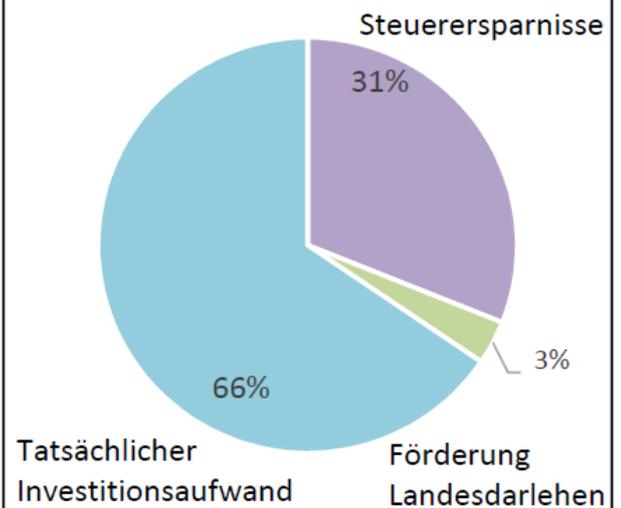
Kaufpreis Wohnung TOP 2	267.608
- Steuerersparnisse 2022 bis 2038	-83.120
- Förderung Landesdarlehen	-9.141

Tatsächlicher Investitionsaufwand: 175.347

Durchschn. Mieteinnahmen/Jahr* 8.451

Rendite in % der Investitionsausgaben 4,82%

Rendite in % zum Kaufpreis 3,16%



Das berechnete Eigenkapital

Eigenkapital-Ausgaben vor Steuern:	133.804
Steuerersparnis bei 50% Progression von 2022 bis 2038:	-83.120
Eigenkapital-Ausgaben nach Steuern:	50.684

Der Steuereffekt**

Durch die Berücksichtigung sämtlicher Vorteile (Landesdarlehens, 15 Jahres- AfA, Steueroptimierung) ergibt sich ein Ersparnis von rd.

1.663	je m ² .
3.161	je m ² .

Kaufpreis unter Berücksichtigung der Ersparnisse bis 2036:

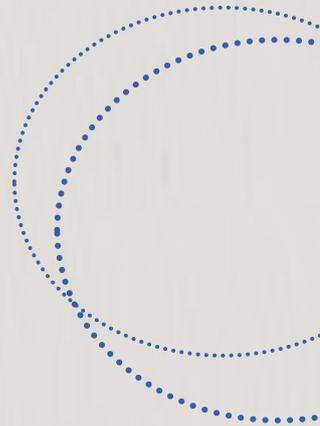
*Steuerersparnisse zzgl. Förderung Landesdarlehen durch die Wohnungsfläche

**Für den Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2038; Kaufnebenkosten (GreSt, Eintragungsgebühr, etc.) berücksichtigt



W

EINE IMMOBILIE, DIE SICHERHEIT GIBT
UND AUCH IHRE LEBENSFREUDE
STEIGERT!



WARTEN SIE NICHT
DARAUF IN IMMOBILIEN
ZU INVESTIEREN!

INVESTIEREN SIE IN
IMMOBILIEN UND
WARTEN SIE!

WIEN | NIEDERÖSTERREICH | STEIERMARK | SALZBURG

TOP LIVING GmbH | 1030 Wien | Salesianergasse 23/19 | T: +43 1 714 38 320

Karoline Mihelic: karoline.mihelic@top-living.at | M: +43 664 61 47 047

Chantal Kuhn: chantal.kuhn@top-living.at | M: +43 664 12 75 180

Petra Nemecz: petra.nemecz@top-living.at | M: +43 664 15 60 931