

GUT LEBEN IN EGGENBERG

Historisches Flair mit viel Grünraum treffen auf hohe Familienfreundlichkeit und moderne Stadtentwicklung

Lerchengasse 14
8020 Graz-Eggenberg

Kleines Bauherrenmodell mit Steuervorteilen für den Anleger



AiFiSH
Immobilienentwicklung GmbH
Lechgasse 25, 8010 Graz

www.aifish.at

Jetzt
anfragen!



Gut Leben in Eggenberg heißt:

- moderne, zeitgemäße Wohnungen
- Architektenplanung
- Raumhöhen mit 2,80m
- Ausführung in Baumeisterqualität
- Ziegelmassivbauweise
- Großzügige Grünflächen mit überdachtem Freisitz
- Bäcker, Supermärkte, Banken, Trafik etc. fußläufig innerhalb von 5 Minuten erreichbar
- Ärzte, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium in unmittelbarer Nähe



BEZIRK EGGENBERG (GRAZ)

GUT LEBEN AUF EINEM BLICK

Eggenberg ist eine komfortable und abwechslungsreiche Wohngegend, die historisches Ambiente und modernes Stadtleben miteinander verbindet. Die besondere Mischung aus Kultur (z. B. UNESCO-Weltkulturerbe Schloss Eggenberg), Sport & Freizeit (Plabutsch, Auster, zahlreiche Vereine), Bildung & Beruf (FH JOANNEUM, wichtige Arbeitsplätze im Gesundheitsbereich) sowie Nahversorgung und Gemeinschaft (z. B. Bauernmarkt am Hofbauerplatz) macht den Bezirk besonders lebenswert.

Damit ist Eggenberg ein attraktiver Wohnort für Familien, Paare, Studierende und Berufstätige, die eine gute Verbindung aus Stadtleben, Natur, Bildung und Arbeitsmöglichkeiten suchen.

Wohnumfeld

Der 14. Grazer Stadtbezirk Eggenberg verbindet urbanes Leben mit ruhigen Wohngebieten und guter Infrastruktur. Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu Universitäten. Historische Altbauten treffen hier auf moderne Wohnprojekte mit Grünraum und Blick auf den Plabutsch oder den Schlosspark.

Kultur

Zentrales kulturelles Highlight ist Schloss Eggenberg – ein UNESCO-Weltkulturerbe mit barocken Prunkräumen und großem Schlosspark. Der Park dient als beliebter Ort für Spaziergänge, Erholung und Veranstaltungen.

Freizeit & Sport

Eggenberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung:

- Auster Sport- und Wellnessbad mit Hallen- und Freibad sowie Wellnessangebot
- Wander- und Spazierwege am Plabutsch mit Aussichtspunkten
- Sportangebote bei Vereinen wie ATSE Graz
- Lauf-, Rad- und Spazierwege im Schlosspark und im Grünen

Arbeit & Gesundheit

Eggenberg ist auch ein wichtiger Gesundheitsstandort mit großen Arbeitgebern:

- LKH Graz II Standort West
- UKH Graz
- Krankenhaus der Elisabethinen Graz

Diese Einrichtungen schaffen viele Arbeitsplätze in Medizin, Pflege, Technik und Verwaltung.



Bildung

- FH JOANNEUM mit Gesundheits-Campus in Eggenberg
- Graz International Bilingual School (Deutsch-Englisch, inkl. International Baccalaureate)
- Weitere Schulen und Ausbildungsmöglichkeiten im Umfeld

Nahversorgung

Der Bauernmarkt am Hofbauerplatz bietet zweimal wöchentlich regionale Produkte und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander.



Erreichbarkeit

Nahversorgung

Billa Hofer	2 min	6 min		2 min
Bauernmarkt Eggenberg	2 min	7 min		3 min
Bäckerei Konditorei Klescher	2 min	5 min		1 min
Trafik Brunner	1 min	4 min		1 min
Billa Plus	4 min	10 min	8 min	3 min
Bäckerei Sorger Martin Auer	4 min	10 min	8 min	3 min

Arbeit und Gesundheit

Schutzengel Apotheke	1 min	2 min		2 min
LKH Graz II & UKH Graz	3 min	10 min	11 min	2 min
Krankenhaus der Elisabethinen II	5 min	19 min	9 min	3 min
Schlossapotheke	4 min	10 min	8 min	3 min
LKH Graz MedUni Graz	27 min	1h 17 min	35 min	24 min

Bildung

Städtischer Kindergarten Kinderkrippe der Stadt Graz	1 min	2 min		1 min
Kindergarten Algersdorf	1 min	3 min		1 min
Mittelschule Graz Algersdorf	1 min	3 min		1 min
Volksschule Graz Algersdorf	1 min	3 min		1 min
Graz International Bilingual School - BG GIBS	3 min	12 min	7 min	2 min
FH Joanneum	4 min	13 min	9 min	4 min
MedUni Graz	27 min		35 min	24 min
KFU	19 min		32 min	18 min
TUG	20 min		29 min	16 min
FH Campus02	14 min		24 min	14 min

Freizeit und Sport

Bezirkssportplatz St. Vinzenz	1 min	2 min		1 min
Auster Sport & Wellnessbad	1 min	6 min		1 min
Europaspielplatz	1 min	6 min		2 min
ASKÖ Center Eggenberg	3 min	12 min	9	2 min
Schloss Eggenberg	3 min	14 min		2 min
Thalersee	31 min	1h 54 min	1h	15 min
Golfzentrum Andritz	19 min	1h 10 min	37 min	12 min

Öffis und Verkehrsanbindung

Haltestelle Vinzenzgasse (stadtauswärts) Straßenbahnlinie 1, Busse: 62, E1, N1	1 min	4 min		1 min
Haltestelle Vinzenzgasse (stadteinwärts) Straßenbahnlinie 1, Busse: 62, E1, N1	1 min	4 min		1 min
Haltestelle Bildungscampus Algersdorf, Bus: 62	1 min	3 min		1 min
Haltestelle Bodenfeldgasse Bus: 65, 65A, N1	2 min	5 min		1 min
Hauptbahnhof Graz (S-Bahn, Koralmbahn, div. Zugverbindungen)	10 min	20 min	10 min	11 min
Hauptplatz Graz	14 min	42 min	16 min	13 min

DIE BESONDERE



Ideal für Familien, die großzügiges
Wohnen mit eigenem Garten lieben

91,90 m²

TOP 1

TOP 1

Hofseite



TOP 1 91,90 m²

EG

Kochen Essen Wohnen	23,72 m ²
Schlafen	13,45 m ²
Zimmer 1	11,58 m ²
Zimmer 2	11,58 m ²
Bad WC	7,12 m ²
WC	1,84 m ²
Abstellraum	9,43 m ²
Flur	9,22 m ²
Vorraum	3,96 m ²
Terrasse	24,62 m ²
Garten	ca. 294,00 m ²

4

Zimmer-Wohnung

294 m²

Eigengarten

91 m²

Wohnfläche

25 m²

Terrasse



DIE CLEVERE

Ideal für Paare und Jungfamilien

51,63 m²	50,32 m²
TOP 12	TOP 11
TOP 8	TOP 7
TOP 4	TOP 3



Hofseite



Beispielwohnung **TOP 4** 51,63 m² 1.0G

Kochen Essen Wohnen	17,56 m ²
Zimmer 1	11,10 m ²
Zimmer 2	10,51 m ²
Bad WC	5,46 m ²
WC	1,09 m ²
Abstellraum	0,82 m ²
Vorraum	5,09 m ²
Balkon	13,71 m ²

3

Zimmer-Wohnung

50 m²

Wohnfläche

13 m²

Balkon



DIE LÄSSIGE



Ideal für Singles oder Paare

38,31 m² **39,07 m²**

- | | |
|--------|--------|
| TOP 10 | TOP 13 |
| TOP 6 | TOP 9 |
| TOP 2 | TOP 5 |



Straßenseite



Beispielwohnung **TOP 9** 39,06 m² 2.0G

Kochen Essen Wohnen	16,78 m ²
Zimmer 1	10,05 m ²
Bad	4,27 m ²
WC	1,70 m ²
Abstellraum	0,93 m ²
Vorraum	5,33 m ²
Loggia	5,04 m ²

2

Zimmer-Wohnung

38 m² 5 m²

Wohnfläche Loggia



DAS KLEINE BAUHERRENMODELL MIT INDIVIDUELLER WOHNUNGSZUORDNUNG

Das kleine Bauherrenmodell mit individueller Wohnungszuordnung bietet Investorinnen und Investoren eine attraktive Möglichkeit, Kapital in hochwertige Sanierungsprojekte zu investieren und gleichzeitig von umfangreichen steuerlichen Vorteilen zu profitieren.

Durch die direkte Beteiligung am Immobilienprojekt erwerben Sie die Stellung als Bauherr bzw. Bauherrin. Dadurch ergeben sich besondere steuerliche Vorteile, insbesondere bei Herstellungs- und Sanierungskosten.

Steuerliche Vorteile des Bauherrenmodells

Ein zentraler Vorteil dieses Modells liegt in der steuerlichen Behandlung der **Investitionskosten**.

- Herstellungs- und Sanierungskosten sind vorsteuerabzugsfähig
- Dadurch entsteht eine unmittelbare Verbesserung der Liquidität
- Bau- und Sanierungskosten können beschleunigt abgeschrieben werden

Beschleunigte Abschreibung (15tel AfA)

Die Kosten eines Wohnprojekts können innerhalb von nur 15 Jahren **abgeschrieben werden**.

Das bedeutet:

- In den ersten 15 Jahren entstehen steuerlich höhere Ausgaben als Einnahmen
- Die Mieteinnahmen bleiben in dieser Zeit steuerfrei

- Verluste können mit anderen Einkünften verrechnet werden
- Dadurch entsteht eine direkte Steuerersparnis

Weitere steuerliche Optimierungen

Neben den Baukosten können zusätzliche Ausgaben steuerlich berücksichtigt werden.

Werbungskosten

Bestimmte Dienstleistungen, die nicht direkt mit dem Bau zusammenhängen, gelten als Werbungskosten.

Diese können:

- sofort steuerlich geltend gemacht
- oder über 15 Jahre abgeschrieben werden

Dadurch entstehen besonders in den ersten Jahren zusätzliche steuerliche Verluste, die die Steuerlast weiter reduzieren.

Förderungen und Finanzierungsvorteile

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Modells ist eine Förderung des Landes Steiermark im Rahmen der Assanierung. Die Förderung erfolgt in Form eines 30%-igen nicht rückzahlbaren Annuitätzuschusses. Neben Zinsen und Spesen müssen bis zu 10% des Darlehens nicht rückbezahlt werden.

- deutliche Reduktion der Eigenkapitalbelastung
- langfristige finanzielle Entlastung

Gleichzeitig erwerben Sie direktes Wohnungseigentum und profitieren potenziell von zukünftigen Wertsteigerungen der Immobilie.

Vorteile für Mieter

Auch für Mieter ergeben sich durch die Förderung attraktive Rahmenbedingungen.

- günstigere Mietpreise durch Förderung
- hochwertig sanierte Wohnungen



FAZIT

Das kleine Bauherrenmodell verbindet mehrere Vorteile miteinander:

- Einsatz Fördermittel des Landes Steiermark
- Schnelle Vermietbarkeit
- Aufbau von langfristigem Immobilienvermögen
- Schaffung von leistbarem und nachhaltigem Wohnraum
- Nutzung steuerlicher Optimierungsmöglichkeiten

Damit stellt das Modell eine intelligente Investmentlösung für anspruchsvolle Anleger:innen dar, die Immobilienvermögen aufbauen und steuerliche Vorteile optimal nutzen möchten.

13

Wohnungen

748 m²

Grundstück

1

Vier-Zimmer-Gartenwohnung

2

Buslinien 62 | 65
(65A | E1 | N1)

6

Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Loggia

1

Lift

FAKTEN AUF EINEN BLICK

- Wohnungseigentum
- 15tel AfA – beschleunigte Abschreibung der Herstellungskosten
- Steuerfreie Mieteinnahmen in der Anfangsphase
- Direkte Steuerersparnis durch Verlustverrechnung
- Werbungskostenabzug möglich
- Zusätzliche steuerliche Verluste in der Anfangsphase
- Leichtere Vermietbarkeit durch günstigen Mietzins

Für wen eignet sich dieses Modell?

Für Anleger

- Kleines Bauherrenmodell mit individueller Wohnungszuordnung samt Steuervorteil
- Attraktive Steuervorteile
- Möglichkeit zum Aufbau von Immobilienvermögen

Für Eigennutzer

- Freier Erwerb einer Wohnung mit im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentum
- Vorteil eines geförderten Darlehens
- langfristig attraktive Finanzierung



2.093

Sonnenstunden im Jahr

175 m²

Kinderspielplatz mit Schaukel, Sandkiste, Wippe, Tisch & Bank

6

Drei-Zimmer-Wohnungen mit Balkon

3

Wohnungstypen

25

Fahrradabstellplätze überdacht

1

Straßenbahnlinie 1

DAS INVESTMENT

BEISPIELRECHNUNG TOP 4, INKL. EINBAUKÜCHE

Die „Clevere“, 3-Zimmer-Wohnung

Wohnungsgröße	ca. 51,63 m ²
Balkon-/Terrassengröße	ca. 14 m ²
Küche	Einbauküche
Eigenkapital	ca. € 115.000,- (entspricht rund 33 % der Gesamtkosten)
Assanierungsdarlehen Land Steiermark	€ 50.000,-
Fremdkapital	ca. € 178.800,- (z.B. ungeförderetes Darlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren)
Nettokosten für den Investor = Kleiner Bauherr nach 15 Jahren (Einkommenssteuersatz 50 %)	ca. € 205.150,- bzw. € 3.970,- je m ² Wohnnutzfläche inkl. Nebenkosten und Einbauküche
Steuerersparnis	ca. € 133.000,- (Einkommenssteuersatz 50 %)
Mietenrendite	ca. 5,5 % (Wertsteigerung 1,5 % p.a. und Indexierung 2,5 % p.a. berücksichtigt)
Fertigstellung	Q1-2028
Besitzart und Sicherheit	Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 4 im Grundbuch eingetragen





AiFiSH
Immobilienentwicklung GmbH
Lechgasse 25, 8010 Graz

www.aifish.at

**Jetzt
anfragen!**



Bauträger

AiFiSH L14 Immobilienentwicklung GmbH

Baufirma

Ing. Schneeberger Bauges. mbH & Co KG

Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schöttl

Notar & Treuhänder

Öffentlicher Notar
Notar Mag. Eugen Kunzfeld | Mag. Harald Merth

Finanzierung

Raiffeisenbank Leibnitz

Steuerberater

Mag. Werner Zottler
TPG Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH & Co KG

Wir weisen darauf hin, dass wir sämtliche Recherchen nach bestem Wissen und Gewissen betreiben, können jedoch für allfällige Schreib- und Zahlenfehler keine Haftung übernehmen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Impressum: AiFiSH Immobilienentwicklung GmbH | Leechgasse 25, 8010 Graz | Bilder: Adobe Stock | Renderings: Steady Motion | Layout und Gestaltung: Rubikon Werbeagentur | Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Wohnungsdarstellung mit der Raumaufteilung und Zubehörflächen siehe Verkaufspläne. Aus den zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Pläne Wohnung und Allgemeinanlagen) können keine Ausstattungen entnommen werden. Diese dienen nur zur Grundriss-Darstellung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Ausstattung der Wohneinheit und der Allgemeinanlage definiert einzig und allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. der Bauträger.

Für die dargestellten Zeichnungen, Computergrafiken, Fotos und Texte wird seitens des Bauträgers keine Haftung übernommen. Grundrissänderungen der Wohneinheiten behält sich der Bauträger bis zur Kaufvertragsunterfertigung vor. Grundrissänderungen der Allgemeinanlage aufgrund von behördlichen Vorgaben, Verbesserung der Nutzung oder technischen Erfordernissen behält sich der Bauträger bis zur Endübergabe vor. Abweichungen der einzelnen Wohnungsflächen (intern und extern) zwischen den Verkaufs-Wohnungsplänen und der tatsächlichen Ausführung werden +/- 3%, bei Gartenflächen +/- 10% beiderseits toleriert. Der Bauträger behält sich das Recht vor bei Marken- und/oder Produktbezeichnungen, ein alternatives Produkt welches zumindest gleichwertig ist auszuführen. Ausstattungsänderungen aufgrund von Behördenvorgaben, gestalterischer Optimierung oder technischen Erfordernissen vorbehalten.