

Silver Living

So lässt sich's leben.

IMMOXX



graz invest
bestlage geidorf



Schaubild

NEUES
PROJEKT

DACHENSEMBLE
GEIDORF

8010 GRAZ,
THEODOR-KÖRNER-
STRASSE 75-87

Einzigartig Leben über den Dächern

WOHNEN AM PULS



294.236

Einwohner leben mit
01.01.2021 in Graz
(Hauptwohnsitze)

640.000

Menschen leben im
Großraum Graz

**TOP-
INVEST**

Der Großraum Graz ist
die am schnellsten wach-
sende Metropolregion
Österreichs.

Eine Stadt wächst und blüht auf

GRAZ VERSpricht MEHR

Die intelligente und nachhaltig gedachte Städtebaupolitik der Stadt Graz beflügelt die Nachfrage an leistbarem Wohnraum, wodurch Anlegern im Gegenzug eine langfristige und wertbeständige Investition in zeitlose Immobilienmodelle geboten werden kann.

Graz ist die am stärksten wachsende Stadt in Österreich. Aus gutem Grund. Graz, die Kultur- und Universitätsstadt mit einem hohen Angebot an guten Arbeitsplätzen, wirkt als starker Magnet für den Zuzug.

RASANTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Prognosen der Landesstatistik Steiermark zeigen, dass Graz sowie dem urbanen Umland ein starkes Bevölkerungswachstum bevorsteht. Bis 2030 werden in Graz und Umgebung um fast 25.000, bis 2050 sogar um bis zu 54.000 mehr Menschen leben als heute. Die Grazer Bevölkerung wird somit aus heutiger Sicht weiterhin stark anwachsen.

NEUER WOHNRAUM STARK GEFRAGT

Diese Zuwächse bringen großes Entwicklungspotenzial für den Immobilienmarkt mit

sich. Der anhaltende Trend des Zuzugs in die Stadt birgt für Graz auch Herausforderungen, vor allem was den Wohnungsmarkt betrifft.

FLORIERENDER MIETERMARKT

Bevölkerungsgruppen, die nicht genügend Kapital für den Erwerb einer Eigentumswohnung haben, nehmen zu. Dadurch wird der Bedarf an Eigentumswohnungen eher stagnieren und die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin steigen. Der aktuelle Richtwertmietzins liegt in der Steiermark deutlich höher als in anderen Bundesländern.

SMARTE STADT – SMARTE ENTWICKLUNG

Innovative Projekte wie die neuen Stadtteile Reininghausgründe oder Smart City bieten ökologisch vorbildlichen Wohnraum für Jung und Alt. Auch im Zuge der Neugestaltung bekannter Plätze sowie der geplanten Innenstadtflechtung setzt Graz auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein.

Immobilien mitten im Leben



01



02

WOHNEN IM BEZIRK GEIDORF

Das Dachensemble erstreckt sich über die Theodor-Körner-Straße 75 bis 87 und befindet sich im zentralen Geidorf, einem der schönsten und beliebtesten Bezirke - an der westlichen Bezirksgrenze nahe der Mur.

Der Bezirk Geidorf liegt nördlich der Altstadt, der Name bedeutet „Vorstadt“. Die Assoziation mit ruhiger Wohngegend und viel Grünem ist berechtigt. Es gibt noch sehr viele schöne Gründerzeitvillen und Alleen. Auch der Reinerkogel mit der weitläufigen Parklandschaft am Rosenhain sowie das Schloss Eggenberg befinden sich in der Nähe. Der Bezirk hat eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

OPTIMALE ANBINDUNG

2 Straßenbahnlinien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglichen es, die Grazer Innenstadt bzw. Andritz in ca. 5 Minuten bequem zu erreichen. 2 Buslinien erschließen den Süden von Graz (Straßgang, Puntigam) sowie die Bezirke Andritz im Nordosten und St.

Leonhard im Osten. Alle 4 Linien bieten diverse Umstiegsmöglichkeiten in alle Richtungen. Über den Grabengürtel und die Wiener Straße erreicht man außerdem schnell die Autobahn Richtung Bruck oder St. Michael bzw. den Plabutschunnel Richtung Süden.

EIN BEZIRK MIT BILDUNG UND FLAIR

Die Anzahl an Bildungseinrichtungen kann sich sehen lassen. Nicht nur die Karl-Franzens-Universität befindet sich in Geidorf, näher am Projekt finden sich auch das WIFI als Stätte der Erwachsenenfortbildung bzw. renommierte Schulen wie der Campus Nord der pädagogischen Hochschule und das Bischöfliche Gymnasium.

ZUKUNFTSWEISENDER WOHNKOMFORT

Das Projekt Theodor-Körner-Straße vereint Neues mit Bewährtem zu ausgesprochen attraktiven Mietpreisen. Die neu geschaffenen Dachgeschoßwohnungen setzen im Rahmen einer Umfassenden Sanierung auf schon bestehende Häuser auf und ermöglichen über die geplanten Dachterrassen einen einnehmenden Blick auf das umgebende Grazer Grün.

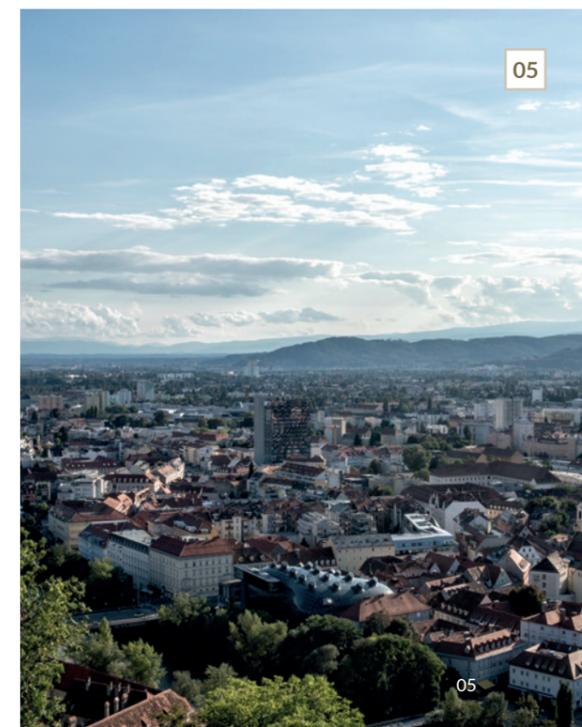


03

- 01 Blick über den Reinerkogel
- 02 Schloss Eggenberg
- 03 Karl-Franzens-Universität
- 04 Urbanes Wohnen
- 05 Herrlicher Blick ins Grazer Becken



04

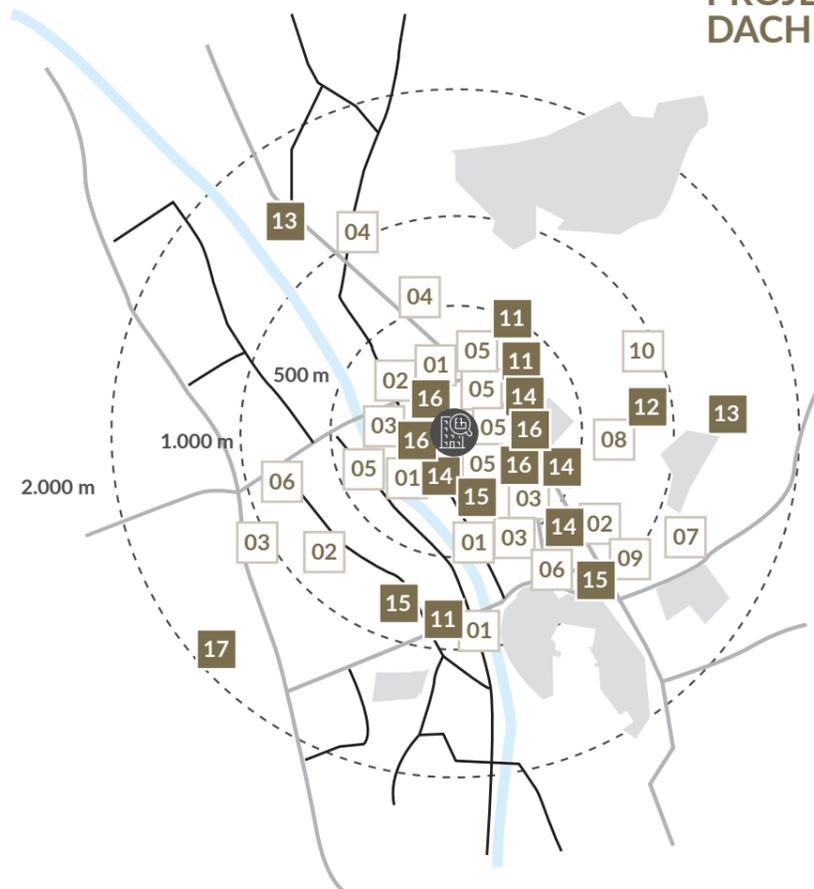


05

BESTE AUSSICHTEN FÜR IHR PROJEKT



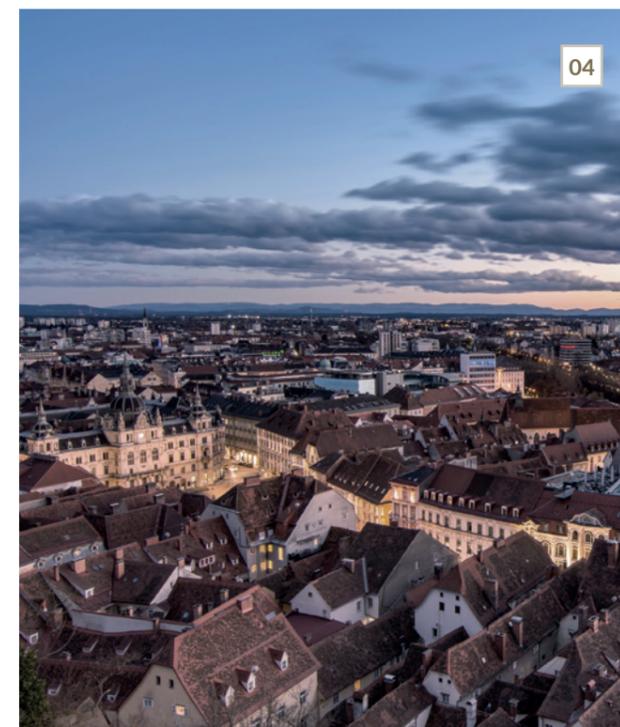
PROJEKT DACHENSEMBLE GEIDORF



- | | |
|---|--|
| 01 Supermärkte, Drogerien | 11 Museen, Kirchen |
| 02 Bäckerei, Metzgerei | 12 Naherholungsgebiet Reinerkogel |
| 03 Banken, Postfilialen | 13 Sport- und Freizeitanlagen |
| 04 Tankstellen | 14 Allgemeinärzte, Fach-, Zahn-, Kinderärzte |
| 05 Restaurants, Cafés | 15 Apotheken |
| 06 Volksschulen | 16 Straßenbahn-, Bushaltestellen |
| 07 Karl-Franzens-Universität | 17 Graz Hauptbahnhof |
| 08 Wifi Wirtschaftsförderungsinstitut | |
| 09 Bischöfliches Gymnasium | |
| 10 Pädagogische Hochschule Steiermark Campus Nord | |



01 Graz Hauptbahnhof
 02 Theodor-Körner-Straße 75-87 (Rendering)
 03 Theodor-Körner-Straße 75-87 (Rendering)
 04 Wunderbare Abendstimmung über Graz
 05 Wohnglück in der Theodor-Körner-Straße (Symbolbild)



EIN ATTRAKTIVES DACHENSEMBLE

PREISWERT WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN VON GRAZ

	WOHNUNG	WOHNFLÄCHE	TERRASSE
NR. 75	W 75-1	90,00 m ²	8,58 m ²
	W 75-2	82,20 m ²	–
	W 75-3	75,28 m ²	–
	W 75-4	87,74 m ²	9,93 m ²
NR. 77	W 77-1	60,93 m ²	4,43 m ²
	W 77-2	59,60 m ²	–
	W 77-3	67,81 m ²	6,66 m ²
NR. 79	W 79-1	59,95 m ²	4,59 m ²
	W 79-2	55,34 m ²	–
	W 79-3	67,39 m ²	4,59 m ²
NR. 81	W 81-1	58,34 m ²	4,43 m ²
	W 81-2	60,41 m ²	–
	W 81-3	73,68 m ²	4,43 m ²
NR. 83	W 83-1	55,47 m ²	5,21 m ²
	W 83-2	55,01 m ²	–
	W 83-3	66,37 m ²	5,21 m ²
NR. 85	W 85-1	56,96 m ²	5,04 m ²
	W 85-2	54,26 m ²	–
	W 85-3	64,66 m ²	5,04 m ²
NR. 87	W 87-1	58,43 m ²	–
	W 87-2	62,55 m ²	5,31 m ²
	W 87-3	56,94 m ²	6,30 m ²

Das neue Dachgeschoß-Ensemble in Geidorfer Bestlage bestehend aus 7 außergewöhnlichen Dachausbauten bietet neben einem traumhaften Blick auf Graz Wohnkomfort nach neuestem Stand der Technik. Der mit „Umfassender Sanierung“ geförderte Dachausbau umfasst 22 hochmoderne Wohnungen mit je 2-3 Zimmern, die über eine Terrasse, Gaupen, Dachflächenfenster oder Cabriofenster

verfügen, die aufgeklappt einen balkonähnlichen Dachaustritt ermöglichen.

Durch ihre perfekt durchdachte Raumaufteilung bieten die Wohnungen ausreichend Stauraum. Erreicht werden die Dachgeschoßwohnungen über neu errichtete Außenliftanlagen. Der großzügige Innenhof bietet auch für die Bewohner dieser Anlage grünen Erholungsraum.



Schaubild



Schaubild



Schaubild

DAS BAUHERRENMODELL

GRUNDPRINZIP

Investoren erwerben einen ideellen Anteil eines Immobilienprojektes. Bei diesem Projekt in Graz, Theodor-Körner-Straße 75 bis 87, handelt es sich um 7 exklusive Dachgeschoß-Ausbauten im Rahmen einer „Umfassenden Sanierung“. Durch die Optimierung von Förderungen und Zuschüssen sowie steuerlichen Effekten wird ein überdurchschnittlich hoher Ertrag erreicht.

Je nach Dachgeschoß entstehen 3 bis 4 neue und außergewöhnliche Wohneinheiten. Das ausgewählte Dachgeschoß kann von Einzelinvestoren, einer Investorenpartnerschaft (= max. 2 Bauherren) oder mehreren Investoren

in Form einer Offenen Gesellschaft (OG) gezeichnet werden.

Einzelinvestoren und Investorenpartnerschaften werden persönlich im Grundbuch eingetragen. Schließen sich mehrere Investoren zu einer OG zusammen, so scheint diese im Grundbuch auf. Die obligatorische Eintragung bietet somit maximale Absicherung für Generationen.

Nachdem die Liegenschaft lastenfrei ist, erhalten die Eigentümer stabile, indexierte Mieterträge und somit ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Einzigartige Dachgeschoß-Wohnungen mit einem innovativen und nachhaltigen Nutzungskonzept schaffen einen hohen Vermietungsgrad.



ÜBERZEUGENDE VORTEILE

- Maximale Absicherung durch Grundbucheintragung
- Geringer Eigenkapitaleinsatz bei Finanzierung / Barzeichnung mit Barzeichnerbonus
- Möglichkeit von Landesförderungen und Annuitätenzuschüssen
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft
- Mietausfallsreduktion durch gemeinschaftliche Vermietung¹⁾ (Mietenpool: Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“)
- Arbeitsfrei = kein persönliches Engagement durch Investoren nötig
- Veranlagung in Märkte mit ständig steigendem Bedarf
- Beschleunigte Abschreibung der Immobilie (1/15 AfA)

¹⁾ bei Investorengemeinschaften bzw. OG



IHR INVESTMENT

6,22 € NETTOMIETZINS PRO M²

Hauptmietzins (2/3 des aktuellen Richtwertmietzins des Landes Steiermark) während der Förderungsdauer inkl. 0,56 € Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN

2.410.000 € (netto)

RD. 50 % EIGENKAPITAL

aufgeteilt auf die Jahre 2023 bis 2026

RD. 27 % EIGENKAPITALERSPARNIS¹⁾

im Investitionszeitraum (2023 bis 2026)



GERINGE ZUZAHLUNG

in den Folgejahren



RD. 84.934 € ZUSATZEINKOMMEN P.A.¹⁾

ab Entschuldung (im Jahr 2043)



2,3 % RENDITE¹⁾

auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase



7,5 % RENDITE¹⁾

auf den effektiven Kapitaleinsatz nach Entschuldung

¹⁾ Berechnung für Dachgeschoß-Ensemble (= 4 Wohneinheiten) in 8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 75 in der Finanzierungsvariante mit rd. 50 % Eigenkapital; Ihre persönliche Berechnung kann Abweichungen hervorrufen.

Investitionen fürs Leben

LANGJÄHRIGE SUCCESS STORY

Seit 2006 wurden von Silver Living mehr als 120 Projekte mit mehr als 2.431 Wohneinheiten und einem Projektvolumen von mehr als 483 Mio. Euro konzipiert, begleitet oder selbst errichtet. Der Immobilienentwickler hat sich nach 16-jähriger Erfolgsstory zum Marktführer im Segment freifinanzierter Serviceimmobilien entwickelt und ist auch über die Grenzen Österreichs hinweg als Experte für Seniorenwohnen anerkannt.

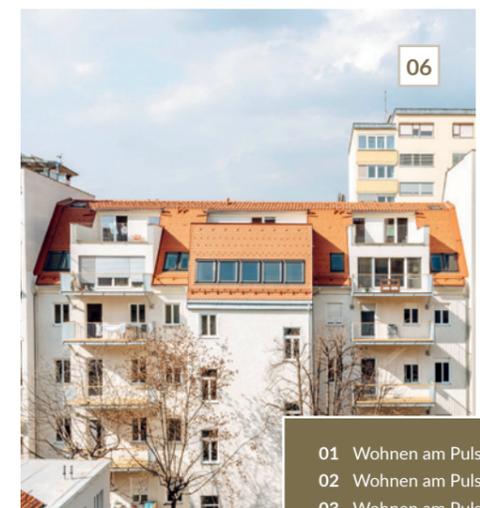
UNSER ERFOLG

Das Unternehmen entwickelt neben den klassischen Wohnprojekten Wohnen am Puls vornehmlich Betreutes Wohnen, Generationen Wohnen und Studenten Wohnen und bietet somit eine große Bandbreite an Investmentmöglichkeiten an. Unsere Kernkompetenzen:

- Planung
- Betrieb
- Vermietung
- Investorenbetreuung
- Errichtung
- Vermarktung
- Hausverwaltung
- Consulting

Sämtliche Anforderungen, die sich den Mit-eigentümern bei Investments stellen, werden von Silver Living für den Eigentümer aus einer Hand koordiniert. Mit unserem „One face to the customer“-Ansatz haben unsere Kunden einen Ansprechpartner, der sich sämtlicher Fragen annimmt. Damit reduziert Silver Living die Schnittstellenthematik und spart den Kunden Zeit sowie Aufwendungen.

Der Erfolg eines Wohnprojekts hängt zentral von der richtigen und marktgerechten Konzeption ab. So hat sich Silver Living in den letzten Jahren nicht nur für viele Investoren, sondern auch für andere Projektentwickler als kompetenter, zuverlässiger und erfolgreicher Partner erwiesen.



- 01 Wohnen am Puls, Linz Denkstrasse
- 02 Wohnen am Puls, Peter Rosegger-Strasse
- 03 Wohnen am Puls, Graz Babenbergerstrasse
- 04 Wohnen am Puls, Graz Laudongasse (Rendering)
- 05 Wohnen am Puls, Graz Vinzenzgasse (Rendering)
- 06 Wohnen am Puls, Graz Strauchergasse

KEY FIGURES 2021 & TRACK RECORD

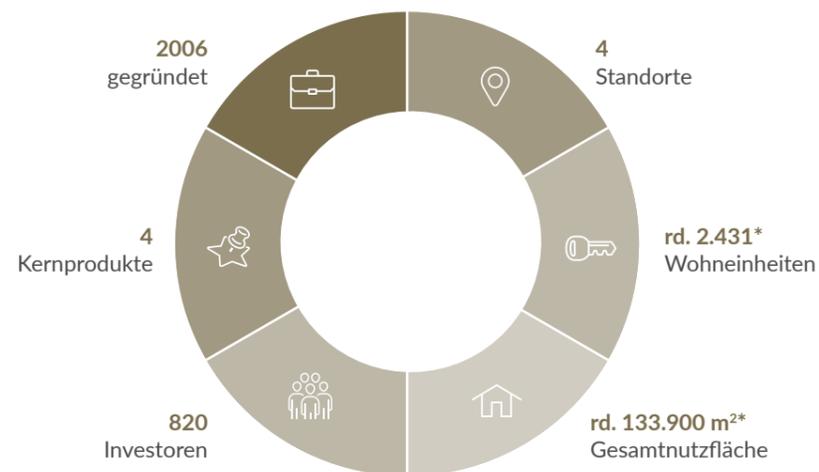
Silver Living verzeichnet bei seinen vier Nutzungskonzepten Betreutes Wohnen, Wohnen am Puls, Generationen Wohnen und Studenten Wohnen ein starkes Wachstum. So hat sich das Gesamtinvestitionsvolumen in den letzten drei Jahren mehr als verdreifacht.

In die einzelnen Wohnmodelle aufgesplittet, ergeben sich folgende Investitionsvolumina:

• Betreutes Wohnen	244 Mio. €
• Wohnen am Puls	140 Mio. €
• Generationen Wohnen	64 Mio. €
• Studenten Wohnen	35 Mio. €

ZUKUNFTSWEISENDE WOHNFORMEN

Die Silver Living Gruppe steht mit ihrer jahrelangen Erfahrung an der Spitze einer Entwicklung hin zu modernen Wohnräumen. Nutzeradäquate Ausführung, Energieeffizienz sowie Bereitstellung vieler Grünflächen sind zukünftige Anforderungen, die bereits heute im Bereich Serviceimmobilien erfolgreich umgesetzt werden.



KEY FIGURES

€ 483 MIO.*

GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN

* Von Silver Living konzipierte, begleitete oder selbst errichtete Wohnanlagen und Projekte (inkl. Consulting)

FLÄCHENDECKENDE PROJEKTENTWICKLUNG

ERPROBTES GESCHÄFTSMODELL

Silver Living ist in einigen Bundesländern Österreichs tätig, so befinden sich bereits in Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark und Kärnten zahlreiche Wohnanlagen mit und ohne Betreuungsleistung in Betrieb.

Wir fungieren hier nicht nur als Projektentwickler sondern bieten unsere jahrelang gewonnene Expertise beim Seniorenwohnen auch anderen Marktteilnehmern als Consultingdienstleistung an.



VERMIETUNGSKONZEPT SILVER LIVING

SEWO GmbH ist exklusiver Vermarktungspartner der Silver Living. Im Großraum Wien, in Niederösterreich und zukünftig auch im Burgenland wird die Vermarktung durch SEWO selbst durchgeführt, in den übrigen Bundesländern bedient sich SEWO ausgewählter Maklerpartner für die Vermietung von

Wohnungen der Silver Living Gruppe ebenso wie Wohnungen von Drittanbietern. Diese Maklerpartner werden seitens SEWO in die Besonderheiten der einzelnen Wohnformen der Silver Living Gruppe eingeführt, um eine zielgerichtete und erfolgreiche Vermietung sicherzustellen.

Silver Living

So lässt sich's leben.



PROJEKTINITIATOR SILVER LIVING GMBH

Neusiedler Straße 13/2, 2340 Mödling
Leechgasse 30, 8010 Graz
+43 (0) 50 323
office@silver-living.at
www.silver-living.com



IMMOXX

VERTRIEB BAUHERRENMODELLE IMMOXX. GMBH

Wagner Biro Straße 14, 8020 Graz
+43 (0) 676 842 489 100
office@immox.at
www.immox.at

RECHTLICHER HINWEIS: Diese Kurzinformation dient zu reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von ideellen/qualifizierten Miteigentumsanteilen. Die Kurzinformation und insbesondere die enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Als Grundlage für den Erwerb von ideellen/qualifizierten Miteigentumsanteilen gelten die Teilnahmeerklärung, der Kaufvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente der Silver Living GmbH. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- und Verkauf. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die in diesem Informationsblatt beschriebenen Anlageobjekte und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Die Information stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf oder Verkauf dar. Die hier dargestellten Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert. Visualisierungsstatus Entwurf. Änderungen vorbehalten. Die Silver Living GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten. Stand: März 2023.

COPYRIGHTS | FOTOCREDITS: Alle Fotos stammen von Silver Living. Ausnahmen: Hauptbahnhof Graz (www.dasLuftbild.at u. www.zepp-cam.at); Reinerkogel, Clemens Stockner, CC BY-SA 4.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>>, via Wikimedia Commons; Graz-Schloß-Eggenberg © Ralf Roletschek / www.roletschek.at; Karl-Franzens-Universität, C.Stadler/Bwag, CC BY-SA 4.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>>, via Wikimedia Commons; Bild velux-Cabrio-Fenster, www.velux.at
Visualisierungen © SQUAREBYTES 2020, © immox